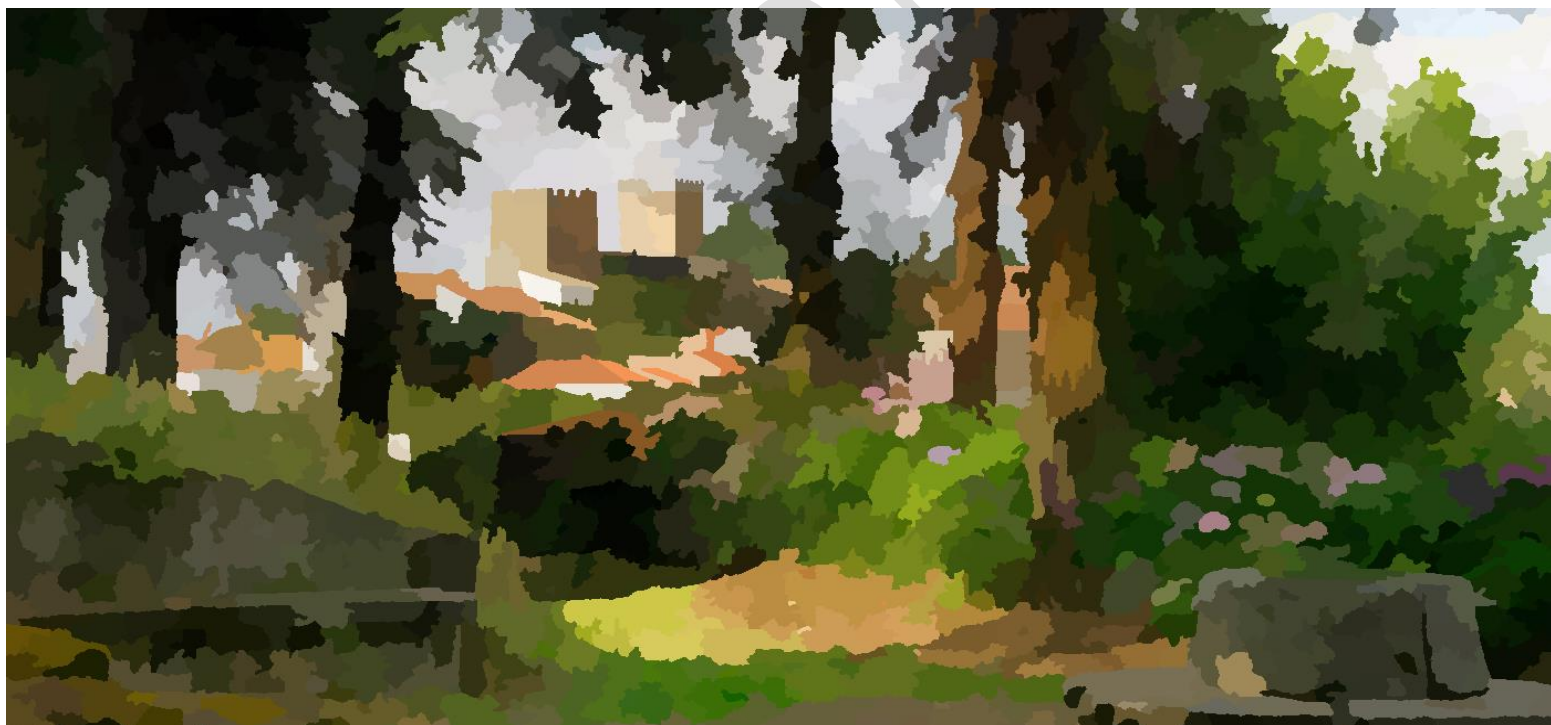




# Operação de Reabilitação Urbana

Cidade de Pinhel



Junho 2021



Esta página foi propositadamente deixada em branco.

DISCUSSÃO PÚBLICA

Índice:

1.	<b>SIGLAS E ACRÓNIMOS</b> .....	4
2.	<b>FIGURAS E TABELAS</b> .....	6
3.	<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	7
a.	Pinhel – Enquadramento histórico .....	9
b.	Estrutura territorial .....	13
c.	Morfologia urbanística .....	16
d.	Património cultural .....	18
e.	Análise SWOT .....	20
4.	<b>ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	22
a.	Breves considerações .....	22
b.	Enquadramento legal .....	24
c.	Delimitação da ARU de Pinhel .....	27
d.	Enquadramento Funcional .....	30
e.	Caracterização do edificado .....	31
f.	Levantamento do estado de conservação .....	35
5.	<b>OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	38
a.	Breves considerações .....	38
b.	Objetivos Estratégicos a Prosseguir .....	39
c.	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal (EIDT) Beiras e Serra da Estrela 2020 .....	40
d.	Prioridades de investimento .....	42
e.	Apoios, instrumentos financeiros e regime excecional .....	42
f.	Benefícios fiscais   Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação .....	45
g.	Instrumentos de execução .....	49
h.	Modelo de Gestão .....	51
6.	<b>RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO</b> .....	51
7.	<b>REFLEXÕES FINAIS</b> .....	52
8.	<b>AÇÕES ESTRUTURANTES</b> .....	53
9.	<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	63
10.	<b>FICHA TÉCNICA</b> .....	66

## 1. SIGLAS E ACRÓNIMOS

<b>CMP</b>	Câmara Municipal de Pinhel
<b>AMP</b>	Assembleia Municipal de Pinhel
<b>CIMBSE</b>	Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>ZEP</b>	Zona Especial de Proteção
<b>EIDT</b>	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal
<b>PARU</b>	Plano de Ação para a Regeneração Urbana
<b>PERU</b>	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
<b>POSEUR</b>	Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso e Recursos
<b>PAICD</b>	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
<b>PAMUS</b>	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
<b>RJUE</b>	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
<b>EBF</b>	Estatuto de Benefícios Fiscais
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IVA</b>	Imposto sobre Valor Acrescentado
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>PORDATA</b>	Base de dados Portugal Contemporâneo

# DISCUSSÃO PÚBLICA

## 2. FIGURAS E TABELAS

- F1 -** Figura 1 – Enquadramento da cidade de Pinhel. (Fonte: Pinhel – Turismo Centro Portugal (turismodocentro.pt)).
- F2 -** Figura 2 – Mapa Ilustrativo do Centro Histórico Consolidado de Pinhel. (Fonte: Adaptado de: www.cm-pinhel.pt).
- F3 -** Figura 3 – Património arquitetónico na ORU Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria partir do Município de Pinhel, site da DGPC e SIPA e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).
- F4 -** Figura 4 – Património arqueológico na ORU Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria partir dos dados consultados no Portal do Arqueólogo, Ortofotograma DGT 2018).
- F5 -** Figura 5 – Delimitação da ARU – Cidade de Pinhel\_2015 (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município da Pinhel e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).
- F6 -** Figura 6 – Evolução da ARU – Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município de Pinhel e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).
- F7 -** Figura 7 – ARU – Cidade de Pinhel (Fonte: Baseada na Shapefile do Município de Pinhel e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).
- F8 -** Figura 8 – Delimitação da ORU no perímetro da freguesia de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município de Pinhel, CAOP 2019, Google Satellite).
- F9 -** Figura 9 – Identificação do edificado tipo no perímetro da ORU - Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município de Pinhel).
- F10 -** Figura 10 – Identificação das áreas e eixos estruturantes da cidade no interior da ORU (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município de Pinhel).
- F11 -** Figura 11 – Identificação da idade do edificado tipo no perímetro da ORU – Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município de Pinhel e BGRI2011\_INE).
- F12 -** Figura 12 – Identificação do edificado em ruína na ORU – Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na Shapefile do Município de Pinhel).
- F13 -** Figura 13 – Ilustração de uma amostra de edificado a necessitar de reabilitação urbana, edificado e espaço urbano reabilitado, na área da ORU (Fonte: Elaboração própria.)
- T1 -** Tabela 1 – Instrumentos Financeiros disponíveis no âmbito da ORU.

### **3. APRESENTAÇÃO**

O presente documento corresponde à formalização de instrumento próprio intitulado por Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver e empregar à Área de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Pinhel.

7

#### **OBJETO**

Operação de Reabilitação Urbana referente à Área de Reabilitação Urbana definida para a cidade de Pinhel.

