MUNICÍPIO DE
IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de **PENHA GARCIA**

Novembro de 2018

(Documento preliminar)

FICHA TÉCNICA

TÍTULO:	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de Penha Garcia
DESCRIÇÃO:	O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática relativa à Área de Reabilitação Urbana de Penha Garcia.
DATA DE PRODUÇÃO:	Novembro de 2018
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO:	
VERSÃO:	01
PROMOTOR:	Município de Idanha-a-Nova
DESENVOLVIMENTO E PRODUÇÃO:	MB-Arquitectos
COORDENADOR DE PROJETO:	Mário Benjamim, arquiteto
EQUIPA TÉCNICA:	Mário Benjamim, arquiteto Rita Penalva, arquiteta João Antunes, arquiteto
CÓDIGO DE DOCUMENTO:	
ESTADO DO DOCUMENTO:	Em produção
CÓDIGO DO PROJETO:	
NOME DO FICHEIRO DIGITAL:	

INDICE

1. INTRODUÇÃO 13

1.1. Âmbito e objetivos 14

1.2. Abordagem metodológica 15

2. O TERRITÓRIO DA ORU 17

2.1. Enquadramento 19

2.1.1. Contexto territorial 19

2.1.2. Evolução urbana 25

2.2. Caracterização e diagnóstico 26

2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado 26

2.2.2. Infraestruturas e Serviços 34

2.2.3. Espaço Público 44

2.2.4. Rede Viária e Mobilidade 48

2.3. Síntese 63

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 65

3.1. Modalidade 67

3.2. Prazo de execução 67

3.3. Modelo de gestão e execução da ORU 68

4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA 71

4.1. Enquadramento estratégico 73

4.1.1. Opções estratégicas 74

4.1.2. Objetivos 76

4.1.3. Ações estruturantes 78

4.2. Programa de Investimento 95

4.3. Estimativa de Investimentos 96

4.4. Fontes de Financiamento 97

4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação 100

4.5.1. Benefícios fiscais 101

4.5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana 105

ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 - Localização de Penha Garcia 18
Figura 2 - Núcleo histórico 22
Figura 3 - Espaço que se desenvolve até à N239 22
Figura 4 -Castelo 22
Figura 8 - Junta de freguesia 22
Figura 9 - Recinto de festas e Polidesportivo 22
Figura 10 - Largo da Devesa 22
Figura 5- Igreja Nª Sª da Conceição 23
Figura 6 - Pelourinho 23
Figura 7 - Centro de dia e Lar 23
Figura 11 - Rua 1º de Maio 23
Figura 12 - Avenida 25 de Abril 23
Figura 13 - Rua dos Barreiros 23
Figura 14 - Delimitação da ARU de Penha Garcia 24
Figura 15 - Levantamento do estado de conservação do edificado 27
Figura 16 - Rua Cimeira 28
Figura 17 - Rua Cimeira 28
Figura 18 - Rua Cimeira 28
Figura 19 - Rua do Castelo da Bufa 28
Figura 20 - Rua do Castelo da Bufa 28
Figura 21 - Rua do Castelo da Bufa 28
Figura 22 - Rua dos Moinhos 28
Figura 23 - Rua do Reduto 28
Figura 24 - Rua Nova 28
Figura 25 - Rua das Mimosas 28
Figura 26 - Rua de Santiago 28
Figura 27 - Rua Direita 28
Figura 28 - Rua das Malvas 28
Figura 29 - Rua Nova 28
Figura 30 - Rua dos Anjos 28
Figura 31 - Rua das Flores 28
Figura 32 - Beco da Cantina 28
Figura 33 - Rua do Chão da Igreja 28
Figura 34 - Rua Central 28
Figura 35 - Rua do Terreiro do Forno 28
Figura 36 - Rua do Covão 28
Figura 37 - Rua do Murinho 29
Figura 38 - Rua do Tapada 29
Figura 39 - Rua dos Barreiros 29
Figura 40 - Rua do Carqueijal 29
Figura 41 - Avenida 25 de Abril 29
Figura 42 - Rua do Jogo Malhão 29
Figura 43 - Rua do Canto 29
Figura 44 - Levantamento do número de pisos 31
Figura 45 - Rua dos Carqueijais 33

Figura 46 - Avenida 25 de Abril 33
Figura 47 - Rua do Murinho 33
Figura 48 - Rua Direita 33
Figura 49 - Rua do Chão da Igreja 33
Figura 50 - Av. 25 de Abril 33
Figura 51 - Rua da Eira da Moita 33
Figura 52 - Rua dos Rua da Tapada 33
Figura 53 - Rua do Jogo Malhão 33
Figura 54 e 55 -Avenida 1º de Maio 33
Figura 56 - Rua de S. Lourenço 33
Figura 57 - Levantamento dos usos associados a património, serviços e equipamentos 36
Figura 58 - Levantamento dos usos do edificado 37
Figura 59 - Casal da Serra, ... 38
Figura 60 - Casa da Penha, ... 38
Figura 61 - Casa do Alecrim Rua do Alecrim n.º 5 38
Figura 62 - Casa da Raia, ... 38
Figura 63 - Casa dos Avós 38
Figura 64 - Casa de Stª Catarina 38
Figura 65 - Casa da Tina, ... 39
Figura 66 - Café Carrasco, ... 39
Figura 67 - Café-Galeria Frágua, ... 39
Figura 68 - Café Dom Garcia, Rua. do Jogo Malhão n.º 21 39
Figura 69 -Café Jesus, ... 39
Figura 70 - Cantinho da Laura, Rua 1º de Maio n.º 32 39
Figura 71 - Café Aliança, ... 39
Figura 72 - Rest. O Raiano, ... 39
Figura 73 - Tesouros de Penha Garcia, ... 40
Figura 74 - Mercearia A Lina, ... 40
Figura 75 - Minimercado Antunes, ... 40
Figura 76 - Minimercado Fernandes / Leonor, ... 40
Figura 77 - Padaria Gaspar e Costa, ... 40
Figura 78 - Mercearia Abílio Campos, ... 40
Figura 79 - Padaria da Estrada, ... 40
Figura 80 - Artesanato e Velharias, ... 40
Figura 81 - Cemitério 41
Figura 82 - Casa do Povo e Serviço de Correios 41
Figura 83 - Associação de Defesa do Património Cultural e Natural de Penha Garcia 41
Figura 84 - Instalações Sanitárias 1 41
Figura 85 - Núcleo do Paleozoico - Museu, Casas etnográficas 41
Figura 86 - Forno Comunitário 41
Figura 87 - Posto de Turismo 41
Figura 88 - Biblioteca e área expositiva 41
Figura 89 - Instalações Sanitárias 2 41
Figura 90 - Escola Primária, Jardim de Infância e Lar de 3ª Idade 41
Figura 91 - Centro de dia 41
Figura 92 - Extensão de Saúde 41
Figura 93 - Paragem de autocarro 42
Figura 94 - Consultório Médico 42

Figura 95 - Junta de freguesia 42
Figura 96 - Campo de jogos e recinto de festas 42
Figura 97 - Lavadouros públicos 42
Figura 98 - Paragem de Autocarro 42
Figura 99 - Multibanco 42
Figura 100 - Bombeiros 42
Figura 101 - Capela de S. Sebastião 43
Figura 102 - Capela de S. Lourenço 43
Figura 103 - Capela do Espírito Santo 43
Figura 104 - Pelourinho 43
Figura 105 - Castelo 43
Figura 106 - Igreja Matriz 43
Figura 107 - Complexo moageiro 43
Figura 108 - Levantamento dos espaços exteriores de permanência 45
Figura 109 - Largo 1º de Maio 47
Figura 110 - Largo do Chão da Igreja 47
Figura 111 - Largo da Igreja 47
Figura 112 - Rua do Alecrim 47
Figura 113 - Rua da Tapada 47
Figura 114 - Rua do Espírito Santo 47
Figura 115 - Rua do Mirante 49
Figura 116 - Travessa do Carqueijal 49
Figura 117 - Av. Nª Sº da Conceição 49
Figura 118 - Rua da Paz 49
Figura 119 - Avenida 25 de Abril 49
Figura 120 - Rua dos Moinhos 49
Figura 121 - Rua da Boavista 49
Figura 122 - Cruzamento da EN239 com Rua de S. Sebastião 49
Figura 123 - Rua do Terreiro do Forno 49
Figura 124 - Quelha na Rua do Carqueijal 49
Figura 125 - Rua da Tapada 49
Figura 126 - Rua dos Barreiros 49
Figura 127 - Rua da Ponte Velha 49
Figura 128 - Travessa das Malvas 49
Figura 129 - Cruzamento da EN239 com a Av. 1º de Maio 49
Figura 130 - Rua do Carqueijal 49
Figura 131 - Rua do Ladrilho 49
Figura 132 - Rua do Murinho 49
Figura 133 - Rua da Avenida 1º de Maio 49
figura 134 - Av. Joaquim Morão Lopes Dias 49
Figura 135 - Rua dos Anjos 49
Figura 136 - Cruzamento da EN239 com a Rua do Emissário 49
Figura 137 - Levantamento dos tipos de circulação 50
Figura 138 - Levantamento dos tipos de pavimento 53
Figura 139 - Avenida 1º de Maio 55
Figura 140 - Rua Nova do Carrascal 55
Figura 141 - Rua Nova 55
Figura 142 - Rua dos Barreiros 55

Figura 143 - Rua da Marvana 55
Figura 144 - Rua do Carqueijal 55
Figura 145 - Rua do terreiro do Forno 55
Figura 146 - R. dos Quintais com R. da Alegria 55
Figura 147 - Rua Nova da Vila 55
Figura 148 - Rua da Paz 55
Figura 149 - Travessa do Carqueijal 55
Figura 150 - Rua da Lapa 55
Figura 151 - Rua Cimeira 55
Figura 152 - Rua da Castelo da Bufa 55
Figura 153 - Margem do Rio junto aos moinho 55
Figura 154 - Levantamento do tipo de estacionamento 57
Figura 155 - Largo da Igreja 59
Figura 156 - Rua do Alecrim 59
Figura 157 - Rua do Alecrim 59
Figura 158 - Cemitério 59
Figura 159 - Largo Chão da Igreja 59
Figura 160 - Av. 1º de Maio 59
Figura 161 - Rua do Alecrim 59
Figura 162 - Largo da Igreja 59
Figura 163 - Rua dos Barreiros 59
Figura 164 - Beco da Cantina 59
Figura 165 - Rua das Flores 59
Figura 166 - Avenida 25 de Abril 59
Figura 167 - Rua da Tapada 59
Figura 168 - Rua do Murinho 59
Figura 169 - Rua do Jogo Malhão 59
Figura 170 - Rua do Espírito 59
Figura 171 - Rua Nova 59
Figura 172 - R. 1º de Maio c/ R. do Chafariz 59
Figura 173 - Avenida 25 de Abril 61
Figura 174 - Avenida 1º de Maio 61
Figura 175 - Rua dos Bombeiros 61
Figura 176 - Acesso ao castelo 61
Figura 177 - Travessa do Carqueijal 61
Figura 178 - Rua do Castelo da Bufa 61
Figura 179 - Rua dos Barreiros 61
Figura 180 - Av. Joaquim Morão Lopes Dias 61
Figura 181 - Rua de Stº António 61
Figura 182 - Acesso à casa do povo 61
Figura 183 - Rua do Castelo da Bufa 61
Figura 184 - Rua dos Quintais 61
Figura 185 - Passagem de peões na Estrada Nacional 239 61
Figura 186 - Entroncamento na EN239 61
Figura 187 - Escadaria de término da Rua Central com a Estrada Nacional 239 61
Figura 188 - Rua do Ladrilho 61
Figura 189 - Rua do Castelo da Bufa 61
Figura 190 - Rua dos Pereiros 61

Figura 191 - Rua ao Cimo da Ladeira 61
Figura 192 - Avenida 25 de Abril 61
Figura 193 - Rua do Chão de Igreja 61
Figura 194 - Travessa Nova da Vila 61
Figura 195 - Rua do Jogo Malhão 61
Figura 196 - Rua da Alegria 61
Figura 197 - Avenida Nª Sª da Conceição 61
Figura 198 - Rua da Tapada 61
Figura 199 - Rua dos Barreiros 61
Figura 200 - R. do Reduto c/ R. dos Moinho 61
Figura 201 - R. da Tapada c/ L. Chão da Igreja 61
Figura 202 - Rua da Lapa 61
Figura 203 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação 62
Figura 204 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana 73
Figura 205 - Diagrama síntese das intenções estratégicas 74
Figura 206 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos 77
Figura 207- Planta Síntese das ações estruturantes 93

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos 78
Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações 95
Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação 96
Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação 99

1. INTRODUÇÃO

"A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna."

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, pg. 1

1.1. Âmbito e objetivos

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Lei n.º 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009) veio proporcionar um conjunto de medidas que incentiva e agiliza o processo de reabilitação urbana, fomentando a disseminação de ações direcionadas nesse sentido.

No âmbito do enquadramento legal criado por este regime foi aprovada[1] a delimitação da Área de Reabilitação Urbana para Penha Garcia. Na sequência de operacionalização do processo, promoveu-se a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio, de acordo com o artigo 8º, apresenta-se o presente documento, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Com efeito, este procedimento permitirá impulsionar e operacionalizar os incessantes esforços desenvolvidos pela Câmara Municipal de Idanha-a-Nova tendo em vista a requalificação dos vários aglomerados municipais, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida e, consequentemente, promover a fixação de novos residentes e atividades, através de uma estratégia integrada de combate ao despovoamento, que tem vindo a afetar todo o território concelhio.

Porém, apesar de diligências já empreendidas no sentido de assegurar a sua preservação, a aldeia de Penha Garcia apresenta-se algo desvitalizada e desarticulada, evidenciando a necessidade de intervenções e soluções no que concerne ao parque urbano. Urge, por isso, promover a reabilitação do edificado e qualificação do espaço público, considerando a adaptação às atuais exigências dos residentes e visitantes.

Assim, pretende-se que este documento constitua um guia, mas sobretudo um agente catalisador, de ações que impulsionem a reabilitação urbana de uma forma concertada e estruturada, num horizonte temporal definido e exequível, cujo objetivo ulterior é, efetivamente, assegurar a preservação do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território, bem como, das suas populações.

[1] A 20 de junho de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado a 15 de Junho de 2018 em Diário da República através do Aviso n.º 8099/2018.

1.2. Abordagem metodológica

O RJRU estabelece, de forma expressa, os procedimentos a que devem obedecer a programação e o planeamento das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

Nomeadamente, no ponto 4 do Artigo 8.º, refere que " As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana."

Ao tratar-se, neste caso, de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, é no ponto 2 do artigo 33º, que se encontram estabelecidas as matérias que devem figurar no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O presente documento, organiza-se de forma a dar-lhe resposta, estruturando-se, genericamente, em quatro partes:

1. Introdução: Aproximação e enquadramento legal do tema e objetivos do documento .

2. Território da ORU: Apresentação da área geográfica onde incide a ORU, caracterização do núcleo urbano, com o objetivo de diagnosticar as suas debilidades e potencialidades, de forma a sustentar e apontar as estratégias e ações de intervenção adequadas;

3. Operação de Reabilitação Urbana: Descrição da modalidade e o prazo para execução da ORU e identificação dos modelos de gestão e execução a adotar para a implementação da operação.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana: Exposição da visão estratégica para a ARU, identificando-se os eixos orientadores e definindo-se os projetos de intervenção, aos quais se associam as estimativas de investimento, bem como, a respetiva calendarização para execução. Apontam-se ainda as principais fontes de financiamento do programa e descrevem-se os apoios e incentivos para promover a estratégia de reabilitação urbana.

.

2. O TERRITÓRIO DA ORU

"A ocupação humana do território foi, desde há muito tempo, condicionada pelas formas do relevo e pela natureza das rochas locais.