#### **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

A área de Reabilitação Urbana – Cidade de Pinhel, aprovada em Assembleia Municipal de 26 de junho de 2015.

Sofreu duas alterações posteriores, conforme publicação no *Diário da República*, 2ª Série, n.º 78, pelo Aviso n.º 4237/2017, de 20 de abril de 2017; e aprovação em Assembleia Municipal de 30 de dezembro de 2020;

#### **ÁREA TERRITORIAL**

Área territorial inserida na freguesia de Pinhel, com especial incidência no centro urbano com uma área global de 81,32ha;

#### **ENQUADRAMENTO LEGAL DE SUPORTE**

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação;

#### **NATUREZA DA ORU**

Sistemática através de instrumento próprio, conforme deliberado em Assembleia Municipal de Pinhel, aos 30 de dezembro de 2020;

**ENTIDADE GESTORA DA ORU**

Município de Pinhel, no exercício das suas competências e enquadrado no RJRU;

**PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU**

Quinze anos, até final de 2036;

**ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL DA EXECUÇÃO DA ORU**

13 622 166,63€

DISCUSSÃO PÚBLICA



#### a. Pinhel – Enquadramento histórico

Pinhel é um exemplo bastante original de uma “cidade de planalto beirão”, tendo como referência os Rios Côa e Massueime, a cidade encontra-se num planalto cujos terrenos se vão derramando vertiginosamente para nascente e norte até mergulhares no velho Cuda romano, por entre fragas tenebrosas e duras em que predomina o granito e o xisto, abertas aqui e ali por vergéis e renques de seculares oliveiras e velhos vinhedos, imagens que encontram a sua dureza e rusticidade máximas nos vales a partir da povoação da Quinta Nova, que já Camilo Castelo Branco, descreveu, classificando-as de “belo horrível”, mas que por mercê das novas técnicas de construção de estradas e tratamento das encostas das serras, se tornaram menos duras e mais amenas<sup>1</sup>.

Abrange uma vasta área predominantemente agrícola, dispendo de conceituada viticultura, inúmeros lagares de azeite, cerâmica, produtos agrícolas de qualidade, artesanato regional ímpar e turismo de habitação. Toda a região municipal, desde os mais longevos tempos, se encontra polvilhada de inúmeras quintas dispersas que dizem bem da sua implantação geoestratégica, face à raia a seus pés<sup>2</sup>.

Mas nem só de agricultura se vive no concelho. Uma referência do concelho é o vinho produzido pela Adega Cooperativa de Pinhel, que conquistou diversos prémios nacionais e internacionais. O azeite, a amêndoa e o mel são outros produtos endógenos da região com relevância no setor primário. Outra atividade com peso na economia pinhelense é a extração de pedra, devido às características geológicas da região. Há muitas e importantes empresas que se dedicam a este setor com muita tradição no concelho<sup>3</sup>. A pecuária tem também um grande peso nas relações rural-urbana.

Nos finais do século XX, Pinhel iniciou o processo de criação de uma área para o acolhimento de indústrias, a designada Zona Industrial de Pinhel, com a aquisição de terrenos.

A instalação e fixação de empresas prosseguiu, com o apoio e incentivo da autarquia, que disponibilizou os terrenos infraestruturados e promoveu uma política de venda de lotes a preços simbólicos.

<sup>1</sup> Santos, Martins Dos – Antístites da Guarda e Pinhel, 2010

<sup>2</sup> Coelho, António Carreira – Revista Altitude, 2001

<sup>3</sup> Pinhel, Município – Guia do Investidor

Atualmente, desempenha um papel determinante no desenvolvimento socioeconómico do concelho, enquanto território de fixação e instrumento de apoio à instalação de iniciativas empresariais.

As empresas instaladas ou a instalar, serão responsáveis pela criação de, aproximadamente, 252 postos de trabalho diretos.

Em 2015, verificou-se a instalação de importantes empreendimentos industriais de empresas estrangeiras ligadas à área da aeronáutica.

Em 2016, foram atribuídos lotes a mais 2 empresas do mesmo ramo de atividade, as quais preveem um investimento global de 2 510 000,00€ e serão responsáveis pela criação de 32 postos de trabalho.

Regressando à fundação de Pinhel, os testemunhos recolhidos fruto dos estudos recentes, levados a cabo na Igreja de Santa Maria do Castelo vieram confirmar que a origem de Pinhel remonta à época pré-histórica, mais precisamente ao período calcolítico.

As gravuras e pinturas rupestres da Faia, em Cidadelhe, e as numerosas indicações relativas a ocupações dos períodos pré-romano, indicam-nos que existiu uma ocupação humana continuada na área que hoje pertence à cidade e ao concelho de Pinhel<sup>4</sup>.

A Lusitânia primitiva estendia-se pela zona mais montanhosa, agreste e selvagem, que moldaria o carácter guerreiro e independente do seu povo. Por estas paragens se dedicaram à pastorícia, à agricultura, à metalúrgica e à guerra, formando um agregado social democrático em que os mais velhos constituíam uma espécie de Senado em cada tribo.

Os Lusitanos foram o povo de mais forte etnia entre os povos peninsulares, tendo resistido às influências dos fenícios, dos cartagineses e dos gregos. Dominaram de 218 A.C. até à morte de Viriato, ocorrida no ano 138 A.C. Viriato foi o seu chefe emblemático e invencível às legiões romanas, que combatiam em campo aberto, esperando que os inimigos, emboscados nas montanhas, descessem para a planície. Estes eram descendentes de povos que, pelo menos desde o final de Eneolítico, sabiam tratar os metais nobres<sup>5</sup>.

Após as lutas com os Lusitanos, os Romanos instalam-se na região deixando vários vestígios da sua presença, como é o caso dos sítios arqueológicos denominados por "Lagar e sepulturas escavadas na rocha na Senhora da Ajuda" localizados no termo da freguesia de

---

<sup>4</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

<sup>5</sup> Corrêa, A.A. Mendes, Os Povos Primitivos da Lusitana, Porto 1924

Pereiro, onde abundam afloramentos graníticos onde foram talhados, numa zona particularmente abundante em recursos aquáticos. À semelhança, ademais, do que sucede com outros exemplares desta tipologia arqueológica do mesmo concelho de Pinhel, com destaque para o "Lagar de Freixedas"<sup>6</sup>.

Em pleno século II A.C., deram-se por intermédio da chegada destas legiões Romanas, profundas transformações no modo de vida das populações locais, originadas por um apurado processo de aculturação. Introduziram-se novos conceitos, valores e aspetos culturais em áreas como: sociedade, arquitetura e urbanismo, inovações tecnológicas, religião e até uma língua.

A importância de Pinhel como praça militar de fronteira (atendendo à proximidade com o reino de Leão e Castela) foi confirmada pela Carta de Foral em 1191, sendo da autoria do Prior e Irmãos da Ermida de Santa Maria de Riba-Paiva e segue o modelo do Foral de Trancoso, atribuído por D. Afonso Henriques àquela vila em data desconhecida. Este foral fomentava o povoamento, oferecia terras de cultivo, dava regalias aos povoadores interessados e fixava os direitos e deveres coletivos dos habitantes da então vila entre si face ao Rei<sup>7</sup>.

O reinado de D. Sancho I ficou marcado por uma conjuntura de incremento da vida municipal e povoamento desta região do país. Pinhel vê confirmadas e ampliadas, com o Foral de 1209, as regalias adquiridas anteriormente. Estas foram sucessivamente confirmadas por D. Afonso II, D. Dinis, em 1282, D. João I, em 1385 e D. Manuel, em 1510.

Durante quase toda a Época Medieval, a preocupação fundamental prendia-se com o povoamento de toda a linha de separação com "Espanha", pelo que se assistiu a uma sucessiva restauração dos castelos fronteiriços<sup>8</sup>.

Após este período de guerra houve a necessidade de se proceder a uma organização económica, que passou pelo incentivo comercial através da implementação de uma feira anual. Em 1391, existe o registo da criação de uma feira anual no concelho de Pinhel. Esta deveria realizar-se pelo dia de S. Miguel de maio e durar um mês: 15 dias antes e 15 dias depois. Os seus privilégios e franquias seriam os da feira de Trancoso. Segundo se conseguiu

<sup>6</sup> <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/74194>

<sup>7</sup> Virgílio, Abel Simões – Pinhel, o Coração tem memória

<sup>8</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

apurar também, a mesma seria efetuada junto da muralha da Alcáçova Velha, existindo ainda a menção da venda de panos<sup>9</sup>.

Na conjuntura vivida entre o século XII e o Século XIV, caracterizada pela forte reestruturação social, económica e urbana, ocorreram obras de restauro, reconstrução das muralhas defensivas (Pinhel, apesar de ser um castelo recuado em relação à “linha” de fronteira, foi tido por D. Dinis como de grande valor, em termos de estratégia militar, devendo-se também a D. Dinis a edificação da ainda existente, cintura de muralhas. Nos dias de hoje é ainda visível a cintura de muralhas e na alcáçova erguem-se, isoladas, duas torres que testemunham a renovação a que foi submetido o castelo de Pinhel), tendo sido abertas seis portas: a porta da Vila, S. João, Marrocos, Alcavar e a de Marialva. Comportava segundo alguns autores, também seis torres.

O Foral Novo de Pinhel foi outorgado à então vila pelo rei D. Manuel I, em Santarém, no primeiro de junho de 1510. Este veio consubstanciar matéria do direito penal, administrativo e fiscal, este para regulamentar as cobranças e os impostos devidos ao Rei e à vila<sup>10</sup>.

À história de Pinhel, é indissociável a existência de comunas judaicas, constituindo um importante estrato da população, que foi aumentando depois da imigração forçada de Castela. Sendo estas gentes possuidoras de bens e depositários da ciência médica, a sua chegada a Pinhel, foi bem vista pela realeza. Esta comunidade permaneceu na cidade durante muito tempo, tendo impulsionado um efetivo crescimento populacional.

O período compreendido entre os Século XVII - XIX é classificado como um período de grande expansão e denunciam uma época dourada neste povoamento. Surgem em Pinhel alguns edifícios, civis e religiosos, que denunciam uma época áurea desta localidade.

A Igreja da Misericórdia, a Igreja de S. Luís, o antigo convento das Clarissas, os antigos Paços do Concelho, a Casa Grande, que em tempos foi residência dos condes de Pinhel, o Solar dos Corte Real, o solar dos Mena Falcão, que atualmente acolhe os Paços do Concelho e o solar dos Mendes Pereira são, alguns, dos muitos exemplos materializados na arquitetura, que refletem um assinalável crescimento urbano.

---

<sup>9</sup> Cunha, Paulo Morgado e - As feiras no Portugal Medieval (1125-1521); Evolução, Organização e Articulação, 2019

<sup>10</sup> Virgílio, Abel Simões – Pinhel, o Coração tem memória

Durante o período Filipino, assistiu-se ao desenvolvimento de povoações como Chaves, Penamacor e Pinhel que por esta altura registava cerca de 2000 habitantes <sup>11</sup>.

No reinado de D. José I Pinhel é elevada à categoria de Cidade Episcopal (a 25 de agosto de 1770), tendo a Sé sido instalada na Igreja de Salvador, passando posteriormente para a Igreja de S. Luís. No entanto nem sempre a conjuntura foi fácil e as relações com o poder local e os fracos rendimentos acabaram por determinar a 30 de setembro de 1881, que a Bula Papal de Leão XII, extinguisse para sempre a Diocese de Pinhel (e outras).

Século XX, é considerado como o século da ascensão e inovação. Começou de forma promissora, com a exploração e canalização de água, e a deslocação de alguns serviços públicos para a os novos bairros da cidade, tendo-se assistido ao êxodo moderado do Centro Histórico.

Recentemente, com as políticas públicas de Investimento público e a aposta do poder local através de Incentivos à Reabilitação Urbana e a dinamização de atividades de recriação histórica, tem permitido “mostrar” as potencialidades do Centro Histórico e têm-se assistido à Reabilitação de alguns imóveis na zona Intramuralhas.

#### **b. Estrutura territorial**

Quando se observa a paisagem atual é possível desvendar inúmeras situações ocorridas naquele ambiente, tanto naturalmente como socialmente. A possibilidade de reparar as mudanças que sofreu determinada montanha e como sua formação rochosa se desenvolveu pode ser feita a partir de como ela é vista atualmente. O mesmo serve para estudar situações do meio social.

O espaço no qual o homem está inserido sofre constantes mudanças, pois a evolução do ser humano se reflete no ambiente em que ele se encontra porque este modifica ou mantém as características presentes no local em que está. Sendo assim, quando se pesquisa acerca da totalidade, este estudo deve abranger o espaço topológico, isto é, o espaço vivido e percebido<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

<sup>12</sup> <https://www.infoescola.com/pedagogia/conhecimento-geografico/> - março 2021

Para estudar um território, perceber a sua estrutura e dinâmica, é essencial entender como se desenvolveu a ocupação humana desde os primórdios e como se repartiram os diferentes tipos de usos no espaço. O espaço geográfico é, assim, o cenário da compreensão de qualquer análise que se prenda com as dinâmicas territoriais<sup>13</sup>.

O território modifica-se continuamente à medida de um tempo, de um espaço e de uma ingerência humana ajustada às intenções e necessidades de determinada população. O espaço físico nasce assim da acomodação humana daquele território, correspondendo a cada forma construída, um processo de transformação: o parcelamento, a infraestruturação e as múltiplas ocupações do solo – corredores ecológicos, as condições geológicas, agricultura, silvicultura, edificação. Estes são os elementos matriciais que ao se combinarem permitem uma leitura sobre a morfologia do território informando-nos sobre a sua história evolutiva e a articulação das partes que nos permite reconhecer a estrutura territorial do todo.

Ao longo dos tempos, e em particular desde o século XIX, a perceção e as formas de apropriação da montanha sofreram variações consideráveis. A figura de espaço isolado, inóspito, explorado com base na extração de recursos naturais abundantes – hídricos, florestais e mineiros –, dominante até às primeiras décadas do século XX, alterou-se, passando a montanha a ser alvo de outras funções e usuários, que promoveram mudanças na tradicional estrutura social e organizacional<sup>14</sup>.

A apropriação pela sociedade urbana de espaços naturais, especialmente das zonas de montanha mais próximas às áreas urbanas, onde as classes mais privilegiadas “colonizam” as terras libertadas pelos agricultores e pastores, levou a mudanças no uso e organização destes territórios.

Pinhel está rodeada de paisagens profundas e um horizonte inalcançável: colinas, planaltos, montes. A Serra da Marofa, a norte, impõe-se no horizonte, mas é o Côa que marca o território.

Esta apropriação no caso da cidade de Pinhel é replicada pelos diversos aglomerados de a compõem. Se nos primórdios, o homem quando habitou a agora conhecida zona Raiana do Vale do Côa (genericamente assim intitulada pelas gentes da Raia, não devendo ser confundido com a Freguesia de Vale do Côa), instalou-se nas zonas ribeirinhas, conforme é

<sup>13</sup> Ana Cristina dos Santos Pinto - Pensar os territórios rurais, 2011

<sup>14</sup> Gonçalo J. Poeta Fernandes - Áreas de Montanha e Turismo. Conflitos e complementaridades na apropriação do território.

visível nas gravuras rupestres conhecidas entre Cidadelhe e a Foz do Côa, nos tempos mais recentes, agrupou-se nos planaltos, nas zonas de montanha, onde os terrenos porventura seriam de mais fácil trabalho.

Note-se a título de exemplo o aglomerado de Cidadelhe (localizada numa colina entre os Rios Massueime e Coa), a quem José Saramago designou de “calcanhar do mundo”, por estar situada no extremo norte do concelho, e assim ficou conhecida. Nos primórdios existem vestígios, visíveis através da Arte Rupestre que foi gravada em granitos fragmentados (Paleolítico e Idade do Ferro), junto ao rio. O aglomerado, tal como o conhecemos fica no topo da colina que separa os rios atrás referidos.

A cidade de Pinhel está localizada numa colina a 660 metros de altitude, conforme se pode verificar na figura 1. Em termos territoriais, o concelho de Pinhel, pertence ao distrito da Guarda e é limitado a norte pelo município de Vila Nova de Foz Côa, a nordeste por Figueira de Castelo Rodrigo, a leste por Almeida, a sul pela Guarda e a Oeste por Celorico da Beira, Trancoso e Mêda.