A área do concelho de Idanha-a-Nova tem como característica morfológica ser muito aplanada, com raras colinas e montes. Por esta razão, foi ao longo dos tempos um território, na Beira Baixa, muito difícil de defender. Os sítios mais elevados e constituídos por rochas resistentes, com rios e outras fontes de água nas proximidades, eram geralmente os mais escolhidos. A partir destes pontos estratégicos cresciam em redor os povoados. Existem na área de Penha Garcia achados arqueológicos que comprovam as ocupações por diversos povos ao longo do tempo."

Catana, Maria Manuela, 2008, Perguntas e respostas sobre a Rota dos Fósseis - Geologia

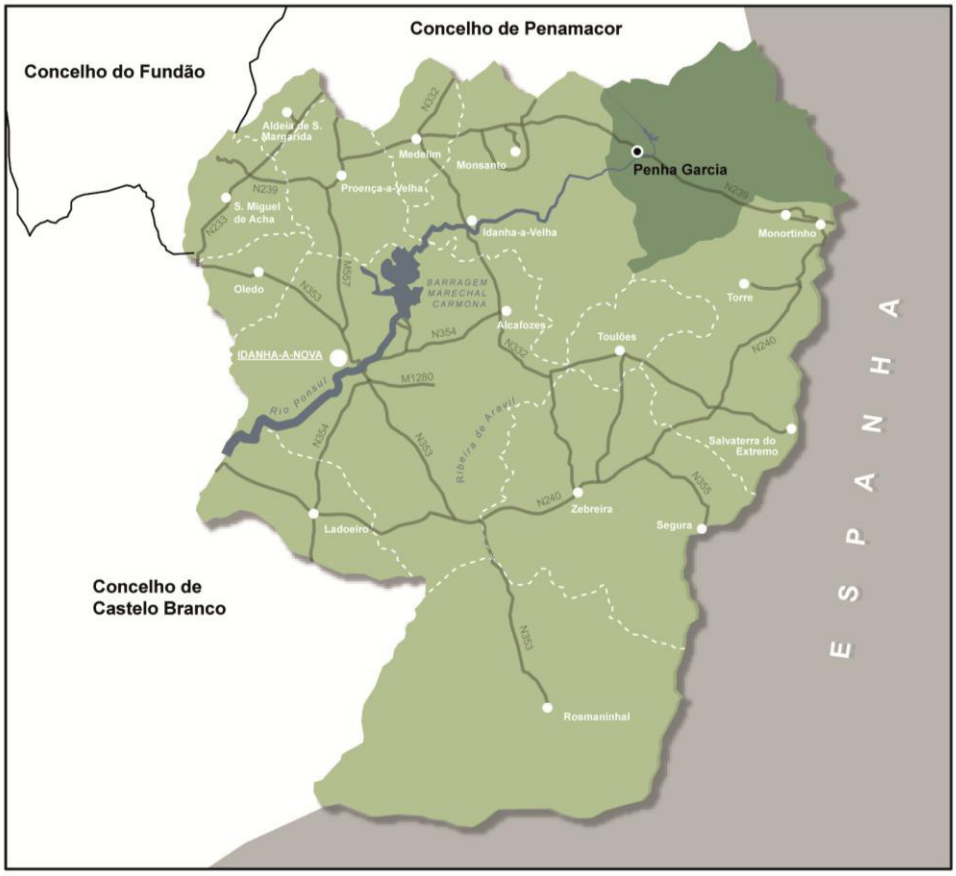


Figura 1 - Localização de Penha Garcia

2.1. Enquadramento

2.1.1. Contexto territorial

A aldeia de Penha Garcia, é uma das treze sedes de freguesia do concelho de Idanha-a-Nova, distrito de Castelo Branco, na zona raiana da região da Beira Baixa.

Geograficamente implanta-se na margem direita do rio Ponsul, na encosta da serra do Ramilo (ou do Ramiro ou de Penha Garcia), a uma altitude média de 480m. Estas condicionantes estratégicas determinaram uma posição de defesa privilegiada que terá contribuído fixação de habitats desde o neolítico, existindo também vestígios de castros lusitanos e posteriormente da presença romana.

No séc. XVII, a fortificação de Penha Garcia foi doada aos Templários, à semelhança de Monsanto e Idanha-a-Velha, com objetivo de assegurar a ordem na terras reconquistadas e contribuir para a fixação populacional no território da raia, integrando "conjunto dos castelos da Linha Templária Raiana do Erges"[2].

Penha Garcia foi couto de hominizados e também foi sede de município até finais do séc. XVIII, sendo disso testemunho o pelourinho, classificado como imóvel de interesse público.

A proximidade ao rio, permitiu o aproveitamento desse recurso para atividades económicas, nomeadamente a exploração aurífera e moageira, permanecendo até à atualidade um número significativo de moinhos ao longo do curso, ainda que desafetados da sua função inicial.

De realçar, que a singular situação geomorfológica do zona onde se localiza a ARU de Penha Garcia, determinou a sua inclusão no território do Geopark Naturtejo. A proximidade de Penha Garcia de um dos mais relevantes e melhor conservados geossítios a nível internacional, o Parque Iconológico de Penha Garcia, tem contribuído em grande medida para a prosperidade da atividade turística.

Assim, como reconhecimento da importância desse património natural e paisagístico, e com o objetivo de contribuir para a sua preservação, a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova designou como "*Conjunto Cultural de Penha Garcia: o Património Geológico presente nas vertentes do canhão fluvial de Penha Garcia; o Património Paleontológico (icnofósseis e outros fósseis); o Castelo de Penha Garcia; o Complexo Moageiro do rio Ponsul; os vestígios de atalaia (torre de vigia) denominada Castelo da Bufa e as hortas tradicionais em socalcos. Além disso, decidiu classificá-lo como Imóvel de Interesse Municipal, ao abrigo do Decreto-Lei 107/2001, de 8 de Setembro*".[2]

Por outro lado, há ainda que referir as características orográficas e a excecionalidade da fauna deste território, que em muito têm proporcionado o desenvolvimento da prática cinegética, nomeadamente na Herdade do Vale Feitoso, e para o crescimento económico e atratividade do aglomerado urbano de Penha Garcia. Mas, também a topografia e geologia ímpares deste local, promovem as condições necessárias à

[2] Catana, Maria Manuela, 2008, Perguntas e respostas sobre a Rota dos Fósseis - Geologia

prática de escalada, encontrando-se neste local cinco sectores com mais de 30 vias equipadas, um ex-líbris para praticantes da modalidade, nacionais e internacionais, com particular destaque para os espanhóis.

Ainda, no que se relaciona a atividades económicas, há que referir que Penha Garcia, é um dos aglomerados urbanos concelhios que apresenta alguma dinâmica empresarial, nomeadamente, na área da panificação, da construção civil e agropecuária, e é umas das poucas do concelho que tem uma zona industrial definida, apesar de se localizar fora do limite da ARU poderá constituir-se um fator de atratividade para a regeneração urbana, e vice-versa.

Contudo, apesar das variáveis expostas poderem, eventualmente, ter desapertado ou vir despertar alguma dinâmica ao nível da reconstrução urbana no aglomerado de Penha Garcia, este efeito tem sido lento e esparso, quer ao nível imobiliário quer do espaço público, existe ainda muito por fazer. Também no que se refere ao nível planeamento urbano, se torna evidente a desarticulação e dispersão no que se refere ao parque urbano, que se tem desenvolvido sem aparente visão global de planeamento.

É, sobretudo, devido aos fatores socioeconómicos que caracterizam esta freguesia, à semelhança do restante concelho de Idanha-a-Nova, onde os fenómenos de despovoamento e envelhecimento populacional têm aumentado drasticamente, que se tem verificado o abandono e deterioração do parque edificado.

Porém, a Câmara Municipal tem trabalhado para criar medidas, condições e incentivos no sentido de contrariar esta tendência. Nomeadamente, através da implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, considerando que o melhoramento do espaço público e do edificado urbano, pode funcionar como um atrativo na questão da fixação polucional, mas também como estímulo ao desenvolvimento socioeconómico e demográfico.

O primeiro passo nesse sentido foi a aprovação da delimitação da ARU de Penha Garcia, definindo-se uma área abrangência de 100 hectares, que integra designadamente:

> "- O núcleo histórico de Penha Garcia e os espaços, maioritariamente habitacionais, que se desenvolvem em direção à EN 239, onde se concentram diversos edifícios degradados e onde o espaço público se encontra, por vezes, desqualificado;
>
> - Os elementos singulares do património histórico e cultural de Penha Garcia, marcando a sua identidade, nomeadamente o Castelo de Penha Garcia, a Igreja de Nossa Senhora da Conceição (Igreja Matriz) e o Pelourinho de Penha Garcia;
>
> - Os equipamentos existentes, que se localizam no centro histórico e nas zonas de ocupação mais recente, destacando-se o centro de dia, a junta de freguesia, o recinto de festas e o polidesportivo;
>
> - Os principais elementos estruturantes da malha urbana, nomeadamente os eixos viários estruturantes e os espaços públicos de referência que contribuem para a imagem urbana e que condicionam a coesão de Penha Garcia (como é o caso do largo da Devesa, rua 1º de Maio, avenida 25 de Abril, rua dos Barreiros);

- As áreas de expansão do aglomerado, que se desenvolvem entre o núcleo histórico e a EN 239, onde se localizam equipamentos e espaços de referência, assim como novos espaços habitacionais, que desempenham uma função importante na organização e dinamização de Penha Garcia.

- Algumas das áreas de potencial expansão urbana e espaços vazios intersticiais, de dimensão relevante, de forma a enquadrar a futura colmatação urbana e criar as condições para uma integração harmoniosa das novas ocupações e funções com o espaço urbano consolidado e reabilitado." [3]

É sobre a globalidade de elementos que se dedica e estabelece este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Numa lógica concertada e articulada que permita a agilização e a assertividade do processo de regeneração deste aglomerado.

Para alcançar essa meta foi fundamental desenvolver um conhecimento profundo e autêntico da realidade a trabalhar.

Nesse sentido, procedeu-se a uma investigação abrangente acerca da evolução urbana e do enquadramento territorial da ARU e ao levantamento exaustivo de informação *in loco* sobre elementos construídos e espaço público da ARU (estado de conservação, usos, redes rodoviária e pedonal, estacionamentos, espaços verdes, etc.), e também acerca do quotidiano de quem lá vive.

De seguida, apresenta-se a análise dos principais indicadores, resultante dos dados recolhidos[4], de forma organizada e compilada, representando uma ferramenta fundamental para o diagnóstico e identificação das principais necessidades de intervenção.

[3] Documento relativo à delimitação da ARU de Penha Garcia, 2016, pg. 21 e 22.

[4] De salientar a que a recolha de informação se processou apenas pela observação do exterior dos edifícios, existindo a possibilidade da realidade do interior ser destinta.

ELEMENTOS INTEGRANTES DA ARU

Figura 2 - Núcleo histórico

Figura 3 - Espaço que se desenvolve até à N239

Figura 4 -Castelo

Figura 5 - Junta de freguesia

Figura 6 - Recinto de festas e Polidesportivo

Figura 7 - Largo da Devesa

ELEMENTOS INTEGRANTES DA ARU

Figura 8- Igreja Nª Sª da Conceição

Figura 9 - Pelourinho

Figura 10 - Centro de dia e Lar

Figura 11 - Rua 1º de Maio

Figura 12 - Avenida 25 de Abril

Figura 13 - Rua dos Barreiros

Figura 14 - Delimitação da ARU de Penha Garcia

Legenda:

Limite da área de reabilitação urbana

2.1.2. Evolução urbana

O núcleo urbano de Penha Garcia desenvolve-se segundo duas variáveis bem identificáveis: as condições topográficas e orográficas existentes e os diversos momentos de evolução do conjunto edificado. Momentos relacionados com dinâmicas endógenas de ordem social, económica ou resultantes da natural distensão e extensão demográfica.

Se por um lado as condicionantes naturais influenciaram, o desenvolvimento progressivo e sustentado do povoado desde a idade média, por outro lado os conceitos modernos nomeadamente da mobilidade incutiram novos vínculos no desenho urbano da aldeia, estendendo-o para zonas mais acessíveis e de rápido crescimento, e que origina a dispersão na sua leitura de conjunto.

Nesta análise de conjunto distinguem-se três agregados, que correspondem a três fases de evolução urbana distintas:

1) A primeira junto ao Castelo com uma tipologia tipicamente medieval, que corresponderá ao núcleo inicial, implantando-se seguindo a disposição das curvas de nível no sentido NE-SO.

2) Um segundo agregado posterior, deslocado para uma zona de declive menos acentuado a SO aproximando-se dos terrenos mais produtivos das margens do rio Ponsul e da atividade moageira que prolifera nas suas proximidades.

3) O terceiro conjunto pouco distante do segundo, organiza-se perpendicularmente entre as duas vias de acesso estruturantes: a Av. 1º maio e a EN 239. Relacionando-se com um conceito de habitar mais contemporâneo que tira partido do posicionamento e da mobilidade viária que esta aproximação faculta.

O restante edificado dispersa-se ao longo da estrada nacional e no interior do anel definido pela Av. 1º Maio, Av. 25 de Abril e Rua dos Barreiros, conferindo uma nova centralidade no núcleo urbano. Esta organização espacial, no entanto gerou um vazio urbano no interior do referido anel, constituindo-se como um espaço nuclear subaproveitado, que pode ser considerado como uma futura oportunidade de expansão e coesão da malha urbana nesta zona.

Ao longo da estrada nacional, verificam-se algumas bolsas de expansão que se relacionam com caminhos vicinais existentes e novos equipamentos públicos como por ex. quartel dos Bombeiros, sendo a sua ocupação de uso diversificado: habitação, comércio, pequena indústria, anexos e apoios agrícolas.

Realça-se o aparecimento de algumas bolsas de expansão a SO, para além do limite definido pela estrada nacional, uma situação que intensifica a relação que o núcleo urbano detém com esta via de comunicação, definindo desta forma novas dinâmicas e vivências apesar da sua classificação

A aldeia de Penha Garcia define-se com um povoamento extensivamente disperso, que mantém os traços característicos da sua fundação como vila medieval. Um aglomerado urbano que foi condicionado pela sua envolvente natural e singular, e que se organizou segundo um conjunto de vias de circulação internas, perseguindo perspetivas de expansão devido à relação privilegiada que detém com a estrada nacional.

2.2. Caracterização e diagnóstico

2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado

Estado de conservação do edificado

O levantamento do estado de conservação do edificado teve em consideração apenas a avaliação das circunstâncias observáveis a partir do exterior, excluindo patologias e condições de habitabilidade do interior dos imóveis. Tendo sido utilizados os seguintes critérios:

- **Bom**: Edifício sem necessidade de intervenção;
- **Razoável**: Edifício que necessita de obras de conservação;
- **Mau**: Edifício que necessita de obras e que apresenta manifestações patológicas;
- **Ruína**: Edifício degradado ou parcialmente destruído

De forma geral, o parque edificado de Penha Garcia encontra-se em razoável estado de conservação.

Porém, são assinaláveis algumas zonas onde se verifica com mais ocorrência um maior número de edifícios em pior estado de conservação, nomeadamente a zona limite norte, Rua Cimeira e a Rua do Castelo da Bufa, a zona sudeste, o início da Rua dos Moinhos, Rua das Mimosas, Travessas da Malvas e das Tulipas, o término da Rua das Casinhas, bem como, a Rua das Flores e ainda na Rua Central. De referir ainda, que nestas condições, se identificam inúmeros anexos precários em muitos dos logradouros, contribuindo para uma imagem descuidada e podendo colocar em causa a salubridade e segurança dos espaços adjacentes.

Pontualmente, surgem um pouco por toda a malha urbana alguns imóveis em ruína.

Nos casos, em que se assinalaram edifícios em razoável estado de conservação, verificou-se que a grande maioria apresenta apenas pequenas patologias nos panos de parede exterior, necessitando somente de pintura ou substituição de caixilharia.

Por outro lado, observaram-se também muitos edifícios em bom estado de conservação um pouco por todo o aglomerado, incluindo o centro histórico. Não obstante, apesar de bem conservados, muitos deles apresentam uma vasta heterogeneidade formal, estilística e/ou cromática, originando uma imagem desarmónica e de descontinuidade do conjunto, sobretudo, na área de expansão que se desenvolveu entre o núcleo histórico e N239.

A nível de edifícios de carácter patrimonial ou utilitário, referem-se a Igreja Matriz (**Figura 5**) e o Centro de Dia/ Lar (**Figura 6**) , ambos a necessitar de obras de conservação.

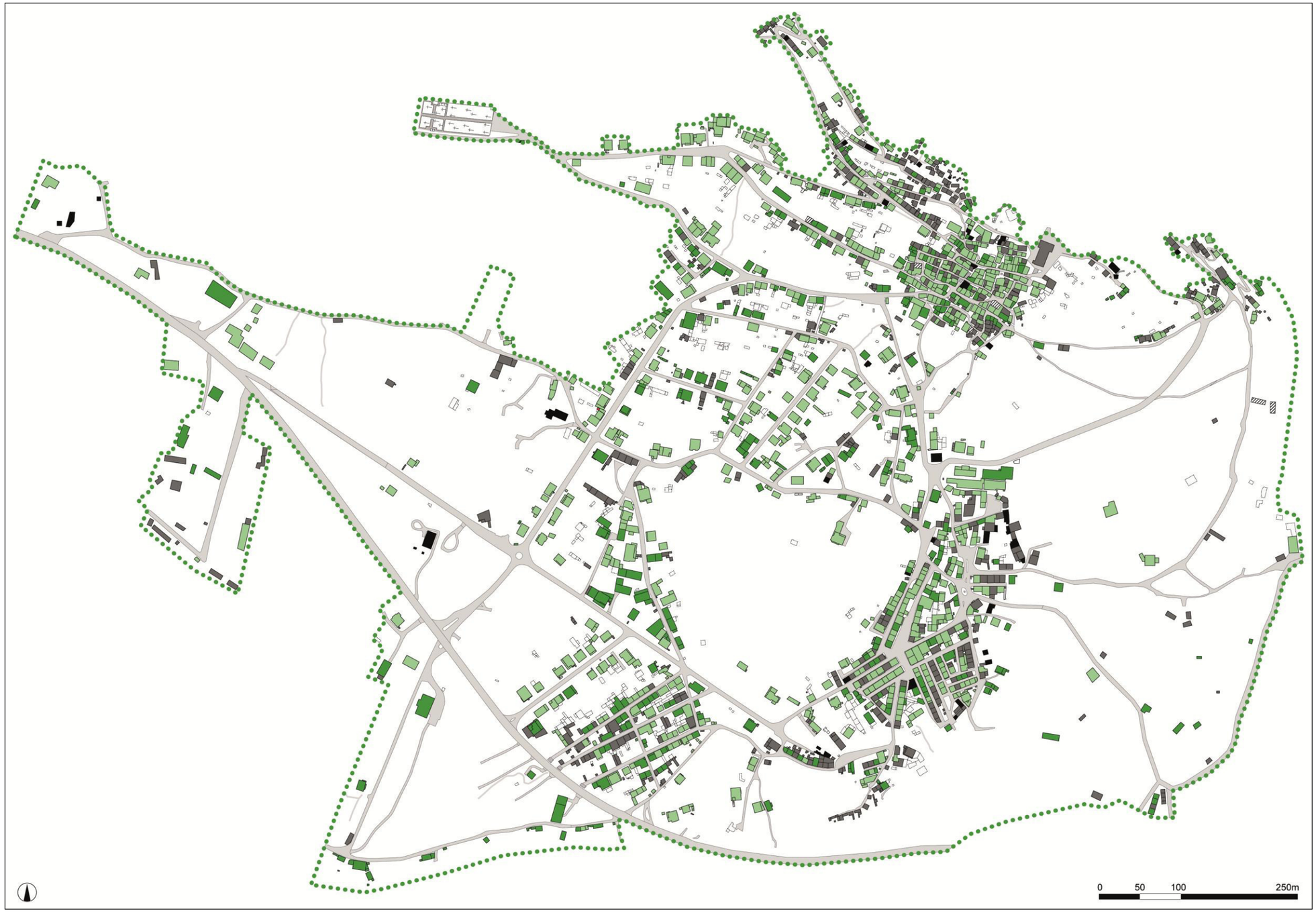


Figura 15 - Levantamento do estado de conservação do edificado

Legenda:

- Limite da ARU
- Bom
- Razoável
- Mau
- Em construção
- Ruína
- Não observado

EXEMPLOS DE MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Figura 16 - Rua Cimeira

Figura 19 - Rua do Castelo da Bufa

Figura 22 - Rua dos Moinhos

Figura 25 - Rua das Mimosas

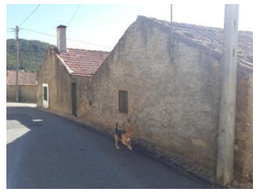


Figura 28 - Rua das Malvas

Figura 31 - Rua das Flores

Figura 34 - Rua Central

EXEMPLOS DE RUÍNAS

Figura 17 - Rua Cimeira

Figura 20 - Rua do Castelo da Bufa

Figura 23 - Rua do Reduto

Figura 26 - Rua de Santiago

Figura 29 - Rua Nova

Figura 32 - Beco da Cantina

Figura 35 - Rua do Terreiro do Forno

EXEMPLOS DE CONSTRUÇÕES PRECÁRIAS

Figura 18 - Rua Cimeira

Figura 21 - Rua do Castelo da Bufa

Figura 24 - Rua Nova

Figura 27 - Rua Direita

Figura 30 - Rua dos Anjos

Figura 33 - Rua do Chão da Igreja

Figura 36 - Rua do Covão

EXEMPLOS VARIABILIDADE FORMAL, ESTILÍSTICA E CROMÁTICA

Figura 37 - Rua do Murinho

Figura 38 - Rua do Tapada

Figura 39 - Rua dos Barreiros

Figura 40 - Rua do Carqueijal

Figura 41 - Avenida 25 de Abril

Figura 42 - Rua do Jogo Malhão

Figura 43 - Rua do Canto

Número de Pisos

No que se refere ao número de pisos, verifica-se que o aglomerado apresenta tipologias genericamente uniformes, predominando os imóveis de um e dois pisos. Porém, em variados casos verifica-se que muitos edifícios apresentam menos um piso na fachada principal, que confronta com a rua, do que na fachada posterior, devido à acentuada variação de cota que caracteriza a topografia, aproveitou-se o desnível para inserir mais um piso comunicante com o logradouro. Como tal, nestes casos considerou-se sempre o número máximo de pisos para cada imóvel.

Ainda assim, verifica-se, frequentemente que apesar dos edifícios que apresentam o mesmo número de pisos, ocorre grande variação de cércea criando alguma descontinuidade e inconsistência em fachadas de conjunto.

Por outro lado, ainda no que se refere ao número de pisos mas também ao uso, foram observados alguns imóveis que apesar de terem sido contabilizados na categoria de um piso apresentam uma escala (provavelmente devido à função que lhe está inerente) bastante diferenciada dos restantes do grupo, seja por majoração, como armazéns, ou minoração, como arrumos, anexos, etc.

Em síntese, na ARU predomina a tipologia de propriedade horizontal, representada por moradias em banda ou moradias isoladas, sendo inexistente a ocorrência de construções em altura. A título excecional, assinala-se apenas um edifício de que quatro pisos na fachada posterior, confinante com a Rua dos Quintais e três no alçado principal, confinando com Rua do Jogo Malhão.

Figura 44 - Levantamento do número de pisos

Legenda:

- Limite da ARU
- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- Outro
- Não observado

Exemplos de moradias em banda

Figura 45 - Rua dos Carqueijais

Figura 46 - Avenida 25 de Abril

Figura 47 - Rua do Murinho

Exemplos de moradias isoladas

Figura 48 - Rua Direita

Figura 49 - Rua do Chão da Igreja

Figura 50 - Av. 25 de Abril

Exemplos de fachadas de conjunto com variação de cércea para o mesmo nº de pisos

Figura 51 - Rua da Eira da Moita

Figura 52 - Rua dos Rua da Tapada

Figura 53 - Rua do Jogo Malhão

Exemplos de edifícios de um piso com escala diferenciada

Figura 54 e 55 -Avenida 1º de Maio

Figura 56 - Rua de S. Lourenço

2.2.2. Infraestruturas e Serviços

Usos do edificado

No que se refere aos usos associados ao património edificado de Penha Garcia reconhecem-se maioritariamente cinco categorias com maior expressão: habitação, alojamento local, edifícios de carácter histórico e serviços/ equipamentos, edifícios devolutos e ainda anexos e arrecadações.

Com efeito, o uso predominante do edificado de Penha Garcia é de carácter habitacional, a estes casos encontram-se frequentemente associadas pequenas construções de menor escala, que abrangem telheiros, anexos/arrumos e/ou garagens .

No entanto, provavelmente como consequência da atratividade turística que se tem vindo a manifestar neste território, foram identificadas seis unidades de alojamento local (itens A B C D E F) dispersas por vários pontos da aldeia.

Verifica-se também, que a grande maioria dos equipamentos comerciais e restauração, se encontram simultaneamente a associados a edifícios de habitação.

Concretamente, ao nível dos edifícios comerciais, estão representados por quatro mercearias/ minimercados, designadamente a Mercearia A Lina II, o Minimercado Antunes III, Minimercado Fernandes/ Leonor IV e a Mercearia Abílio Campos, por três padarias, duas carácter mais industrial, a Padaria Gaspar e Costa V e a Padaria da Estrada VII e outra de carácter mais artesanal, Tesouros de Penha Garcia I, e uma loja de comércio de artesanato e antiguidades VIII.

Ao nível de edifícios de restauração, dentro da ARU assinalam-se cinco cafés, Café Carrasco II, Café-Galeria Frágua III, Café Dom Garcia IV, Café Jesus V, Café-Restaurante Cantinho da Laura VI e Café Aliança VII, os três últimos, localizados todos na mesma rua, e dois restaurantes A casa da Tina I e o Raiano VIII .

No que se refere, a serviços, a oferta na ARU pode considerar-se razoável, contando com um conjunto que integra Jardim de Infância e Escola primária 10, Lar de 3ª idade 11 e Centro de Dia 12 e extensão de saúde 13. Ao nível de cuidados de saúde, assinala-se ainda a existência um consultório médico particular 14. Quanto a equipamentos de utilização comunitária, distinguem-se os serviços de Correios (a funcionar na Casa do Povo) 2, os lavadouros públicos 18, o forno comunitário 6, dois polos de instalações sanitárias 4 9 e ainda a Biblioteca Pires de Campos 8 (no edifício Casa-Museu Padre Pires-Campos), o cemitério 1 e uma caixa multibanco 21.

Ao nível de edifícios administrativos, apenas se identifica a sede da Junta de freguesia, e recreativos/culturais, o campo de jogos e simultaneamente recinto de festas (17), Casa do Povo (2) a Associação de Defesa do Património Histórico de Penha Garcia (3).

Por outro lado, mais direcionados para a vertente turística, na ARU, encontram-se equipamentos como o posto de Turismo (7) e Núcleo Museológico São Pedro de Alcântara (8) (a funcionar na Casa Museu Pires-Campos), Núcleo do Paleozoico - Museu, Casas etnográficas (5).

Ainda no âmbito dos usos de edificado associado a funções de serviços e equipamentos, de referir o quartel de Bombeiros Voluntários de Penha Garcia (21) e ainda duas paragens de autocarro (14) (19).

Com efeito, apesar da ARU Penha Garcia apresentar alguma oferta ao nível de edificado destinado a equipamentos e serviços, no que se refere a imóveis de carácter patrimonial, a representatividade é bastante mais reduzida, quer em número quer em escala. Assim, na categoria património destacam-se apenas sete itens, quatro deles de cunho religioso, a capela de S. Sebastião ❶, a capela de S. Lourenço ❷, a capela do Espírito Santo ❸ e a Igreja matriz ❻, como marcos da importância que a aldeia teve outrora, o pelourinho ❹ e o Castelo ❺, e por último, o complexo moageiro ❼, testemunho de um dos principais labores artesanais que prosperaram na aldeia, e que integra alguns exemplares das dezenas de moinhos hidráulicos que pontuavam/pontuam as margens do rio Ponsul.

Há ainda que assinalar os edifícios que, atualmente, não apresentam qualquer uso associado, dado o seu precário estado de conservação encontram-se, aparentemente, devolutos. Apesar de não apresentarem uma expressão muito significativa, estas situações verificam-se, um pouco por toda a área urbana, mas sobretudo no núcleo histórico e na zona sudeste.

Por último, salientar a ocorrência de um número considerável de construções precárias, arrecadações, palheiros e anexos em quase todos os logradouros de edifícios de habitação ou em terrenos desocupados, e que aparentam estar associados à exploração doméstica agrícola e/ou pecuária, ou arrumos.

Figura 57 - Levantamento dos usos associados a património, serviços e equipamentos

Legenda:

- Limite da ARU
- Habitação
- Alojamento Local
- Cafés e restaurantes
- Comércio
- Armazém
- Património e serviços
- Devoluto
- Garagem
- Anexos / arrumos
- Telheiros / Alpendres
- Não observado

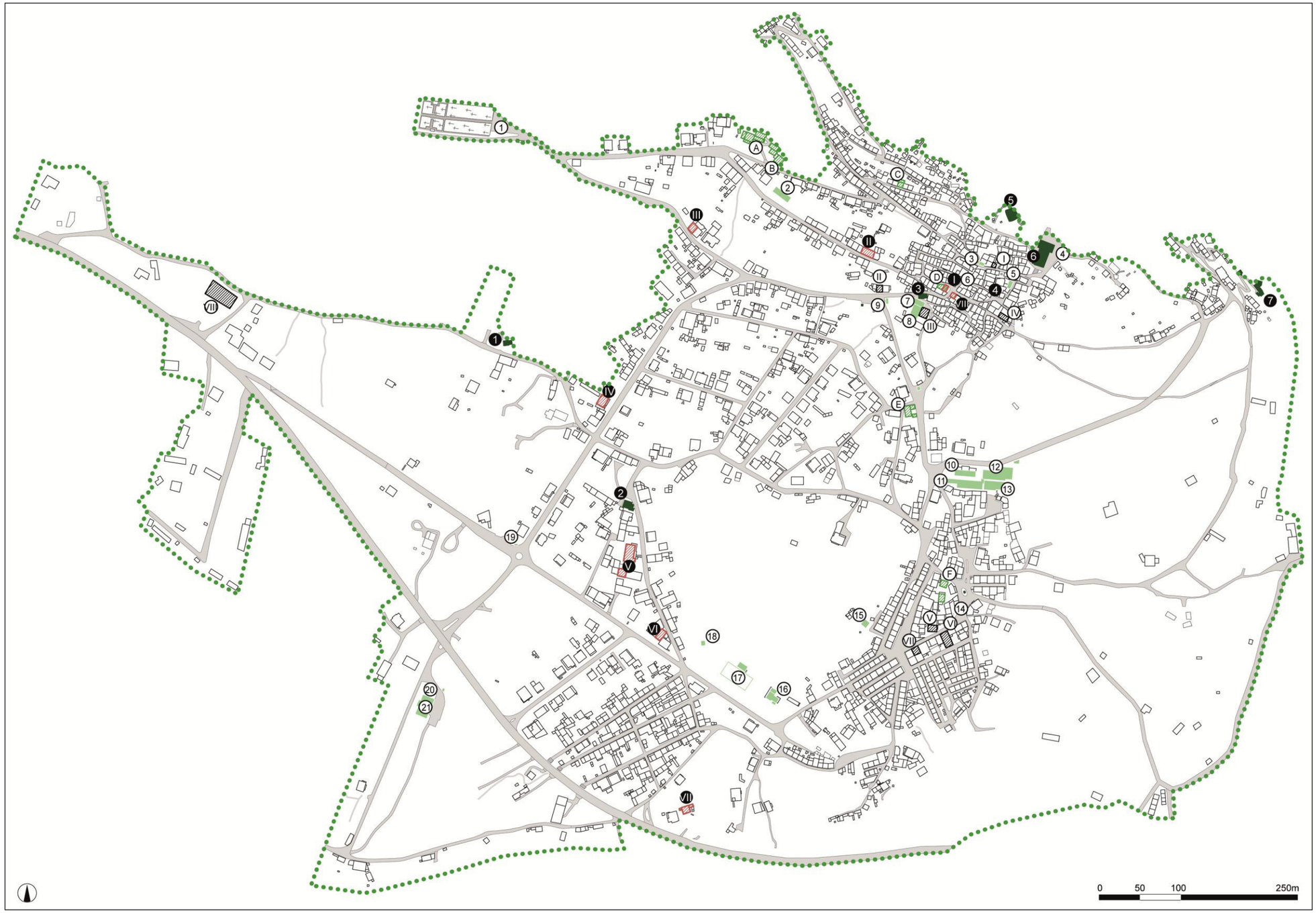


Figura 58 - Levantamento dos usos do edificado

Legenda:

- Limite da ARU
- Alojamento Local
- Cafés e restaurantes
- Comércio
- Serviços
- Património

ALOJAMENTO LOCAL

A **Figura 59 - Casal da Serra**, Rua da Paz, nº18

B **Figura 60 - Casa da Penha**, Rua da Paz n.º 14

C **Figura 61 - Casa do Alecrim** Rua do Alecrim n.º 5

D **Figura 62 - Casa da Raia,** Rua do Canto n.º 1

E **Figura 63 -** Casa dos Avós Rua dos Barreiros n.º 19

F **Figura 64 -** Casa de Stª Catarina Travessa do Chafariz n.º 1

CAFÉS E RESTAURANTES

I **Figura 65 - Casa da Tina**, Rua do Adro n.º 22

II **Figura 66 - Café Carrasco**, Largo do Chão da Igreja n.º 1

III **Figura 67 - Café-Galeria Frágua**, Rua da Alegria n.º 2

IV **Figura 68 - Café Dom Garcia**, Rua. do Jogo Malhão n.º 21

V **Figura 69 -Café Jesus**, Rua 1º de Maio n.º 25

VI **Figura 70 - Cantinho da Laura**, Rua 1º de Maio n.º 32

VII **Figura 71 - Café Aliança**, Rua 1º de Maio n.º 22

VIII **Figura 72 - Rest. O Raiano**, Estrada Nacional 239

COMÉRCIO

I **Figura 73 - Tesouros de Penha Garcia**, Rua do Espírito Santo n.º 31

II **Figura 74 - Mercearia A Lina**, Rua da Tapada n.º 4

III **Figura 75 - Minimercado Antunes**, Rua do Murinho n.º 2

IV **Figura 76 - Minimercado Fernandes / Leonor**, Av. 25 de Abril n.º 11

V **Figura 77 - Padaria Gaspar e Costa**, Rua de S. Lourenço n.º 5

VI **Figura 78 - Mercearia Abílio Campos**, Av. 1º de Maio n.º 7

VII **Figura 79 - Padaria da Estrada**, Estrada Nacional 239

VIII **Figura 80 - Artesanato e Velharias**, Rua do Espírito Santo

SERVIÇOS

1 **Figura 81 -** Cemitério

2 **Figura 82 -** Casa do Povo e Serviço de Correios

3 **Figura 83 -** Associação de Defesa do Património Cultural e Natural de Penha Garcia

4 **Figura 84 -** Instalações Sanitárias 1

5 **Figura 85 -** Núcleo do Paleozoico - Museu, Casas etnográficas

6 **Figura 86 -** Forno Comunitário

7 **Figura 87 -** Posto de Turismo

8 **Figura 88 -** Biblioteca e área expositiva

9 **Figura 89 -** Instalações Sanitárias 2

10 11 **Figura 90 -** Escola Primária, Jardim de Infância e Lar de 3ª Idade

12 **Figura 91 -** Centro de dia

13 **Figura 92 -** Extensão de Saúde

14 **Figura 93 - Paragem de autocarro**

15 **Figura 94 -** Consultório Médico

16 **Figura 95 -** Junta de freguesia

17 **Figura 96 -** Campo de jogos e recinto de festas

18 **Figura 97 -** Lavadouros públicos

19 **Figura 98 -** Paragem de Autocarro

20 **Figura 99 -** Multibanco

21 **Figura 100 -** Bombeiros

PATRIMÓNIO

1 **Figura 101 -** Capela de S. Sebastião

2 **Figura 102 -** Capela de S. Lourenço

3 **Figura 103 -** Capela do Espírito Santo

4 **Figura 104** - Pelourinho

5 **Figura 105** - Castelo

6 **Figura 106 -** Igreja Matriz

7 **Figura 107 -** Complexo moageiro

2.2.3. Espaço Público

Espaços exteriores de permanência

No que se refere ao espaço público de permanência, na ARU de Penha Garcia, assinalam-se na malha urbana três áreas que se destacam, ou pela escala ou pelas infraestruturas que lhes estão associadas, nomeadamente o Largo 1º de Maio, Largo do Chão da Igreja e Largo da Igreja.

No Largo 1º de Maio (1), localizam-se a Junta de freguesia, o campo de jogos, a que simultaneamente está associada a valência de recinto de festas e um lavadouro público. Apresenta uma área pavimentada interdita a circulação automóvel de dimensão considerável com uma ampla zona de estacionamento associada, porém, escassamente arborizada e sem mobiliário urbano, com exceção para a zona ajardinada em frente à junta de freguesia. Apesar das potencialidades que este espaço oferece, poderia apresentar condições mais apelativas à permanência .

Por sua vez, o Largo do Chão da Igreja (2), é constituído por um parque infantil de dimensão e condição bastante satisfatórias, e por uma ampla zona pavimentada, com um tanque militar em exposição e uma instalação artística, sendo também utilizada a restante área para estacionamento, facto que desmerece o lugar e espacialmente contraria a leitura da paisagem. Contudo, à exceção do parque infantil, o espaço encontra-se pouco equipado, sendo raros os sítios para sentar e sombras.

Também no Largo Igreja (3) se identificam os mesmos problemas, neste caso com ausência total de vegetação, verifica-se igualmente a escassez de bancos, mas sobretudo, de organização do espaço, que é partilhado simultaneamente por peõd e veículos automóveis. Provavelmente, o zonamento de funções poderia contribuir para adequar as condições às necessidade de cada situação, por exemplo, uma zona de estacionamento formal e outra restrita a peões, tirando o máximo partido da perspetiva panorâmica sobre a paisagem envolvente.

Por outo lado, identificaram-se ainda, alguns pontos de escala muito mais reduzida, mas que sugerem ter a valência de locais de estadia, particularmente na zona do núcleo histórico, como a área em frente à Igreja do Espírito Santo e ao Turismo (6) e o tramo final da rua da Tapada (5), antes de estreitar e passar denominar-se Rua da Guarita. Em ambos os casos, se verifica a presença de bancos em pedra. No primeiro as funções inerentes aos edifícios adjacentes suscitam um momento de pausa no espaço exterior, no segundo caso será talvez a vista desafogada e o alargamento da via que convidam ao descanso naquele local. Ainda, do mesmo género assinala-se um ponto na Rua do Alecrim (4) com algumas árvores e mobiliário urbano, porém o local revela-se pouco convidativo ou relevante para a estadia.

Na restante área da ARU não se identificaram mais casos deste género, tornando-se evidente que a expansão da aldeia ocorreu de forma mais ou menos espontânea e desordenada sem que fossem previstos/ planeados espaços públicos de permanência nucleares.

Por último será talvez importante, referir todo o potencial que a margem do rio encerra para implementação de uma zona de lazer e fruição associado ao complexo interpretativo moageiro.

Figura 108 - Levantamento dos espaços exteriores de permanência

Legenda:

Limite da ARU

Marcação de espaços exteriores de permanência

ESPAÇOS PÚBLICOS DE PERMANÊNCIA

1 **Figura 109 -** Largo 1º de Maio

2 **Figura 110 -** Largo do Chão da Igreja

3 **Figura 111** - Largo da Igreja

4 **Figura 112 -** Rua do Alecrim

5 **Figura 113 -** Rua da Tapada

6 **Figura 114 -** Rua do Espírito Santo

2.2.4. Rede Viária e Mobilidade

Hierarquia de rede viária

A rede viária da ARU de Penha Garcia é reflexo das diferentes épocas de crescimento do aglomerado urbano, genericamente, a cada uma associam-se características formais e tipológicas específicas. Podendo, eventualmente, agrupar-se quatro realidades urbanísticas distintas que apresentam semelhanças.

Por exemplo, na zona do núcleo histórico, a mais antiga, encontra-se uma rede densa de ruas estreitas e íngremes, mal adaptada à circulação de veículos automóveis, por ser ancestral à sua origem.

Por outro lado, podem identificar-se duas zonas de expansão urbana.

Uma a oeste, onde se inserem a Rua do Murinho e Av. Nº Sº da Conceição que bifurca para Rua da Paz e da Tapada, caraterizada por ruas ligeiramente mais largas e menos sinuosas, que acompanham as curvas de nível.

E a outra, na encosta a sul, que apesar do carácter habitacional em que as ruas se vão organizando em malhas ortogonais, é atravessada por quatro principais eixos de ligação que promovem a distribuição do trânsito para as diversas zonas do aglomerado. Tratam-se, nomeadamente, da Rua dos Barreiros, que culmina no Largo da Devesa, a Rua ao Cimo da Lameira que se prolonga para a Rua de S. Sebastião até entroncar na N239, ligeiramente ondulantes, e as Avenidas 25 de Abril e 1º de Maio, de traçado claramente mais recente, mais largas que qualquer uma das anteriores e completamente retilíneas.

Esta zona, abrange também quatro eixos mais periféricos, que atravessam zonas de carácter mais rural e construção esparsa, ligando zonas de maior densidade de edificado a núcleos mais dispersos. Nomeadamente a Rua dos Moinhos, a rua da Ponte Velha, a Rua do Caminho da Fonte e por último a Avenida Joaquim Morão Lopes Dias, promovendo a ligação com a zona dos moinhos, o acesso à piscina fluvial e ao parque icnológico.

A balizar estas zonas, encontra-se a estrada nacional 239, que atravessa toda a zona norte do concelho de Idanha-a-Nova, ligando Vale Prazeres no concelho do Fundão praticamente à fronteira com Espanha, esta via apresenta alguma dinâmica de trafego automóvel de maior intensidade.

Dada a sua função, apresenta um carácter muito distinto das vias anteriormente referidas e constitui-se quase como quebra/obstáculo na malha urbana. Apesar disso, essa rotura da expansão não é total, uma vez que, se identificam já do outro da estrada três arruamentos de ligação a caminhos vicinais de carácter pouco definido.

Assim, pode concluir-se que os diversos fatores que condicionaram a evolução do espaço urbano contribuíram também para uma rede viária bastante heterógena e diversificada.

NÚCLEO HISTÓRICO

Ruas

Figura 115 - Rua do Mirante

Figura 123 - Rua do Terreiro do Forno

Figura 130 - Rua do Carqueijal

Travessas e quelhas

Figura 116 - Travessa do Carqueijal

Figura 124 - Quelha na Rua do Carqueijal

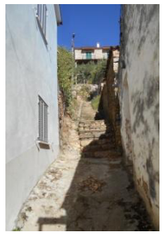


Figura 131 - Rua do Ladrilho

ZONAS DE EXPANSÃO

Zona de Expansão 1 (Oeste)

Figura 117 - Av. Nª Sº da Conceição

Figura 118 - Rua da Paz

Figura 125 - Rua da Tapada

Figura 132 - Rua do Murinho

Zona de Expansão 2 (Sul)

Eixos distribuidores

Figura 119 - Avenida 25 de Abril

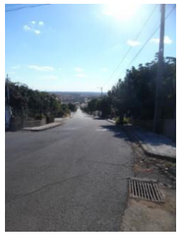


Figura 126 - Rua dos Barreiros

Figura 133 - Rua da Avenida 1º de Maio

Arruamentos de ligação

Figura 120 - Rua dos Moinhos

Figura 127 - Rua da Ponte Velha

figura 134 - Av. Joaquim Morão Lopes Dias

Arruamentos habitacionais

Figura 121 - Rua da Boavista

Figura 128 - Travessa das Malvas

Figura 135 - Rua dos Anjos

ESTRADA NACIONAL 239

Figura 122 - Cruzamento da EN239 com Rua de S. Sebastião

Figura 129 - Cruzamento da EN239 com a Av. 1º de Maio

Figura 136 - Cruzamento da EN239 com a Rua do Emissário

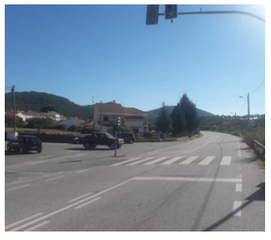


Figura 137 - Levantamento dos tipos de circulação

Legenda:

- Limite da ARU
- Maioritariamente pedonal
- Maioritariamente automóvel
- Misto
- Misto com ciclovia

Tipo de tráfego

Com efeito, o tipo de tráfego da ARU decorre, em grande medida, das características anteriormente especificadas para cada zona.

Como tal, no núcleo histórico, apesar de a circulação automóvel ser possível em várias ruas, processa-se com bastante dificuldade e na maioria da vezes apenas num sentido, além de se constituir como mais um entrave ao trânsito pedonal. De facto, a locomoção a pé, é a melhor forma de deslocação no interior do centro histórico, sendo muito utilizada não só pelos habitantes, como pelos os turistas que visitam a aldeia e o parque icnológico, uma vez que, uma parte do núcleo histórico integra a Rota do Fósseis.

Nas zonas de expansão habitacional (Sul e Oeste), a circulação é partilhada, ainda que na maioria das ruas a largura seja mais adequada ao trânsito automóvel, são poucos os casos em que é possível a circulação em dois sentidos opostos em simultâneo, com exceção dos eixos distribuidores.

Nos eixos de ligação periféricos referidos, supõem-se que a circulação seja, maioritariamente, automóvel devido dispersão do edificado.

De referir ainda, que num troço da avenida 1º de maio existe uma pressuposta ciclovia, uma vez que se verificou a ausência de qualquer tipo sinalização que a efetivasse.

Por último, assinalar que como expectável, na EN239, o trânsito é maioritariamente automóvel , incluindo o fluxo considerável de veículos pesados.

Pavimentos

Por sua vez, também se pode identificar uma relação entre características dos arrumamentos e dos fluxos com os tipos de pavimentos.

Assim, verifica-se, genericamente, que na zona do núcleo histórico, nas ruas onde existe circulação de veículos automóveis, os arrumamentos são pavimentados com cubo de granito, e de forma geral em razoável estado de conservação. No entanto, nas ruas onde a circulação é pedonal, o pavimento é de calçada irregular, sendo que em certos casos, nomeadamente em algumas zonas de patamar em frente às portas entrada o pavimento original foi regularizado com cimento, muito possivelmente por iniciativa dos proprietários.

Efetivamente, a calçada de pedra irregulat apresenta-se bastante desconfortável para a locomoção, em alguns locais em considerável mau estado de conservação, com destaque para a zona a sul da Rua do Jogo Malhão, designadamente as Ruas dos Quintais, da Alegria, da Muralha e dos Pereiros, o troço que liga a Rua do Reduto à Rua dos Moinhos, na Rua da Lapa e Rua do Castelo da Bufa. Na zona desta última rua, identificam-se algumas por pavimentar, em que o pavimento é próprio substrato natural.