Figura 1 – Enquadramento da cidade de Pinhel. (Fonte: Pinhel – Turismo Centro Portugal (turismodocentro.pt))

Outrora, pequenas ocupações nucleares deverão ter pontuado o território agrícola de Pinhel, justificadas pela presença da água, da floresta, a proximidade ao seu lugar de trabalho ou aos lugares de culto simbólico, no entanto, a lógica do crescimento e ocupação residencial de Pinhel ganha maior expressão extra muralhas na forma linear Este-Oeste. A

expansão para zonas mais planas da cidade, é notória. A instalação estratégica das escolas, das indústrias transformadoras e dos serviços, nas proximidades do centro urbano consolidado, foram o motor de transformação do território que potenciaram a fixação populacional e a consequente expansão da edificação pela força atrativa que tinham.

### c. Morfologia urbanística

Durante quase toda a Época Medieval, a preocupação fundamental prendia-se com o povoamento de toda a linha de separação com “Espanha”, pelo que se assistiu a uma sucessiva restauração dos castelos fronteiriços. Surgem, também neste período e em algumas localidades, as cercas urbanas que correspondem a uma nova importância do burgo e a novas estratégias militares. “Fazer Villa” chamava-se na Idade Média, ao ato de cercar de muralha uma povoação. A muralha de Pinhel reflete bem estas duas realidades, em que as preocupações de defesa contribuíram para a dignificação da localidade<sup>15</sup>.

O núcleo mais antigo de Pinhel situa-se na zona sul do Castelo. Esta localização estratégica deve-se sobretudo à necessidade de defesa e proteção. Mais tarde com a edificação das muralhas este local continuou a ser último reduto de defesa da urbe.

A área intramuralhas designada como centro histórico é um produto secular de memórias acumuladas tanto ao nível do edificado, como no conjunto espacial. É desta forma que se deve entender toda uma área como o resultado de uma ancestral assimilação de pré-existências e de sobreposição de diversos contextos históricos e estéticos.

---

<sup>15</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020





Figura 2 – Mapa Ilustrativo do Centro Histórico Consolidado de Pinhel. (Fonte: Adaptado de: [www.cm-pinhel.pt](http://www.cm-pinhel.pt))

Com a evolução dos tempos, Pinhel cresceu e desenvolveu-se urbanisticamente de forma distinta, pelo que interessa observar alguns locais, que pela sua tipicidade e características permitem compreender melhor essa realidade.

Neste contexto, as áreas urbanas da praça Sacadura Cabral, da rua Silva Gouveia e da rua da República, constituem o prolongamento natural das áreas habitacionais e comerciais que emergiram durante o período medieval. Neste contexto, as áreas urbanas da praça Sacadura Cabral, da rua Silva Gouveia e da rua da República, constituem o prolongamento natural das áreas habitacionais e comerciais que emergiram durante o período medieval. A partir de 1974, a cidade cresceu de forma relativamente organizada. Em 1987, o Arq.º José Duarte Madeira elaborou o designado “Plano Geral de Urbanização” que, apesar de nunca ter sido formalmente adotado, acabou por, de alguma forma, nortear o processo de urbanização da cidade e servir de base a muitas das intervenções realizadas no último quarto de século. Tal como sucedeu na esmagadora maioria das cidades portuguesas, a expansão das áreas urbanas fez-se por intermédio de urbanizações novas, construídas nas franjas dos antigos núcleos urbanos, tendo-se reduzido o investimento público e, sobretudo, privado, nesses núcleos, o que conduziu à sua progressiva degradação e abandono<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

#### d. Património cultural

A Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei 107/2001, de 8 de setembro) nos seus princípios basilares *“estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, como realidade da maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura”* e indica que *“integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização.”*

Atendendo à rica história da cidade de Pinhel, não é de surpreender a existência de um vasto património cultural, não só edificado, como também imaterial. Especialmente, denota-se uma particular incidência dos elementos patrimoniais imóveis no centro histórico consolidado da cidade e sua envolvente imediata, cuja área se encontra abrangida pela Área de Reabilitação Urbana da cidade de Pinhel. Face à contextualização religiosa histórica da cidade existe por isso edifícios religiosos classificados. Em complementaridade estão ainda presentes alguns elementos patrimoniais arquitetónicos e arqueológicos localizados na área de estudo, apresentados na figura 3. Denota-se de maior relevo o património construído de índole política, militar e religiosa, classificados como IIP – Imóvel de Interesse Público onde se destacam a Igreja de Santa Maria do Castelo, Igreja da Trindade, ou Igreja do Senhor da Coluna, Antigos Paços do Concelho, Igreja da Misericórdia de Pinhel, Solar dos Metellos.

Em termos de Monumentos Nacionais, encontra-se referenciado o Castelo de Pinhel e o Pelourinho de Pinhel.

Demonstra-se nas figuras 3 e 4 a localização espacial no perímetro da ARU referente ao património arquitetónico e arqueológico existente.

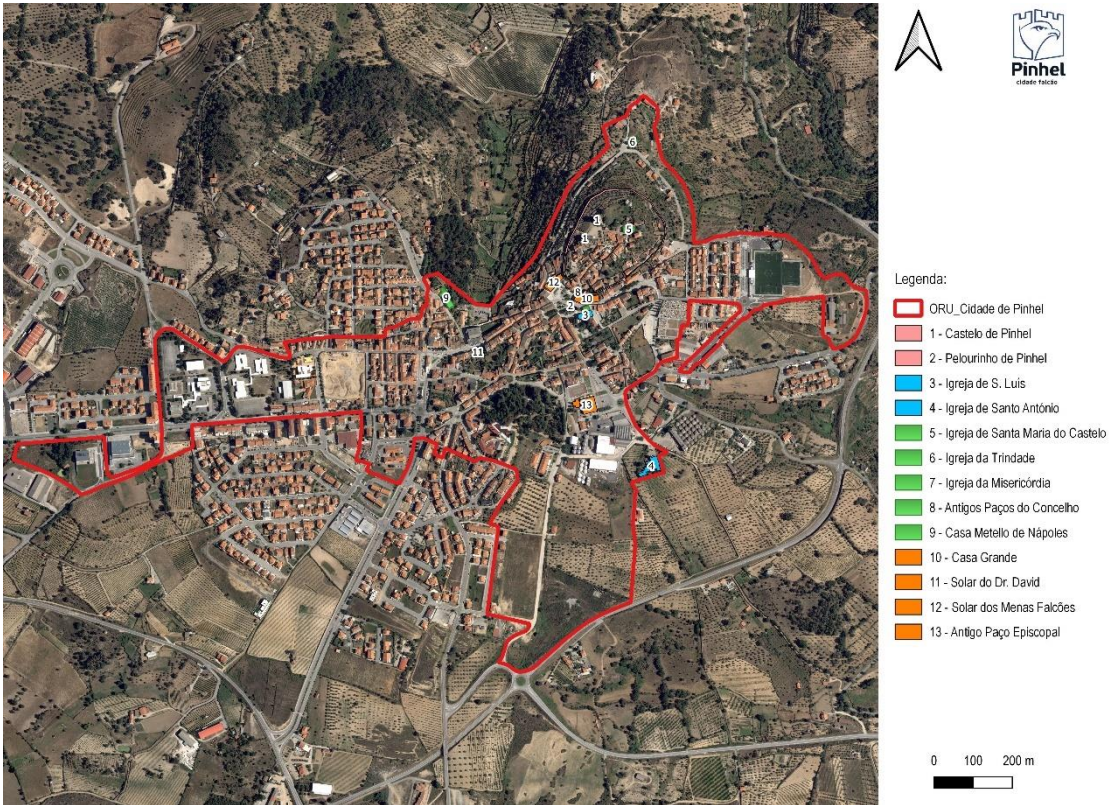


Figura 3 – Património arquitetónico na ORU Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria partir do Município de Pinhel, site da DGPC e SIPA e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).