Nestas circunstâncias, encontram-se poucas situações dentro da ARU, os locais não pavimentados correspondem apenas a alguns atalhos e ao percurso junto à margem do rio, que apesar de já se encontrar dotado de algumas infraestruturas, necessita evidentemente de melhorias.

Quanto à restante rede, verifica-se que a grande maioria se encontra pavimentada a betuminoso, correspondendo sobretudo às áreas de expansão mais recentes. Nas áreas de expansão mais antigas, como o núcleo de expansão oeste e a Rua dos Barreiros e respetivas derivações, encontram-se ainda pavimentadas a cubo de granito. Sendo que, em qualquer um deste casos o estado de conservação dos pavimentos é bastante razoável.

Porém, importa referir que não existe, em toda a ARU, rede de águas pluviais canalizada, o que prejudica em muitos casos o estado de conservação dos pavimentos e do espaço público. Ainda que as situações mais flagrantes ocorram no núcleo histórico como que a frequente ausência de caleiras e tubos de queda, e consequentemente, com canais de escoamento improvisados em muitos casos, e com passagem obstruídas noutros, geram-se situações que poderão colocar em causa a segurança pública, nomeadamente com escadas mal drenadas, aumentando o risco de escorregamento, e quedas de muros de suporte. Também, nas zonas de expansão mais recentes esta questão levanta obstáculos, nomeadamente, pela depressão criada entre a o pavimento betuminoso e o acesso às habitações, pelo vala que conduz as pluviais.

Figura 138 - Levantamento dos tipos de pavimento

Legenda:

- Limite da ARU
- Betuminoso
- Calçada de cubo de granito
- Calçada irregular
- Cimento
- Substrato natural

Betuminoso

Figura 139 - Avenida 1º de Maio

Figura 140 - Rua Nova do Carrascal

Figura 141 - Rua Nova

Calçada de cubo de granito

Figura 142 - Rua dos Barreiros

Figura 143 - Rua da Marvana

Figura 144 - Rua do Carqueijal

Calçada de pedra irregular

Figura 145 - Rua do terreiro do Forno

Figura 146 - R. dos Quintais com R. da Alegria

Figura 147 - Rua Nova da Vila

Cimento

Figura 148 - Rua da Paz

Figura 149 - Travessa do Carqueijal

Figura 150 - Rua da Lapa

Substrato natural

Figura 151 - Rua Cimeira

Figura 152 - Rua da Castelo da Bufa

Figura 153 - Margem do Rio junto aos moinho

Estacionamento

No que se refere ao estacionamento, manifestam-se também as condicionantes topográficas e morfológicas do espaço urbano, bem como, a evidente ausência de planeamento urbanístico, verificando-se que na maioria dos casos o estacionamento se processa de modo informal e desordenado, provocando frequentemente constrangimentos, quer no se refere à passagem de veículos quer no acesso ao edificado. Constata-se se também a impossibilidade de estacionar em muitas ruas, devido a exiguidade de largura, sendo a este nível as situações mais afetadas a área do núcleo histórico e as transversais aos principais eixos distribuidores, ainda que se tratem de zonas habitacionais e menos movimentadas, e que muitas delas, possuam garagem ou estacionamento interior, considera-se esta situação incómoda.

Identificam-se, no entanto, zonas em que a ausência de estacionamento formal é bastante mais crítica causando transtornos ao correto fluxo de peões e viaturas, nomeadamente na zona da escola e lar, no largo criado pelo entroncamento da Ruas Nova, do Chafariz e 1º de Maio, bem como, um pouco por todo centro histórico, sobretudo em períodos de maior afluência turística.

Apesar, de existirem alguns locais especificamente formalizados para o efeito, como alguns lugares assinalados na Rua do Alecrim, no Largo do Chão da Igreja e na Avenida 1º de Maio, revelam-se insuficientes e afastadas. No caso do largo da Igreja, existe junto ao alçado Este uma zonal formal para este efeito, porém verifica-se que todo largo é utilizado para estacionamento, comprometendo desta modo o possível usufruto pelo peão deste espaço público.

Figura 154 - Levantamento do tipo de estacionamento

Legenda:

- Limite da ARU
- Formal s/ constrangimentos
- Informal s/ constrangimentos
- Informal c/ constrangimentos

Estacionamento formal

Figura 155 - Largo da Igreja

Figura 156 - Rua do Alecrim

Figura 157 - Rua do Alecrim

Figura 158 - Cemitério

Figura 159 - Largo Chão da Igreja

Figura 160 - Av. 1º de Maio

Estacionamento informal sem constrangimentos

Figura 161 - Rua do Alecrim

Figura 162 - Largo da Igreja

Figura 163 - Rua dos Barreiros

Figura 164 - Beco da Cantina

Figura 165 - Rua das Flores

Figura 166 - Avenida 25 de Abril

Estacionamento informal cem constrangimentos

Figura 167 - Rua da Tapada

Figura 168 - Rua do Murinho

Figura 169 - Rua do Jogo Malhão

Figura 170 - Rua do Espírito

Figura 171 - Rua Nova

Figura 172 - R. 1º de Maio c/ R. do Chafariz

Mobilidade

De formal geral, em praticamente toda a área da ARU, o tema da mobilidade é uma questão precária, para veículos mas sobretudo para peões.

Com efeito, para além do acentuado declive que caracteriza a rede viária do aglomerado, acrescenta-se a ausência constante de passeios, na maioria das vias partilhadas, beneficiando-se o veículo automóvel em detrimento do peão.

Desta realidade, excetuam-se apenas a Avenida 25 de Abril, que apresenta passeio em ambos os lados, para um troço da Avenida 1º de Maio (na zona da junta e recinto de festa), e outro na rua dos Bombeiros, que apresentam passeio num dos lados da rua.

Além do mais, tal como já foi referido, nas zonas de expansão, os limites laterais das ruas correspondem, frequentemente, valas de escoamento de águas pluviais, agravando a situação de ausência de passeios e constituindo-se como outro um obstáculo à circulação do peão.

No núcleo histórico, dada a exiguidade da via pública, considera-se ainda mais conflituoso o trânsito automóvel e pedonal. Ao qual acresce um conjunto significativo de outros obstáculos à locomoção, ocorrendo ruas com declives bastante expressivos, muitas sob a forma de escadas, com degraus acentuados, pavimentos muito irregulares e polidos, e não raras vezes sem corrimãos ou guarda-corpos. Nestas circunstâncias, encontram-se a rua do Ladrilho, a travessa do Carqueijal, parte da Rua da Lapa, a Rua do Castelo da Bufa, a Rua dos Quintais e da Alegria, e as travessas que ligam a Rua do Jogo Malhão com a Rua do Pelourinho e com a Rua dos Quintais, a quelhas que ligam a Rua da Tapada com o Largo do Chão da Igreja e a Rua do Reduto com a Rua dos Moinhos.

Foram também identificadas situações de escadas públicas sem guardas, que se constituem como um risco para a segurança, concretamente, as escadas de acesso ao castelo, as escadas de ligação da rua do Mirante com a rua do Canto Pelourinho.

Um outra situação no que concerne à acessibilidade, é o acesso à Casa do Povo, que tratando-se de um edifício que presta serviço à comunidade deveria ser acessível a pessoas com mobilidade reduzida, o que não se verifica atualmente.

Assinalam-se também barreiras ao nível da sinalética, existindo demasiadas placas de indicação de percursos, não sendo esclarecedoras a que se destinam a pões e veículos motorizados.

A todas estas condicionantes, soma-se a inexistência de passadeiras, sendo os casos mais preocupantes os principais eixos de distribuição e na área junto à escola. De referir que a N239, apresenta duas passadeiras com sinalização luminosa, uma junto ao cruzamento dos Bombeiros (onde se localiza também a única caixa multibanco) e no cruzamento com Rua do Emissário.

Por último, apontam-se ainda dois casos que se constituem como potenciais focos de acidentes de viação, que se prendem com a diferença de cota súbita em vias contíguas após curva apertada, nomedamente, na transição da rua que saí do Largo da Igreja para a Rua do Mirante e da Rua da Marvana para a do Carqueijal.

SITUAÇÕES RELACIONADAS COM MOBILIDADE

PASSEIOS

Com passeio

Figura 173 - Avenida 25 de Abril

Figura 174 - Avenida 1º de Maio

Figura 175 - Rua dos Bombeiros

Figura 179 - Rua dos Barreiros

Figura 180 - Av. Joaquim Morão Lopes Dias

Figura 181 - Rua de Stº António

Com berma e sem passeio

Figura 185 - Passagem de peões na Estrada Nacional 239

Figura 186 - Entroncamento na EN239

Figura 187 - Escadaria de término da Rua Central com a Estrada Nacional 239

Sem passeio

Figura 191 - Rua ao Cimo da Ladeira

Figura 192 - Avenida 25 de Abril

Figura 193 - Rua do Chão de Igreja

Figura 197 - Avenida Nª Sª da Conceição

Figura 198 - Rua da Tapada

Figura 199 - Rua dos Barreiros

ESCADAS

Figura 176 - Acesso ao castelo

Figura 177 - Travessa do Carqueijal

Figura 182 - Acesso à casa do povo

Figura 183 - Rua do Castelo da Bufa

Figura 188 - Rua do Ladrilho

Figura 189 - Rua do Castelo da Bufa

Figura 194 - Travessa Nova da Vila

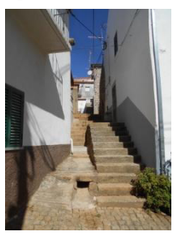


Figura 195 - Rua do Jogo Malhão

Figura 200 - R. do Reduto c/ R. dos Moinho

Figura 201 - R. da Tapada c/ L. Chão da Igreja

PAVIMENTOS IRREGULARES

Figura 178 - Rua do Castelo da Bufa

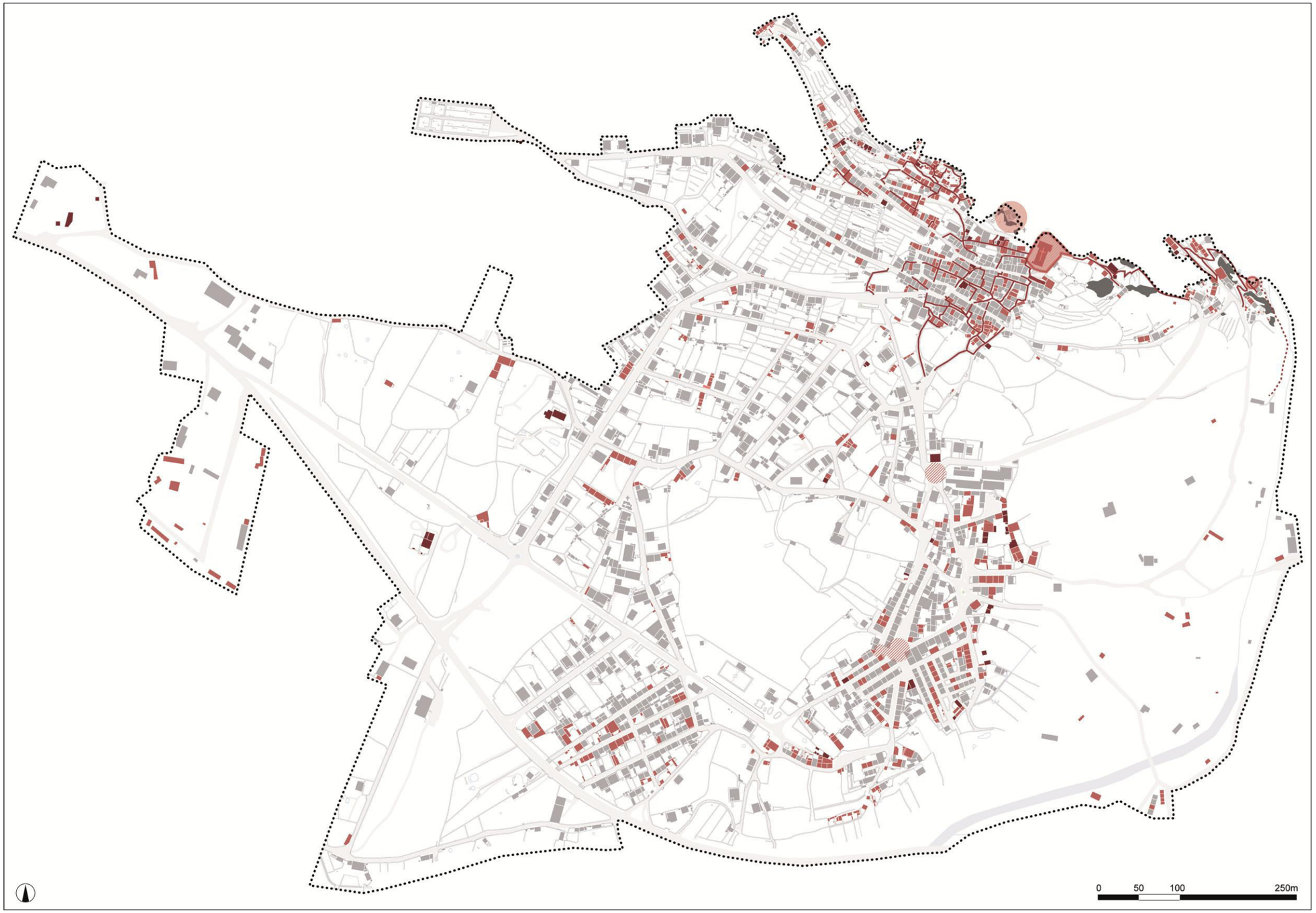
Figura 184 - Rua dos Quintais

Figura 190 - Rua dos Pereiros

Figura 196 - Rua da Alegria

Figura 202 - Rua da Lapa

Figura 203 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação



Legenda:

- Limite da ARU
- Arruamentos
- Edíficios em ruína
- Edíficios em mau estado de conservação
- Zonas de estacionamento
- Espaços de permanência exteriores

2.3. Síntese

O diagnóstico realizado permitiu identificar as situações mais precárias e as necessidades mais prementes no que concerne à temática da reabilitação urbana.

Com efeito, no que se refere ao edificado, apesar de forma geral no parque urbano uma maioria significativa dos imóveis se apresentarem em razoável estado de conservação, existem ainda casos me mau estado e mesmo em ruína, que contribuem para um imagem descuidada da aldeia, mas também criando inadequadas e pouco aprazíveis condições de segurança e salubridade para os moradores e visitantes. Ainda que a maioria dos casos seja disperso, assinalou-se, em particular, um núcleo de imóveis a exigir um intervenção de conjunto, não só no que se refere à propriedade privada, mas também ao espaço público, designadamente, toda a área da Rua do Castelo da Bufa. Quanto a edifícios de carácter público, apontam-se a necessidade de obras de conservação e manutenção da Igreja Matriz e do Centro de Dia/Lar e de reabilitação do Núcleo etnográfico e do Complexo Moageiro.

Porém, foi no que se relaciona com o espaço público onde se identificaram as maiores debilidades.

Quanto aos espaços de permanência, verificou-se que em praticamente todos ocorre a necessidade implementação de mobiliário urbano e sombreamento adequados, e concretamente no Largo da Igreja de a organização e zonamento de fluxos, automóvel e pedonal. Considera-se ainda importante a reabilitação e manutenção da acessibilidade ao espaço da margem do rio onde se implantam os principais moinhos.

Por sua vez, também a necessidade de melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade no que concerne ao tráfego pedonal, seja através da substituição de pavimentos, aplicação de guarda-corpos e corrimãos, mais ao nível do núcleo histórico, seja através da implementação de passeios e passadeiras nos principais eixos de acesso. Outra medida que também contribuiria em muito para esta melhoria, bem como, para a própria circulação automóvel, seria a marcação de zonas e locais formais para estacionamento ordenado.

Também se verificou que muitas das infraestruturas associadas redes públicas carecem de melhorias e organização. Assim, coordenar a passagem de todos os sistemas de forma subterrânea seria uma mais valia para imagem e modernização da ARU.

Por último, realçar que na maioria das debilidades referidas nas zonas de expansão mais recentes serão resultado da aparente ausência ou inadequação de planeamento, acautelar e coordenar o crescimento urbano, nos ainda muitos espaços intersticiais desocupados deveria ser uma padrão a adotar, no sentido, de garantir mais qualidade de vida e a colmatação de alguns dos problemas atualmente verificados.

Em suma serão estas as situações que, genericamente no parque urbano, mais sobressaem. No entanto pretende-se que a Operação de Reabilitação Urbana seja mais abrangente, constituindo-se como uma alavanca do desenvolvimento social e territorial.

Nesse sentido, da análise profunda equacionada e dos dados anteriormente apresentados resumiram-se no quadro seguinte os principais pontos, fortes e fracos, a ter em conta na estratégia a delinear neste plano.

DEBILIDADES

- ↓ Despovoamento e população muito envelhecida
- ↓ Predominância do tráfego automóvel sobre o pedonal
- ↓ Rede viária e sentidos de circulação confusos
- ↓ Redes e infraestruturas desatualizadas e descoordenadas
- ↓ Topografia acentuada
- ↓ A maioria dos edifícios de habitação não são de residência permanente.
- ↓ Alguns imóveis devolutos ou em mau estado de conservação, contribuindo para uma imagem negligente do aglomerado
- ↓ Condições de acessibilidade e mobilidade desfavoráveis
- ↓ Núcleos museológicos/ interpretativos encerrados ou pouco divulgados
- ↓ Zona de expansão desorganizada
- ↓ Espaço junto rio desvalorizado
- ↓ Imagem geral do espaço público relativamente heterogénea e incoerente

POTENCIALIDADES

- ↑ Núcleo Histórico com razoavelmente preservado, apresentando zonas com características de construção tradicional
- ↑ Património geológico relevante, Parque Icnográfico
- ↑ Proximidade Piscina-fluvial
- ↑ Proximidade Escola de escalada
- ↑ Qualidade paisagística de excelência
- ↑ Implanta-se numa zona com grande domínio visual sobre a paisagem envolvente, panorâmicas extraordinárias.
- ↑ Proximidade de Monsanto e Termas de Monfortinho
- ↑ Proximidade com Espanha
- ↑ Elevada atratividade turística.
- ↑ Alguma dinâmica empresarial
- ↑ Dotada com Equipamentos de utilização coletiva: serviço de saúde, lar e centro de dia, jardim de infância e escola primária
- ↑ O parque edificado apresenta genericamente alguma atividade de reabilitação
- ↑ Proximidade de locais representativos para atividade cinegética

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

"A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana."

RJRU , artigo 7º ponto 4

3.1. Modalidade

Na aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, a desenvolver na ARU de Penha Garcia, a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova deliberou que a operacionalização se efetua através de instrumento próprio (ponto 1 do artigo 7º. do RJRU), considerando que o conjunto articulado de intervenções que visam, de forma integrada, a reabilitação urbana da ARU, deve processar-se através de uma ORU do tipo sistemática. (ponto 3 do artigo 8º. do RJRU)

O que se justifica, por um lado, pela necessidade da operação em causa comtemplar, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. E, cujo principal objetivo é planear um conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, promova a reabilitação do património edificado e do espaço público de Penha Garcia, sobretudo ao nível urbano, mas consequentemente, aos níveis social, cultural e turístico.

Por outro, porque o facto de se aplicar de uma ORU deste tipo implica a definição de um programa de investimento público, que poderá estimular e reforçar a implementação das ações e projetos determinados neste documento. Assim, ter-se-á em conta o recurso e o acesso a apoios e instrumentos financeiros sobretudo de carácter público e comunitário, ou de outro tipo, à medida que sejam disponibilizados.

E, por último, porque a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar, de obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamentos forçados e constituição de servidão. (artigo 32º. do RJRU)

O enquadramento da respetiva operação é, neste caso, orientado por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), materializado através do presente documento. (ponto 4 do artigo 8º. do RJRU).

3.2. Prazo de execução

O prazo definido para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana de Penha Garcia estima-se de dez anos, a contar da data de aprovação.

Não obstante, conserva-se a possibilidade de prorrogação até um limite máximo de mais cinco anos, de acordo com estabelecido no ponto 1 do artigo 20º do RJRU.

3.3. Modelo de gestão e execução da ORU

Pela visão global e integrada do território concelhio e pelo carácter da própria ORU, propõe-se que a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa à ARU Penha Garcia seja o Município de Idanha-a-Nova (artº 9 e 10 do RJRU). Que, com os meios mais adequados ao seu alcance se responsabilizará e empenhará em promover a respetiva operação de reabilitação de acordo com o RJRU (Artigo 19.º), bem como, em acompanhar e avaliar a sua implementação, materializando essa atividade em relatórios de monitorização anuais e relatórios de avaliação de execução a cada cinco anos, que apresentará à Assembleia Municipal para análise. (artigo 20º-A)

Não obstante, dadas as características estratégicas e projetos estruturantes inerentes à operação em causa, atribui-se também ao Município a iniciativa da respetiva execução.

Ainda que, o RJRU impute a responsabilidade de reabilitação do edificado eminentemente aos particulares, deverá o Município ser corresponsável e ativo na promoção e implementação da execução da ORU Sistemática, uma vez que, se assume como a entidade gestora. (Artigo. 31º)

No sentido de dar uma resposta mais direcionada e eficaz e face às exigências e à abrangência da execução uma operação de reabilitação do tipo sistemática, o Município de Idanha-a-Nova optará por destacar especificamente, no seu seio, uma unidade orgânica flexível, segundo o regularmente enquadrado no artigo 53º-B, designada de Unidade de Reabilitação Urbana, e que deverá funcionar na Câmara Municipal na sede do concelho. A esta entidade caberá coadjuvar os procedimentos camarários relativos às obras de reabilitação e garantir a execução de benefícios que lhe estejam associados, agilizando e incentivando os processos.

Para além do mais, a Unidade de Reabilitação Urbana deverá agir como um agente catalisador e promotor da reabilitação do edificado junto dos particulares e dos sectores de investimento privado, fazendo chegar ao maior número possível a informação acerca das intenções e dos estímulos proporcionados pela operação de reabilitação. O objetivo passará, não só por captar investimento e incentivar ações de reabilitação de foro particular, mas também, gerir e articular de acordo com as diretrizes estratégicas estruturadas no PERU, promovendo a convergência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privadas.

Neste sentido, considera-se que a implementação das seguintes medidas pode proporcionar um potencial contributo:

- Identificação e captação de possíveis promotores;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Sempre que possível o Município, enquanto entidade responsável pela gestão e execução da ORU, representado pela Unidade de Reabilitação Urbana, deve propor-se a desenvolver o papel de coordenação e incentivo, para que de forma voluntária, sejam os proprietários a implementar as ações de reabilitação sobre o património edificado que detêm, numa lógica simbiótica, em que todas as partes saem beneficiadas, os habitantes, núcleo urbano, os donos do edifícios.

Porém, se esta via não for facilitada, segundo o artigo 54º do RJRU, o Município dispões de instrumentos que possibilitam a imposição da execução de política urbanística, nomeadamente*:*

a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;

b) Empreitada única;

c) Demolição de edifícios;

d) Direito de preferência;

e) Arrendamento forçado;

f) Servidões;

g) Expropriação;

h) Venda forçada;

i) Reestruturação da propriedade.

4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

"A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (e. g. política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas."

Council of Europe (2005), Guidance on urban rehabilitation. Strasbourg: Council of Europe Publishing

4.1. Enquadramento estratégico

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU de Penha Garcia são consequência das pretensões e decisões definidas pelo Município no Plano Estratégico "***IDANHA-A-NOVA Estratégia 2015 | 2025***" para o desenvolvimento planificado para o território concelhio. É nessa linha de intenções e orientações que se traçam as prioridades e os objetivos a implementar na execução da Operação de Reabilitação Urbana.

Assim, para dar resposta às alíneas a), c) e d) do art. 33º do RJRU, hierarquizaram-se no sentido do mais lato para o mais específico: as opções estratégicas, os objetivos daí decorrentes e as ações estruturantes concretas.

Figura 204 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana

4.1.1. Opções estratégicas

O município de Idanha-a-Nova tem vindo a desenvolver e a implementar, para a globalidade do concelho, uma estratégia que integra um conjunto de projetos inovadores e diferenciadores, que tem como objetivos transversais melhorar as condições de vida dos seus habitantes e modificar a forma como é encarada a ruralidade e o interior de Portugal.

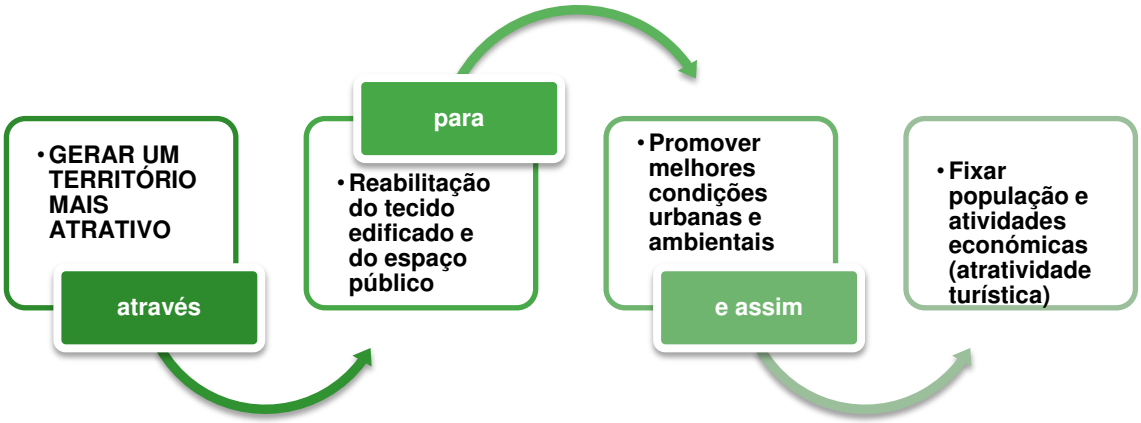
Assumindo que esta região é um lugar onde coabitam simbioticamente a tradição e a modernidade, e combatendo a ideia de que "campo" é sinónimo de isolamento e subdesenvolvimento, os agentes decisores têm apostado na afirmação da identidade territorial e promovido a singularidade de realidades geográficas, físicas e humanas do seu território, instituindo-as como um fator de competitividade, perante a atual conjuntura de globalização centralização económica e cultural.

O programa "***Recomeçar em Idanha***" reflete a visão política deste e para este município, em que o reconhecimento do seu potencial identitário representa características únicas para cativar o regresso ao campo e ao interior, como meio para alcançar um modo de vida mais equilibrado no âmbito social, ambiental e económico, ou encontrar novas e diferenciadas experiências turísticas.

Porém, para além das reconhecidas valências intrínsecas e congénitas deste território, e a par com o património cultural de Monsanto, o património histórico de Idanha-a-Velha ou mesmo pré-histórico de Penha Garcia, o município tem encetado esforços e definindo metas no sentido de modernizar e beneficiar os núcleos urbanos dotando-os de adequadas infraestruturas e projetos que incentivem inovação, sem contudo, pretender que o conceito de modernidade coloque em risco a pureza natural e a tradição deste município com tantas valências histórico-culturais.

Foi nesse âmbito que foram definidas e aprovadas Áreas de Reabilitação Urbana para os 18 aglomerados do concelho. Com vista à implementação de uma ampla e concertada estratégia em que a reabilitação urbana representa uma ferramenta fundamental de revitalização da região.

Figura 205 - Diagrama síntese das intenções estratégicas



Concretamente em relação a Penha Garcia, a visão estratégica inerente à operação reabilitação urbana determina o seu contributo para a preservação e valorização do parque do edificado e do espaço público, incrementando a qualidade de vida dos seus habitantes, bem como, o potencial de atração quer de novos residentes quer de visitantes.

E manifesta, ainda, o intuito de contribuir para a conservação mais coerente e homogénea do conjunto edificado/paisagístico, e consequentemente do seu património cultural, enquanto memória de todas as populações se adaptaram, viveram e deixaram a sua marca em Penha Garcia, e reforçando e divulgando, desta forma, o incalculável valor etnográfico que lhe está associado.

4.1.2. Objetivos

Para alcançar de forma integrada e efetiva o cenário anteriormente delineado e tendo em conta o já definido no documento de delimitação da ARU aprovado, retomam-se os objetivos aí definidos, constituindo-se como eixos orientadores desta operação de reabilitação urbana:

Objetivo 1: Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

No interior da ARU existem diversos espaços urbanos que se destacam pela presença de edificado degradado como é o caso do Núcleo histórico de Penha Garcia e dos espaços edificados que se desenvolvem em direção à EN 239. Neste contexto, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção, física e funcional, no edificado, fomentando parcerias com as instituições particulares e os privados

Objetivo 2: Promover a qualificação do espaço público

Para a regeneração e revitalização urbana do aglomerado considera-se determinante promover a requalificação do espaço público, potenciando a sua maior fruição, atraindo população e atividades. Esta requalificação poderá constituir-se como um estímulo à reabilitação do espaço edificado por parte das entidades privadas, abrangendo a reabilitação e diversificação de áreas de estadia e de circulação.

Objetivo 3: Preservar e valorizar os elementos patrimoniais

Penha Garcia possui um conjunto de elementos patrimoniais, que remontam à sua história e cultura, como é o caso do Castelo de Penha Garcia, sendo importante a sua preservação e valorização, consolidando a identidade do aglomerado urbano. Complementarmente às medidas de preservação e valorização do património cultural (material e imaterial), importa incrementar a atratividade turística através da qualificação dos espaços públicos adjacentes e da criação de estruturas de apoio à visitação

Objetivo 4: Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

Considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU a melhoria da mobilidade e da acessibilidade de pessoas e bens, tendo como um dos principais focos a definição e implementação de medidas direcionadas para a população com mobilidade condicionada.

Objetivo 5: Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Para o desenvolvimento sustentável de Penha Garcia, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica e o equilíbrio ecológico do aglomerado. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação do meio natural envolvente ao tecido urbano, através da reforço e valorização de espaços verdes no interior da malha urbana. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado e para a reabilitação das infraestruturas urbanas

Figura 206 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos

OPÇÃO ESTRATÉGICA

PROMOVER A REQUALIFICAÇÃO GLOBAL DO ESPAÇO URBANO, DE FORMA A GERAR UM TERRITÓRIO MAIS ATRATIVO

OBJETIVOS/ PRIORIDADES

- **O1.** Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado
- **O2.** Promover a qualificação do espaço público
- **O3.** Preservar e valorizar os elementos patrimoniais
- **O4.** Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
- **O5.** Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

4.1.3. Ações estruturantes

Tendo em conta as conclusões resultantes do diagnóstico apresentado no subcapítulo 2.2., definiram-se ações/ projetos estruturantes que foram alinhados com os objetivos estratégicos segmentados para a ARU de Penha Garcia, e se consideram de fundamental relevância para impulsionar a revitalização urbana do aglomerado.

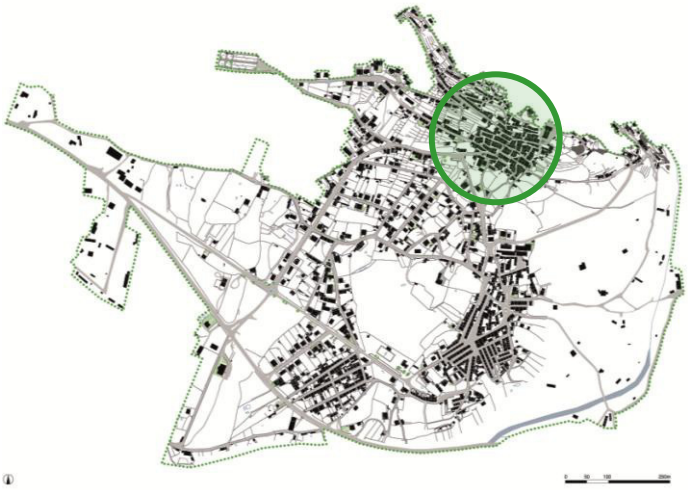
Neste âmbito, apresentam-se no quadro seguinte, por ordem de prioridade, as ações definidas e os objetivos estratégicos em que se inserem.