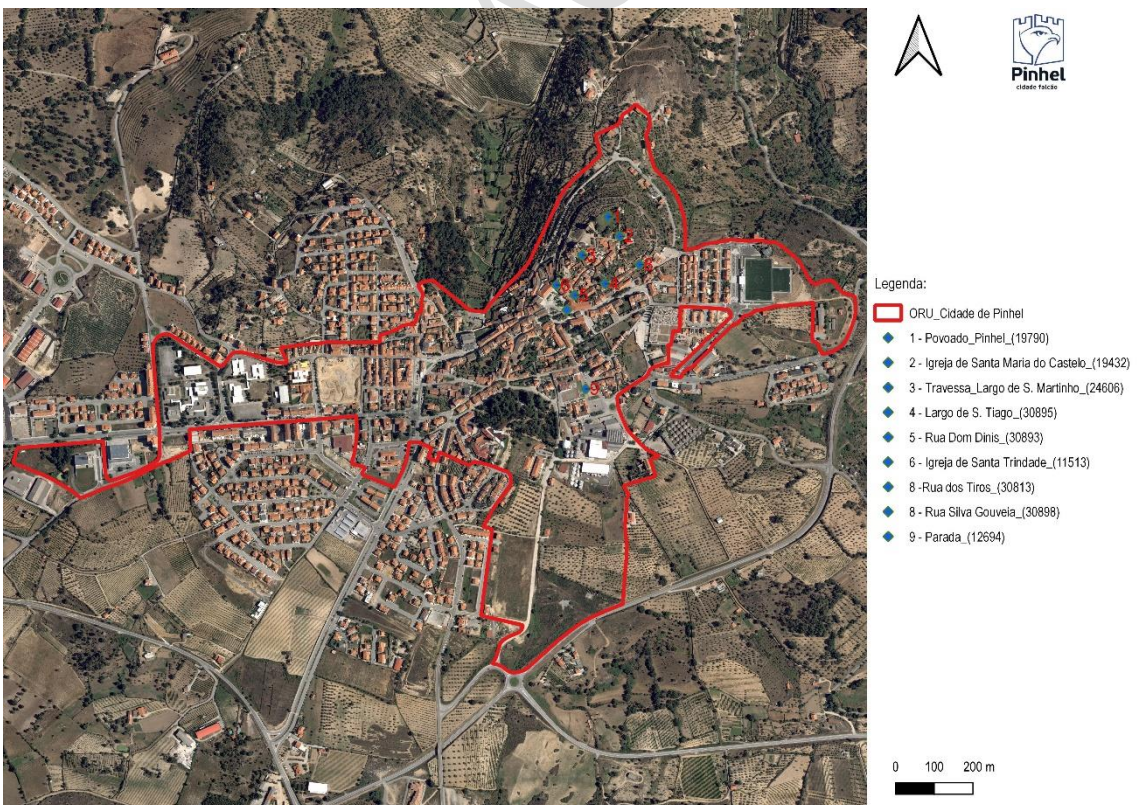


Figura 4 – Património arqueológico na ORU Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria partir dos dados consultados no Portal do Arqueólogo, Ortofotograma DGT 2018).

#### e. Análise SWOT

*“Situada a poucos minutos da vizinha Espanha, servida por importantes infraestruturas viárias, Pinhel assume-se especialmente atrativa nas áreas do turismo, das pequenas indústrias, da tecnologia, do comércio e dos serviços, ou seja, goza de uma localização privilegiada para investir, fazer negócios e viver.*

*O Programa de Requalificação urbana, em execução, assim como vários projetos estratégicos em elaboração, criam janelas de oportunidades para quem aqui queira investir e desenvolver as mais diversas atividades económicas”<sup>17</sup>.*

20

#### Pontos Fortes

- Centralidade geográfica e posição estratégica no contexto regional - situada a poucos minutos da vizinha Espanha, servida por importantes infraestruturas viárias;
- Centralidade comercial reciprocamente beneficiado pela proximidade entre os concelhos vizinhos de Figueira de Castelo Rodrigo, Trancoso, Celorico da Beira, Almeida e Guarda;
- Património histórico, humano, cultural, natural e paisagístico valioso;
- Unidades de turismo no espaço rural (e outros) de elevada qualidade;
- Capacidade polarizadora ao nível do emprego, com forte contributo para a dinamização do concelho a qualidade de vida, as infraestruturas (viárias e ferroviárias), as suas gentes e o custo de vida;
- Parque industrial e tecnológico, centro logístico e de serviços de apoio às atividades industriais e económicas;
- Acesso privilegiado à Autoestrada A25, através do nó de Pínzio;

#### Pontos Fracos

- Limitada intensidade tecnológica e de inovação do sistema produtivo e dependência do setor agrícola;
- Degradação do património edificado (no centro histórico);
- Desenvolvimento precário dos principais pontos turísticos, pouca oferta comercial no centro urbano e oferta cultural insuficiente e sazonal;

<sup>17</sup> Pinhel, Município – Guia do Investidor

- Pouca oferta de Empreendimentos Turísticos e Estabelecimentos de Alojamento Local, que se traduz em pouco mais de duas dezenas de camas;
- Défice de modos de transporte coletivo, estacionamento desordenado e obstáculos à circulação pedonal;
- Alinhar as ações de promoção dos vários atores do território de modo a que sejam orientadas para o posicionamento desejado da marca Pinhel Cidade Falcão;
- Persistência de comunidades desfavorecidas e insuficiência das estruturas de apoio;
- Desaproveitamento das margens do rio Côa (Praia Fluvial de Vale de Madeira), da barragem de Vascopeiro (Praia Fluvial de Lameiras) para uso recreativo, e do potencial hídrico da barragem de Bouça Cova;

### Oportunidades

- Revitalização do centro histórico/centro urbano e (re)funcionalização de espaços/edifícios “abandonados”;
- Desenvolvimento da atividade turística (vinícola; desporto de aventura; vertente de ecologia; saúde e bem-estar) e valorização dos produtos regionais/tradicionais como complemento à indústria, considerando o potencial de crescimento que o concelho pode adquirir quando comparado com os concelhos congéneres;
- Alavancar o estatuto de “Cidade do Vinho” e a excelência dos vinhos de Pinhel, vinhos de altitude;
- Elevação a outro patamar, das atividades desportivas outdoor, considerando a topografia e orografia distintas do resto do país, para a prática de *Trip Trail ou maratona XCM* e *Cross Country Olímpico XCO* e *Trail running*, pelas condições fabulosas que o concelho naturalmente tem, tirando até, partido das Rotas/Grandes Rotas existentes;
- Aposta na exportação de economias em ascensão do “Granito Cinza de Pinhel” - marca registada e certificada pelas suas características endógenas e pela sua qualidade ornamental;
- Foco da política pública na reabilitação urbana, com benefícios e incentivos fiscais e financeiros;
- Potencial de atração de núcleos empresariais associados ao centro de inovação em tecnologias de informação, em articulação com o Gabinete de Apoio ao Investidor;

## Ameaças

- Desertificação, despovoamento e envelhecimento da população;
- Esvaziamento da função residencial, comercial e cultural do centro urbano, diminuição da população residente;
- Agravamento do contexto económico e social;
- Indefinição governamental dos apoios europeus focalizados para a capacitação das infraestruturas tecnológicas;
- Fraco sinal de aposta na coesão territorial (territórios de interior) em termos de investimentos previstos e no Plano de Recuperação e Resiliência do Governo de Portugal.

## 4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### a. Breves considerações

Assume-se atualmente como um tema extremamente relevante quer na perspetiva de conservação e defesa do património existente, quer no âmbito de um desenvolvimento sustentável, ou mesmo numa perspetiva estritamente económica considerando os benefícios fiscais associados ao seu regime jurídico<sup>18</sup>.

Não se pode compreender a reabilitação urbana apenas e tão só sob o prisma simplista de intervenção nas designadas obras de construção civil. Na reabilitação urbana devem ser consideradas todas as ações que visam habilitar de novo e para uso de toda e qualquer infraestrutura.

A Reabilitação Urbana, para evitar equívocos ou diferenças de entendimento e utilização, obrigou o legislador a defini-la, bem como a outros termos associados ou conexos, ficando sempre aquém das expressões que utiliza em diversos normativos, orientações técnicas e relatórios<sup>19</sup>.

Contudo, independentemente da designação que seja dada a esta política de intervenção urbana o que se pretende alcançar com o termo reabilitação, é a reanimação de um aglomerado urbano cuja vitalidade original se pretende recuperar e adaptar a novas exigências da vida social

---

<sup>18</sup> Monteiro, Joana Pinto – Ordenamento do Território, Urbanismo e cidades. Que rumo? - Almedina 2017

<sup>19</sup> Graça, Mariana de Castro – O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, Coimbra 2013

e económica. Se quisermos, numa visão mais economicista, o objetivo da reabilitação é dar sustentabilidade à gestão de um território, mas com observância de novos parâmetros que resultarem das opções estratégicas adotadas<sup>20</sup>.

Entendeu por isso o legislador definir uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Em virtude do acentuado deslocamento de pessoas, tendencialmente a partir dos finais do século XX, início do século XXI, para as novas zonas habitacionais, tendencialmente afastadas das malhas consolidadas nos centros das cidades, na procura de habitação mais confortável, mais salubre com mais espaço público de vivência coletiva e com maior facilidade de mobilidade automóvel para as zonas industriais limítrofes das cidades e a necessidade de estacionamento para os seus veículos automóveis (vivência e desenho das cidades em torno do automóvel), levou ao surgimento e expansão do espaço urbano.

Estas dinâmicas provocaram assim um progressivo abandono da zona central da cidade, arrastando desse modo muitas funções para as novas áreas. Este abandono desencadeou a degradação de terrenos e edifícios e conseqüentemente uma diminuição da qualidade ambiental e social, afetando significativamente as tradicionais áreas da cidade. Ao mesmo tempo, *a falta de cuidado ou investimento nestas áreas, visando a sua recuperação, ocasionou uma complexidade de problemas de ordem social, de equipamentos, de degradação urbana, de habitação e de infraestruturas*<sup>21</sup>.

As políticas públicas em geral, têm nos últimos anos procurado reverter este estado da arte, visando essencialmente a integração das áreas e habitantes das áreas mais degradadas, procurando atenuar e eliminar a exclusão social e, conseqüentemente, colmatar a degradação urbana em locais emblemáticos para o ordenamento das vilas e cidades como sejam os seus centros históricos e ou centros urbanos consolidados.

---

<sup>20</sup> Tavares, João Lacerda – As sociedades de Reabilitação Urbana e as novas perspetivas na requalificação dos Centros Históricos, Lisboa 2008

<sup>21</sup> Graça, Mariana de Castro – O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, Coimbra 2013

Atualmente as preocupações em termos sociais e de desenvolvimento sustentável das cidades e zonas urbanas focam-se na reabilitação dos edifícios como forma de revitalizar e potencializar dinâmicas da cidade.

A ideia de recuperação arquitetónica de edifícios isolados deu, assim, lugar a políticas de reabilitação e regeneração urbanas tendo em consideração não um só edifício ou zona histórica protegida, mas sim a cidade como um todo e as necessidades da população que nela vive<sup>22</sup>.

Deve, pois, ser entendida a reabilitação urbana, como uma intervenção mais ampla que a simples recuperação do edificado ou preservação do património material, reformulação de infraestruturas, reabilitação de espaços verdes, devendo, pois, no seu sentido mais lato englobar a valorização social, ambiental e urbanística, ou seja, constituir-se como um meio de solucionar diversos e variados problemas urbanos.

#### **b. Enquadramento legal**

São vários os exemplos em Portugal relacionados com o planeamento, sendo de recuar ao ano de 1755, depois do terramoto da cidade de Lisboa, o designado por Plano de Reconstrução da Cidade de Lisboa.

Posteriormente, é definida a génese dos primeiros regulamentos do território, numa Portaria de 24 de maio de 1865. Foi nomeada a primeira Comissão de Planeamento, que colocou em prática as primeiras linhas definindo-se pela primeira vez a figura do Plano dos Melhoramentos (Decreto-Lei n.º 10, de 19 de janeiro 1865) para a cidade de Lisboa (Plano Geral dos Melhoramentos da Capital). Para a cidade do Porto, outras cidades, vilas e povoações do reino era definida a figura do Plano dos Melhoramentos.

As preocupações urbanísticas centravam-se no alinhamento dos edifícios, nos afastamentos em relação às vias de circulação, na melhoria do estado das ruas, dos espaços públicos e na procura da organização funcional e espacial entre o edificado e as suas acessibilidades.

No caso da cidade de Pinhel, foi apresentado em 1987, pelo Arq.º José Duarte Madeira o designado “Plano Geral de Urbanização” que, apesar de nunca ter sido formalmente adotado, acabou por, de alguma forma, nortear o processo de urbanização da cidade e servir de base a muitas das intervenções realizadas no último quarto de século<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> Pinheiro, Filipa Serôdio -Novos usos de edifícios como forma de reabilitação urbana, 2015

<sup>23</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de Pinhel – Câmara Municipal de Pinhel, 2020



A reabilitação urbana só pode ser compreendida em interligação com os instrumentos de gestão do território e as ações políticas subjacentes à sua gestão.

Fernando Távora, no final dos anos 60 do século XX afirmou que do ponto de vista urbanístico as operações de renovação e reabilitação deveriam ter em conta todo o contexto da cidade, uma vez que as degradações de certos setores do aglomerado urbano provocados também pelo seu crescimento têm como consequência problemas de conjunto que só uma estratégia conjunta e concertada poderá resolver<sup>24</sup>.

Como marco legislativo nos últimos 50 anos, poderá ser considerado o Decreto-Lei n.º 576/70 (Lei dos Solos), tendo sido instruída a figura do Plano de Pormenor de Renovação Urbana.

O instrumento fundamental de ordenamento do território municipal, o Plano Diretor Municipal (PDM), é de origem mais recente. A figura do PDM foi introduzida pelo Decreto-Lei n.º 79/77, de 25 de outubro, cujas linhas mestras para a sua plena aplicação, enquanto instrumento de ordenamento do território, só ficaram definidas posteriormente pelo Decreto-Lei n.º 280/82, de 26 de maio.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, observa que o Estado, Regiões Autónomas e Autarquias Locais devem assegurar a promoção da reabilitação urbana das áreas que dela careçam. A política de reabilitação urbana deverá assim obedecer aos princípios da “responsabilização dos proprietários”, “subsidiariedade da ação pública”, da “sustentabilidade”, da “equidade” e “justa ponderação”, mas acima de tudo, da “proteção do existente”, da “integração” – “preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano”, e do princípio da “coordenação” - “promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada”<sup>25</sup>.

A prática da reabilitação urbana em Portugal foi evolutiva e marcada pela atividade dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL) que aprofundaram conhecimentos teórico-práticos no apoio a intervenções, sensibilizando autarcas e opinião pública para a salvaguarda do património. A sua dinâmica facilitou a difusão, no meio técnico, de procedimentos de análise urbana de espaços,

---

<sup>24</sup> Pinheiro, Filipa Serôdio -Novos usos de edifícios como forma de reabilitação urbana

<sup>25</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 4ª versão, DL n.º 88/2017

de elementos morfológicos dos tecidos antigos e o estudo de processos construtivos de edifícios<sup>26</sup>.

O processo de reabilitação urbana passa por várias etapas, começando com a delimitação da área de reabilitação urbana<sup>27</sup>, passando pela escolha do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), pela escolha do modelo de execução das operações de reabilitação urbana, pela definição da entidade gestora das operações de reabilitação urbana, pela execução da reabilitação urbana e por fim, aos instrumentos de execução da reabilitação urbana.

Atualmente a reabilitação urbana encerra uma ideia ampla de mudança organizada para agir sobre estruturas urbanas degradadas, restituindo-lhe qualidade urbana. Trata-se de um conceito agregador de conhecimentos, articula somatórios de variáveis com aproximações a diferentes escalas a operar em contextos complexos.

Sendo um processo contínuo, no sentido de qualificação do território (coesão territorial) e da qualidade de vida da população (coesão social), a reabilitação urbana recorre a instrumentos específicos para a organização e execução das respetivas operações<sup>28</sup>.