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos

	OBJECTIVOS				
AÇÕES	O1. Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado	O2. Promover a qualificação do espaço público	O3. Preservar e valorizar os elementos patrimoniais	O4. Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana	O5. Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental
1. Melhoramento e simplificação da sinalética de percursos e rotas, com clara separação entre trânsito automóvel e pedonal		X		X	
2. Melhoramento de sistemas de proteção do acesso ao Castelo		X		X	
3. Implementação de passeios e passadeiras nos principais eixos de distribuição/ circulação)				X	
4.Melhoramento das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico		X		X	
5. Manutenção do percurso junto à margem do rio		X	X		X
6. Manutenção e Conservação da Igreja Matriz	X		X		
7. Organização e beneficiação do espaço em torno da Igreja Matriz	X		X		
8. Manutenção e conservação do edifício de Centro de Dia	X				
9. Melhoramento das infraestruturas do Largo do Chão da Igreja e do Largo da Junta de Freguesia (sombreamento e bancos)		X			X
10. Requalificação do Núcleo Etnográfico			X		
11. Reabilitar a zona da Rua do Castelo da Bufa	X	X			
12. Organização formalização de zonas de estacionamento		X		X	
13. Melhoramento e substituição de redes e infraestruturas		X			X
14. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU	X				

1. MELHORAMENTO E SIMPLIFICAÇÃO DA SINALÉTICA DE PERCURSOS E ROTAS, COM CLARA SEPARAÇÃO ENTRE TRÂNSITO AUTOMÓVEL E PEDONAL

Localização



Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
Descrição	Promover a clara separação entre fluxos automóvel e pedonal, direcionar os veículos por percursos mais periféricos e incentivando os peões a percorrer e compreender a zona histórica. Para isso é necessário evitar situações, em que no mesmo local se encontram indicações para o mesmo destino com sentidos opostos, assim importa criar um sistema de sinalética que de forma óbvia distinga entre informação para automóveis e peões/visitantes.
Objeto/ Categoria	Equipamentos
Tipo financiamento	Municipal
Orçamentação	Inferior a 25.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2019-2020

2. MELHORAMENTO DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO DO ACESSO AO CASTELO

Localização

Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
Descrição	O castelo representa um dos símbolos históricos de Penha Garcia, para além do valor patrimonial que lhe está associado, representa um ponto de observação de excelência da paisagem envolvente, constituindo-se como local de enorme atratividade turística, sendo por isso fundamental implementar sistemas de proteção e apoio à subida, nomeadamente guardas e corrimãos, atualmente inexistentes.
Objeto/ Categoria	Infraestruturas urbanas, equipamentos
Tipo financiamento	Municipal
Orçamentação	Inferior a 25.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2019-2020

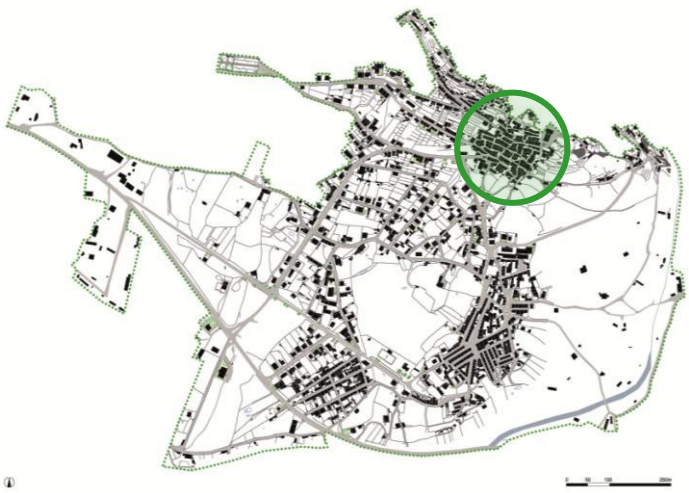
3. IMPLEMENTAÇÃO DE PASSEIOS E PASSADEIRAS NOS PRINCIPAIS EIXOS DE DISTRIBUIÇÃO/ CIRCULAÇÃO)

Localização

Objetivos específicos	Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
Descrição	Planeamento e implementação de passeios e passadeiras nos principais e mais movimentados eixos viários da ARU, de forma a garantir mais segurança e eficácia de circulação no espaço público. Esta ação deverá ser concertada com a ação 12. que se prende com a organização de zonas de estacionamento formal.
Objeto/ Categoria	Infraestruturas urbanas
Tipo financiamento	Municipal
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2019-2020

4. MELHORAMENTO DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE NO CENTRO HISTÓRICO

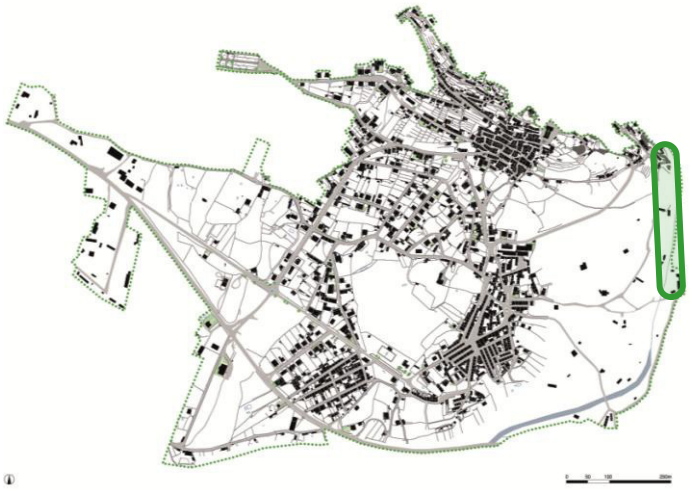
Localização

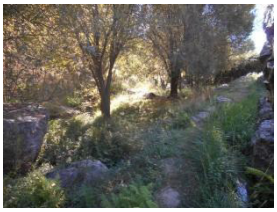


Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
Descrição	Tendo sido identificado um conjunto de arruamentos com elevado grau de inclinação e/ou escadarias ou degraus que não estão dotados de corrimãos ou patamares regulares, é perentório proceder à instalação destes sistemas no sentido de facilitar a mobilidade nestes troços. Mas também, no sentido de colmatar os constrangimentos causados à mobilidade pela irregularidade dos pavimentos em algumas ruas, deve prever-se sua substituição, por um tipo de pavimento mais adequado.
Objeto/ Categoria	Infraestruturas urbanas
Tipo financiamento	Municipal
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Três anos, 2020-2022

5. MANUTENÇÃO DO PERCURSO JUNTO À MARGEM DO RIO

Localização





Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 3. Preservar e valorizar os elementos patrimoniais Objetivo 5, Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental
Descrição	Surge como pertinente a aproximação ao espaço junto ao rio, criando nessa zona um percurso de contemplação da natureza, tirando partido do interesse paisagístico e ecológico que o local proporciona, mas também promovendo a relação e reabilitação do circuito de moinhos, que paralelemente, deverão se alvo de uma estratégia de reabilitação e interpretação integrada.
Objeto/ Categoria	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
Tipo financiamento	Comunitário e Municipal
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2020-2021

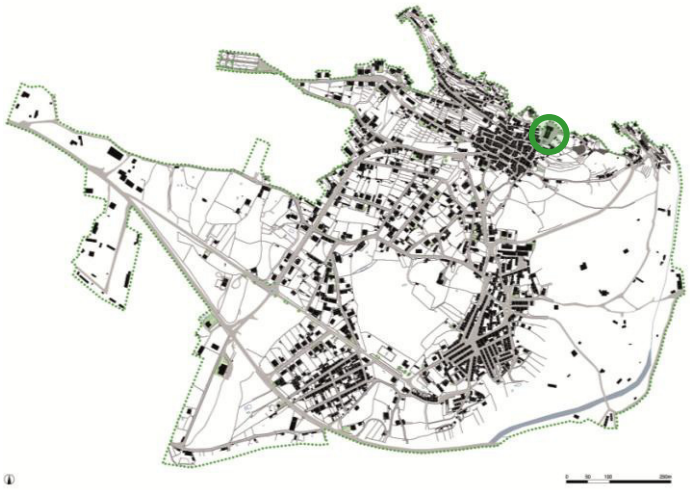
6. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA IGREJA MATRIZ

Localização

Objetivos específicos	Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado Objetivo 3. Preservar e valorizar os elementos patrimoniais
Descrição	Do observável a nível exterior são evidentes as patologias manifestadas no imóvel, indiciando uma clara necessidade de obras de conservação e manutenção. Assim propõe-se um ação que considere reabilitação e substituição da cobertura existente, que se encontra degradada com deformações e infiltrações pontuais. Prevê-se de igual forma, e como medida preventiva a introdução de um sistema de drenagem periférico.
Objeto/ Categoria	Edificado
Tipo financiamento	Privado
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Três anos, 2019-2021

7. ORGANIZAÇÃO E BENEFICIAÇÃO DO ESPAÇO EM TORNO DA IGREJA MATRIZ

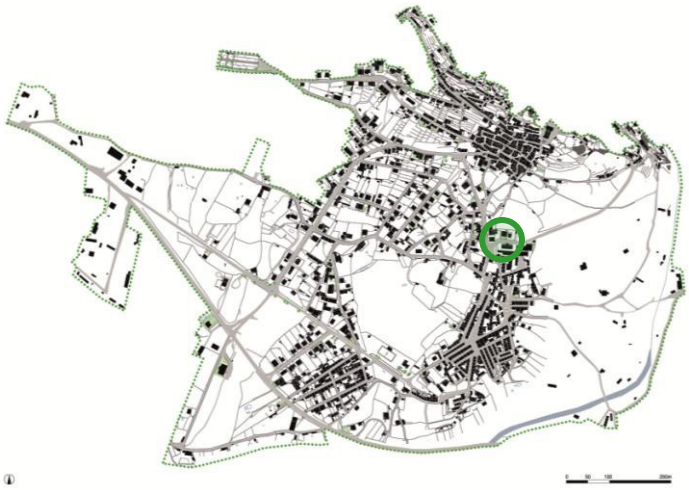
Localização



Objetivos específicos	Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais
Descrição	Tratando-se de um dos poucos espaços de permanência do núcleo histórico, de dimensão considerável apesar de um pouco inóspito. E representando um ponto de confluência de fluxos, quer automóvel quer pedonal, importa criar neste espaço zonas claras e independentes de utilização para veículos e pessoas e, paralelamente, apetrechá-las com as infraestruturas necessárias ao seu bom funcionamento e aprazibilidade, passando pela marcação formal de zonas de estacionamento ou colocando barreira físicas para o impedir, pela implementação de zonas de sombra e sistemas de informação mais adequados.
Objeto/ Categoria	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, Infraestruturas urbana, equipamentos
Tipo financiamento	Municipal e Comunitário
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2020-2021

8. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO CENTRO DE DIA

Localização



Objetivos específicos	Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado
Descrição	Do observável a nível exterior são evidentes as patologias manifestadas no imóvel, indiciando uma alguma necessidade de obras de manutenção. Assim propõe-se um ação que considere a limpeza e a pintura de fachadas.
Objeto/ Categoria	Edificado
Tipo financiamento	Privado
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2020-2021

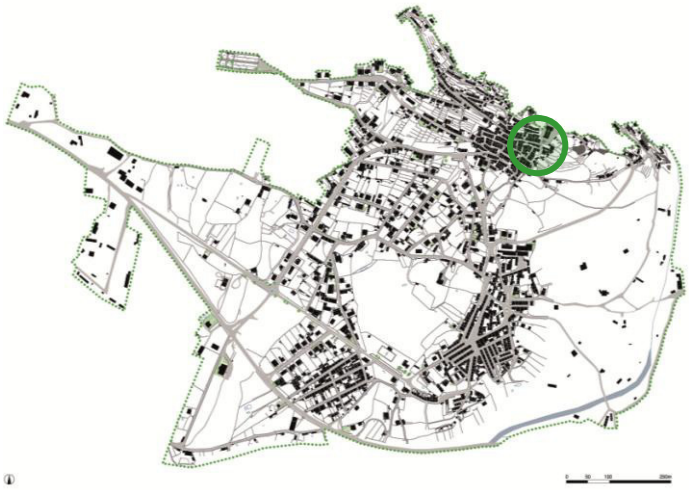
9. MELHORAMENTO DA INFRAESTRUTURAS DO LARGO DO CHÃO DA IGREJA E DO LARGO DA JUNTA DE FREGUESIA (SOMBREAMENTO E BANCOS)

Localização

Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público
Descrição	Melhorar as condições do espaço publico, com objetivo de possibilitar zonas de maior aprazibilidade e de estar aos habitantes, propõe-se nesta ação a qualificação e valorização formal do espaço, essencialmente através de intervenções de substituição de mobiliário, reformulação de pavimentos e corrigindo-se acessibilidades, introdução de zonas de sombra e eliminação de elementos dissonantes com a leitura pretendida.
Objeto/ Categoria	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, equipamentos
Tipo financiamento	Municipal e Comunitário
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos, 2021-2022

10. REQUALIFICAÇÃO DO NÚCLEO ETNOGRÁFICO

Localização



Objetivos específicos	Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais
Descrição	Apesar do observável ao nível exterior o edifício não apresentar patologias aparentes, no entanto verifica-se a necessidade de manutenção das caixilharias de madeira e correção pontual de infiltrações em paramentos e cobertura. A introdução de nova sinalética identificativa e conteúdos museográficos, que proporcionem a dinamização deste espaço poderá ser um incremento para a valorização do conjunto urbano, pela qual se considera pertinente a sua contabilização na referida ação.
Objeto/ Categoria	Edificado
Tipo financiamento	Municipal
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Dois anos , 2020-2021

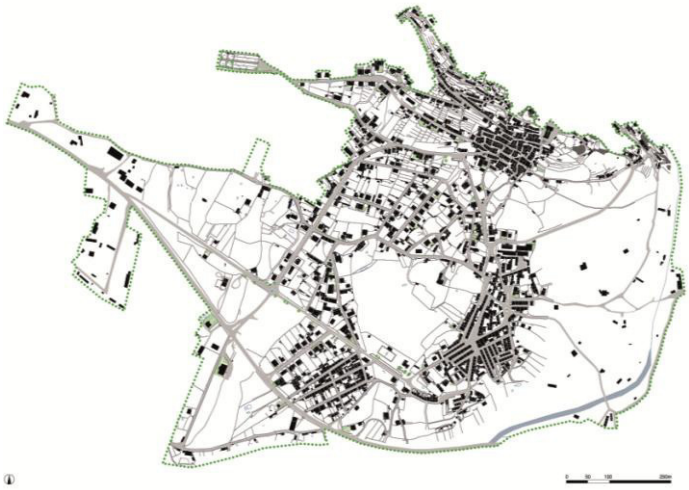
11. REABILITAR A ZONA DA RUA DO CASTELO DA BUFA

Localização

Objetivos específicos	Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público
Descrição	Tratando-se se uma da zonas da ARU que se apresenta globalmente mais degradada, quer no que se refere à quantidade de imóveis, mas também ao nível de infraestruturas e da desqualificação do espaço público, considera-se pertinente a implementar uma intervenção integrada que promova uma ação de reabilitação de conjunto. Com o propósito de reativar um bairro atualmente deteriorado, e que poderá reproduzir e perpetuar as características da construção e espaço urbano vernaculares, enquanto museu-habitado.
Objeto/ Categoria	Edificado, Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, Infraestruturas urbanas
Tipo financiamento	Municipal, Comunitário e privado
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Quatro anos, 2021-2024