A delimitação da área de reabilitação urbana, encontra-se legalmente consagrada nos artigos 13º a 15º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sendo da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

Para cada ARU, é determinada uma estratégia de reabilitação urbana, enquadrada em instrumento próprio, definindo um programa de execução específico, consistindo na apresentação e descrição de um conjunto de intervenções centradas na *“realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

---

<sup>26</sup>Alves, Cláudia – Ordenamento do Território, Urbanismo e cidades. Que rumo? - Almedina 2017

<sup>27</sup>ARU – “Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

<sup>28</sup>Alves, Cláudia – Ordenamento do Território, Urbanismo e cidades. Que rumo? - Almedina 2017

### c. Delimitação da ARU de Pinhel

O que distingue o centro da cidade das zonas periféricas, e que deve ser potencializado, é o facto de fornecer uma ampla gama de serviços (mistura orgânica de funções) podendo encontrar mercados públicos, centros de negócios, escolas e universidades, locais para reuniões, cultura, lazer, locais de visitação, transportes e áreas residenciais.

Nas últimas décadas a autarquia de Pinhel tem vindo constantemente a desenvolver diversas intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana, numa perspetiva de reabilitação urbanística, ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos.

Pinhel, tal como a maioria das cidades do interior do país, debate-se com a necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer que acompanhado, do abandono e progressivo envelhecimento populacional se tem traduzido numa perda da dinâmica *populacional, económica e social*, tendo sido inicialmente delimitada, conforme se demonstra na Figura 5.

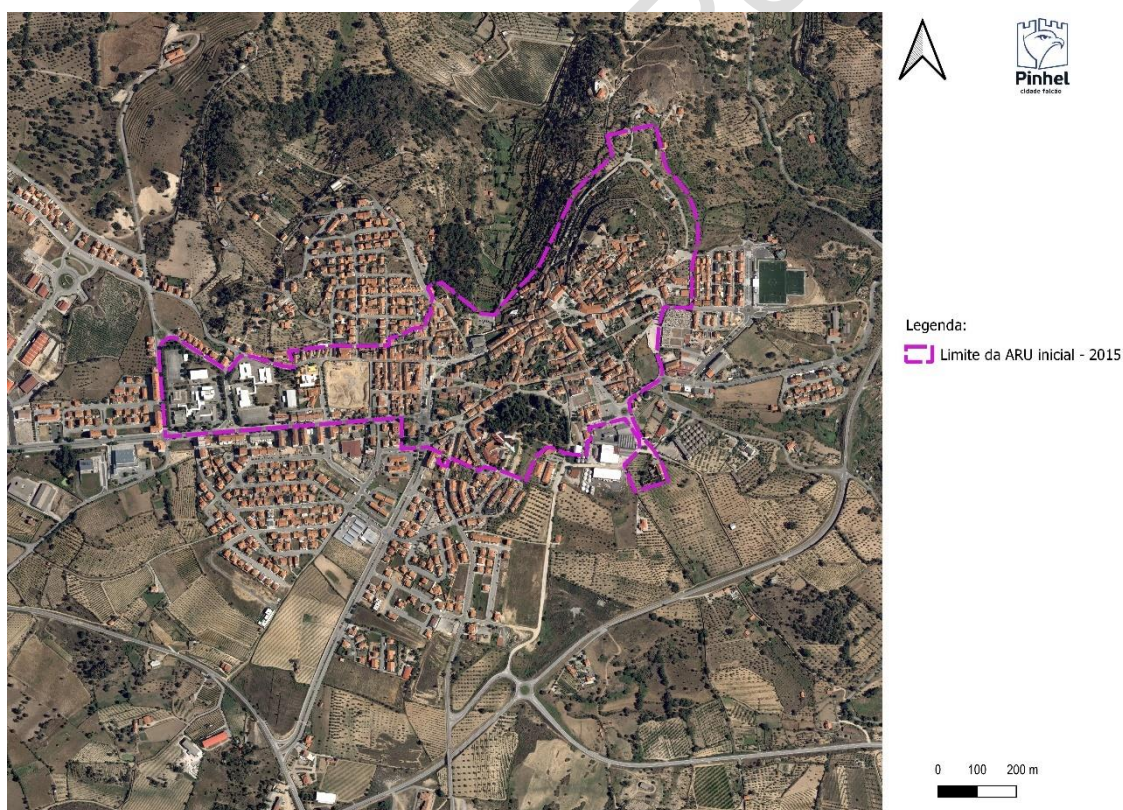


Figura 5 – Delimitação da ARU – Cidade de Pinhel\_2015 (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município da Pinhel e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).

Pretende-se com a delimitação da ARU da Cidade de Pinhel, incentivar a reocupação destes núcleos urbanos, com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual, e igualmente salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento, pelos seus habitantes, de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.

Pretende-se, ainda, criar um contexto mais favorável à reabilitação do património edificado que se encontra nas mãos de proprietários privados, de forma que estes possam dispor de mecanismos mais favoráveis à sua reabilitação. A requalificação de espaços públicos, designadamente através da remodelação de infraestruturas obsoletas e inadequadas à prestação de um serviço público de qualidade, bem como do património e dos espaços públicos sobre administração municipal, constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal.

A ARU da Cidade de Pinhel proposta no âmbito do presente projeto de delimitação, corresponde essencialmente à zona mais antiga da cidade, incluindo a área intramuralha, o perímetro do centro histórico, tal como definido na Carta de Ordenamento da Cidade, do Plano Diretor Municipal de Pinhel, a área da Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo, Igreja da Trindade ou Igreja do Senhor da Coluna e Pelourinho de Pinhel, conforme Portaria publicada no Diário do Governo, II Série, n.º 8, de 10-01-1963, e a extensão para Oeste dessas áreas, onde se incluem edifícios com um nível de degradação significativo. Adicionalmente, incluiu-se a zona dos equipamentos escolares, que apesar de ser mais recente que os restantes setores, poderá vir a ser alvo de alguma intervenção, no caso, por parte das entidades públicas, e o Parque Municipal da Trincheira, que corresponde ao principal espaço verde da cidade<sup>29</sup>.

A Área de Reabilitação Urbana da cidade de Pinhel, foi aprovada pela Assembleia Municipal e publicada no *Diário da República*, 2ª Série, n.º 167, pelo Aviso n.º 9730/2015, de 27 de agosto de 2015. Sendo objeto de algumas alterações, fruto da evolução natural do pensamento estratégico para a cidade e das oportunidades de financiamento comunitário de que foram surgindo, tal como é mencionado nos fundamentos da deliberação de Assembleia Municipal.

As referidas alterações constam da respetiva publicação no *Diário da República*, 2ª Série, n.º 78, pelo Aviso n.º 4237/2017, de 20 de abril de 2017; *Diário da República*, 2ª Série, n.º 42, pelo Aviso n.º 807/2018, de 15 de janeiro de 2018; *Diário da República*, 2ª Série, n.º 112, pelo Aviso n.º 3874/2021, de 2 de março de 2021. Pode verificar-se na Figura 6 a evolução da delimitação da ARU – Cidade de Pinhel e na figura 7 a sua delimitação atual.