12. ORGANIZAÇÃO FORMALIZAÇÃO DE ZONAS DE ESTACIONAMENTO

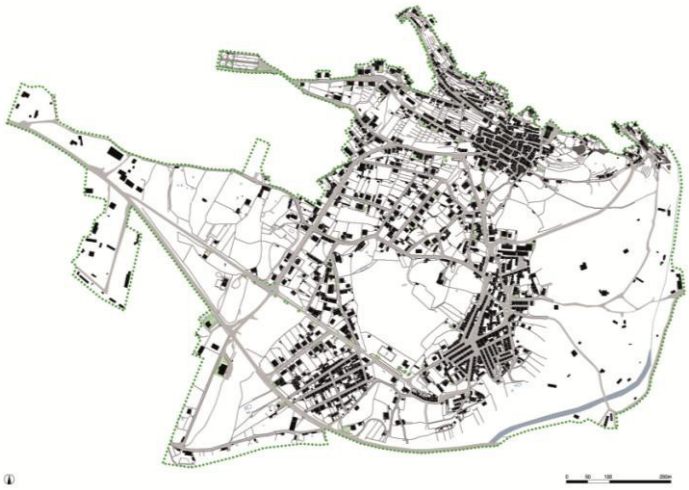
Localização



Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
Descrição	A definição e a marcação de zonas formais de estacionamento, sobretudo na zonas de expansão da ARU, esta ação em paralelo com a ação nº 3, irá contribuir para o melhoramento do trânsito automóvel, da circulação dos peões no espaço público, bem como, para o desimpedimento dos acesso aos edificado.
Objeto/ Categoria	Infraestruturas urbanas
Tipo financiamento	Municipal e Comunitário
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Cinco anos, 2020-2024

13. MELHORAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DE REDES E INFRAESTRUTURAS

Localização



Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 5, Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental
Descrição	No âmbito de modernização do espaço público, no sentido de ocultar e concertar os sistemas, mas também de resolver as questões práticas que se relacionam com o disfuncional escoamento de águas pluviais, considera-se a oportunidade para soterrar infraestruturas e redes.
Objeto/ Categoria	Infraestruturas urbanas
Tipo financiamento	Municipal e Comunitário
Orçamentação	Superior a 250.000 €
Prazo estimado implementação	Seis anos, 2020-2025

14. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ARU

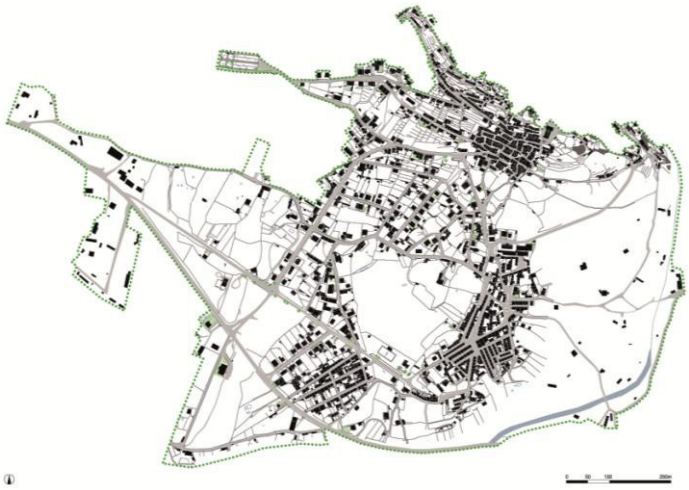
Localização	
Objetivos específicos	Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado
Descrição	Melhorar as condições do espaço edificado, com objetivo de incrementar a qualidade de vida dos seus habitantes, bem como a qualificação e valorização formal do conjunto urbano. Visando essencialmente intervenções de manutenção de fachadas e, situações pontuais de melhoramento de condições de habitabilidade em particular em cozinhas e instalações sanitárias, e alterações de fundo em edifícios devolutos ou considerados em ruína. Esta ação considera-se a mais abrangente sendo direcionada não só aos edifícios públicos, mas também aos proprietários privados motivados pelos incentivos e benefícios proporcionados por este documento e pelo próprio município.
Objeto/ Categoria	Edificado
Tipo financiamento	Privado e instrumento financeiro
Orçamentação	Superior a 250.000 Euros
Prazo estimado implementação	Dez anos - 2019 a 2028

Figura 207- Planta Síntese das ações estruturantes

- Limite da ARU
- Espaço público e infraestruturas
- Espaços permanência
- Edificado

1. Melhoramento e simplificação da sinalética de percursos e rotas, com clara separação entre trânsito automóvel e pedonal
2. Melhoramento de sistemas de proteção do acesso ao Castelo
3. Implementação de passeios e passadeiras nos principais eixos de distribuição/ circulação)
4. Melhoramento das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico
5. Manutenção do percurso junto à margem do rio
6. Manutenção e conservação da Igreja Matriz
7. Organização e beneficiação do espaço em torno da Igreja Matriz
8. Manutenção e conservação do edifício de Centro de Dia
9. Melhoramento das infraestruturas do Largo do Chão da Igreja e do Largo da Junta de Freguesia (sombreamento e bancos)
10. Requalificação do Núcleo Etnográfico
11. Reabilitar zona da Rua do Castelo da Bufa
12. Organização formalização de zonas de estacionamento
13. Melhoramento e substituição de redes e infraestruturas
14. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU

4.2. Programa de Investimento

A Operação de Reabilitação Urbana concebida para a ARU de Penha Garcia congrega diversos projetos e simultaneamente define um conjunto de ações, que se subdividem em diferentes tipologias de intervenção. Para a compatibilização das intervenções, e de forma a poder envolver concertadamente atores públicos e privados num programa equilibrado de investimento para o período de execução da Operação de Reabilitação Urbana (10 anos), estabelece-se uma intenção de investimento para as diferentes propostas de intervenção. Utilizando como princípio a concentração do investimento público, na primeira fase de execução do programa, de forma que seja alavancado e promovido o investimento privado nos anos subsequentes.

Através da análise do prazo estimado para implementação das ações, destaca-se uma ação que pelos seus objetivos específicos, se prolonga a todo o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente a **ação nº 14** que se refere à reabilitação do parque edificado da ARU.

Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações

AÇÕES	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Melhoramento e simplificação da sinalética de percursos e rotas, com clara separação entre trânsito automóvel e pedonal										
2. Melhoramento de sistemas de proteção do acesso ao Castelo										
3. Implementação de passeios e passadeiras nos principais eixos de distribuição/ circulação)										
4.Melhoramento das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico										
5. Manutenção do percurso junto à margem do rio										
6. Manutenção e Conservação da Igreja Matriz										
7. Organização e beneficiação do espaço em torno da Igreja Matriz										
8. Manutenção e conservação do edifício Centro de Dia										
9. Melhoramento das infraestruturas do Largo do Chão da Igreja e do Largo da Junta de Freguesia (sombreamento e bancos)										
10. Requalificação do Núcleo Etnográfico										
11. Reabilitar a zona da Rua do Castelo da Bufa										
12. Organização formalização de zonas de estacionamento										
13. Melhoramento e substituição de redes e infraestruturas										
14. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU										

4.3. Estimativa de Investimentos

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Penha Garcia compreende a execução de uma intenção de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações, com extensões financeiras distintas, que se descriminam na Tabela 3. Uma intenção definida por uma ordem estruturada de acordo com as prioridades diagnosticadas quer na elaboração do respetivo programa estratégico, quer na visão estratégica traçada para ARU de Penha Garcia. O critério de orçamentação de cada ação, estabelece-se por intervalos de valores de investimento atendendo a sua prioridade segundo os parâmetros referenciados.

Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação

AÇÕES	VALOR DE INVESTIMENTO			
	< 25.000	Entre 25.000 e 100.000	Entre 100.000 e 250.000	> 250.000
1. Melhoramento e simplificação da sinalética de percursos e rotas, com clara separação entre trânsito automóvel e pedonal	X			
2. Melhoramento de sistemas de proteção do acesso ao Castelo	X			
3. Implementação de passeios e passadeiras nos principais eixos de distribuição/ circulação)		X		
4.Melhoramento das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico		X		
5. Manutenção do percurso junto à margem do rio		X		
6. Manutenção e Conservação da Igreja Matriz		X		
7. Organização e beneficiação do espaço em torno da Igreja Matriz		X		
8. Manutenção e conservação do edifício de Centro de Dia		X		
9. Melhoramento das infraestruturas do Largo do Chão da Igreja e do Largo da Junta de Freguesia (sombreamento e bancos)		X		
10. Requalificação do Núcleo Etnográfico		X		
11. Reabilitar a zona da Rua do Castelo da Bufa		X		
12. Organização formalização de zonas de estacionamento		X		
13. Melhoramento e substituição de redes e infraestruturas				X
14. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU				X

4.4. Fontes de Financiamento

A concretização do programa de investimento deste plano exige o envolvimento institucional das entidades publicas e privadas, quer para a captação dos meios necessários financeiros disponíveis, quer para a sua seriação atendendo aos objetivos definidos considerados nos diversos projetos /ações.

Como fontes de financiamento prevê-se duas tipologias de investimento: o financiamento municipal, que terá como principal promotor a C.M. de Idanha-a-Nova; e o financiamento privado que caberá essencialmente às entidades privadas e fontes particulares, atendendo a que ambas as tipologias poderão ser conjugadas quer com financiamentos comunitários quer com os respetivos instrumentos financeiros.[5]

Os programas estabelecidos no plano de investimento serão concretizados, em grande parte, através de financiamento próprio da CM de Idanha-a-Nova. Destacando-se para o efeito os diversos mecanismos de financiamento que a CM de Idanha-a-Nova poderá recorrer.

Seguindo este princípio, e numa análise preliminar, identificam-se alguns instrumentos de financiamento público para execução da intervenção proposta, considerando como base e a título indicativo, o Quadro Estratégico Comum 2014-2020 | Portugal 2020.

Esta análise baseia-se nas considerações e as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, podendo estas serem enquadráveis em programas e iniciativas públicas a definir. O financiamento comunitário dirá desta forma respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. A estratégia territorial e operacional definida para o aglomerado de Penha Garcia, pretende assim acompanhar e responder aos desafios definidos quer para o território nacional quer para a região Centro, incorporando-se nos documentos orientadores nacionais e regionais, nomeadamente os diversos programas operacionais regionais e temáticos (p.e. o POR Centro).

Neste sentido, parte dos projetos e ações estabelecidas encontram-se enquadrados no POR do Centro 2014-2020, nos programas operacionais temáticos, como é o caso do PO da Inclusão Social e Emprego (PO ISE), Competitividade e Internacionalização (PO Compete 2020), Capital Humano (PO CH) e Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (PO SEUR).

No POR do Centro 2014-2020 pode-se destacar o Eixo Prioritário 7. Afirmar a sustentabilidade dos territórios (CONSERVAR) destacando-se como objetivos Específicos a atingir a “Promoção e valorização do património cultural e natural, afirmando a região como destino turístico de excelência “ e a “Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo”

Poderá de igual forma no âmbito das ações previstas na operação desta reabilitação urbana (ação 3) a candidatura de ações associadas ao Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), no âmbito

[5] Os instrumentos financeiros representam um método eficiente para aplicar os recursos da política de coesão, tendo em vista a concretização dos objetivos da Estratégia Europa 2020. Visando projetos com potencial viabilidade económica, os instrumentos financeiros fornecem apoio aos investimentos na forma de empréstimos, garantias, capital próprio e outros mecanismos de risco, possivelmente combinados com assistência técnica, bonificações de juros ou prémios de garantia no âmbito da mesma operação.

da prioridade de investimento 4.5 “Promoção das 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”, nomeadamente no objetivo estratégico 4.1 “Organização da oferta de estacionamento na zona central do aglomerado, nomeadamente com o controle do estacionamento de longa duração”.

No que diz respeito aos instrumentos financeiros, destaca-se o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, (IFFRU 2020) que visa “facilitar o acesso ao financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado” . Um instrumento dirigido a entidades privadas e publicas sem restrições, que permite alavancar a sustentabilidade e melhoraria da qualidade de vida e coesão social e económica nos núcleos urbanos.

No âmbito do Plano de Ação Reabilitação Urbana (PARU), o Município de Idanha-a-Nova manifestou a sua disponibilidade para participar no instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbana, facilitando o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

Por último, destaque para o financiamento privado, que se direciona para a concretização das ações a promover por entidades privadas, sendo um investimento a realizar exclusivamente da responsabilidade dos proprietários/ particulares. Podendo estas entidades recorrerem e beneficiarem dos instrumentos financeiros em vigor, como é o caso do instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbana.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Tabela 4).

Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação

AÇÕES	TIPO DE FINANCIAMNETO			
	Municipal	Comunitário	Privado	Instrumento financeiro
1. Melhoramento e simplificação da sinalética de percursos e rotas, com clara separação entre trânsito automóvel e pedonal	X			
2. Melhoramento de sistemas de proteção do acesso ao Castelo	X			
3. Implementação de passeios e passadeiras nos principais eixos de distribuição/ circulação)	X			
4.Melhoramento das condições de acessibilidade e mobilidade no centro histórico	X			
5. Manutenção do percurso junto à margem do rio	X	X		
6. Manutenção e Conservação da Igreja Matriz			X	
7. Organização e beneficiação do espaço em torno da Igreja Matriz	X	X		
8. Manutenção e conservação do edifício de Centro de Dia			X	
9. Melhoramento da infraestruturas do Largo do Chão da Igreja e do Largo da Junta de Freguesia (sombreamento e bancos)	X	X		
10. Requalificação do Núcleo Etnográfico	X			
11. Reabilitar a zona da Rua do Castelo da Bufa	X	X		X
12. Organização formalização de zonas de estacionamento	X	X		
13. Melhoramento e substituição de redes e infraestruturas	X	X		
14. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU			X	X

4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação

4.5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS	**Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património**	Isenção de IMI
		Isenção de IMT
	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	Redução da taxa de IVA
		IRS
		IRS e IRC
4.5.2. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA	**Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros**	Regime Excecional da Reabilitação Urbana
		Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”
		Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020
	Potenciais medidas a adotar pelo Município	Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
		Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
		Majoração da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados ou em ruina
		Majoração da taxa de IMI fixada casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruinas
		Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

4.5.1. Benefícios fiscais [6]

Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais[7] (EBF). Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

IMI - Imposto municipal sobre imóveis[8]
Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação 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.

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis
Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. 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

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na ARU de Penha Garcia, os seguintes benefícios fiscais:

---

[6] O quadro de benefícios fiscais, prossegue o documento elaborado para a proposta de delimitação da ARU, Março 2016.

[7] Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na atual redação:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

[8] No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais estará isentos de IMI, nos termos da legislação aplicável. (Consultar artigo 44.º do EBF)

Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Penha Garcia e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (eventualmente prorrogável por mais 5 anos).

Isenção do IMT nas 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, localizado na ARU de Penha Garcia. [9]

A aprovação destes benefícios está dependente de deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, tendo por base a proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU de Penha Garcia confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

O conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no EBF visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado
Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos: - 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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. *Informação adicional: Código do IVA*

[9] No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais fciará isento de IMT todas aquisições, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

IRS - Imposto sobre o rendimento singular
São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. 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. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. *Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF*

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário
Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão das isenções de IMI e IMT, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

a) 'Ações de Reabilitação' – As intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe

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.

b) 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Idanha-a-Nova é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

Seguidamente especifica-se os procedimentos para reconhecimento das isenções:

Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Penha Garcia e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;

- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (D.L. n.º 118/2013, de 20 de Agosto), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação;

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas a partir da data de aprovação da ARU de Penha Garcia e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

4.5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

Regime Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.
Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cérceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).
Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais

e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.
O IFFRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.
O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFFRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

Potenciais medidas a adotar pelo Município

É opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização das operações de reabilitação urbana, através do respetivo instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação das ARU.
Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município para Penha Garcia:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.

- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.

- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruina para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de

obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).

- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruinas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.

- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.