---

<sup>29</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

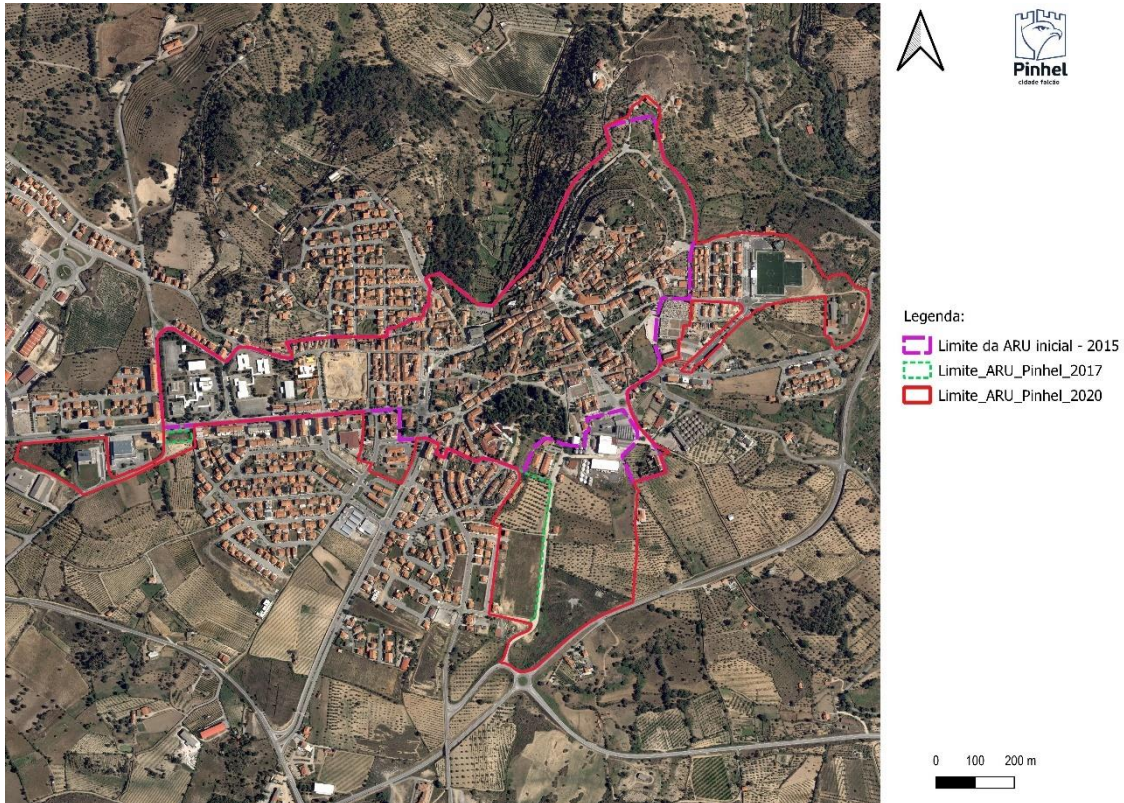


Figura 6 – Evolução da ARU – Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).

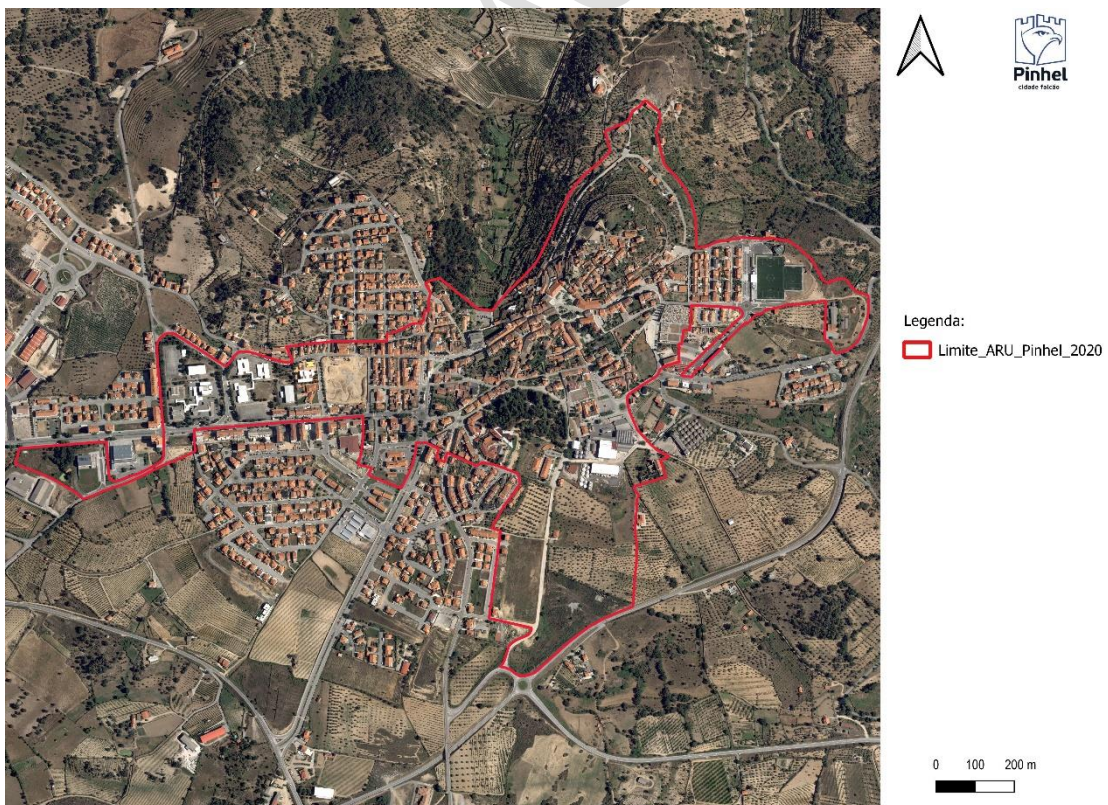


Figura 7 – ARU – Cidade de Pinhel (Fonte: Baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel e Ortofotomapas cobertura aerofotográfica digital de 2018, DGT).

#### d. Enquadramento Funcional

O Município de Pinhel tem uma área de cerca de 484,52 km<sup>2</sup> (de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal) e a sua população, de acordo com o CENSOS realizado pelo Instituto Nacional de Estatística em 2011 era de 9 627 habitantes, a informação disponibilizada pelo INE para o ano de 2017 dava conta de 8727 habitantes, tendo recentemente sido avançado pela PORDATA para o ano de 2019, uma estimativa de 8 559 habitantes.

30

Em analogia do que ocorre no País, verifica-se uma diminuição dos nascimentos face ao número de óbitos, o que se tem vindo a traduzir em sucessivos balanços naturais negativos.

A freguesia urbana de Pinhel, mais bem identificado na Figura 8, tem cerca de 3518 habitantes, representando cerca de 37% da população residente no concelho, considerando o valor do CENSOS 2011.

O panorama do concelho ao nível do edificado habitacional, tendo como referência o ano 2011, é possível aferir que os alojamentos se destinam maioritariamente a residência habitual, correspondendo a este tipo de ocupação cerca de 48,2% do total (dos alojamentos). Importa focar que os alojamentos utilizados em regime de ocupação sazonal têm um peso considerável, constituindo 33,9% do total dos alojamentos existentes e tendo sido a par dos alojamentos vagos, o tipo de regime de ocupação que registou acréscimo do ano de 2001 para o de 2011, registando-se um aumento de 1,5% e 8,1%, respetivamente. Sendo ainda de referir o significativo decréscimo 9,6% verificado nos alojamentos de residência habitual que, no ano de 2001, representavam 57,8% dos alojamentos do concelho de Pinhel.

Tem tido uma clara aposta o setor do turismo por parte da Câmara Municipal de Pinhel, pelas inúmeras atividades de divulgação e presença em feiras e certames nacionais e internacionais.

Em termos de concelho, poderão ser referenciadas a título de exemplo, pela projeção que tem na região e no país, a Feira das Tradições, o *Drift* e as atividades culturais incluídas na celebração das festas da Cidade. A imagem positiva da cidade e do concelho, deverão ser exploradas e aproveitadas. Apontam os estudos socioeconómicos que de futuro as zonas de baixa densidade do País, serão o “refúgio do turismo” de qualidade, do turismo diferenciador, fazendo todo o sentido que as políticas locais estejam alinhadas com a Reabilitação e Regeneração do edificado do Centro Urbano Consolidado da Cidade. A beleza dos edifícios nobres da cidade tem que ser potenciada, devendo a iniciativa privada acompanhar a iniciativa pública e converter algum desse património edificado em Empreendimentos Turísticos ou Estabelecimentos de Alojamento Local.

O potencial de crescimento da oferta turística é exponencial, quando analisada a dinâmica do concelho nos setores extrativos, industriais, agrícolas e da pecuária.

Consultado o Sistema de Informação Geográfica do Turismo (Turismo de Portugal) o concelho de Pinhel conta com 6 Empreendimentos Turísticos e 11 Estabelecimentos de Alojamento Local, disponibilizando uma oferta total de 236 camas, destacando-se a permanência média de hóspedes estrangeiros de 2,6 noites.

Quando comparado com os concelhos limítrofes, fica bem patente o potencial de crescimento deste setor que importa alavancar e aumentar a sua competitividade. A título de exemplo, o concelho de Mêda e Trancoso disponibilizam um total de 352 camas, o concelho de Celorico da Beira 554 camas, o concelho de Almeida 348 camas e o concelho de Figueira de Castelo Rodrigo 455 camas.

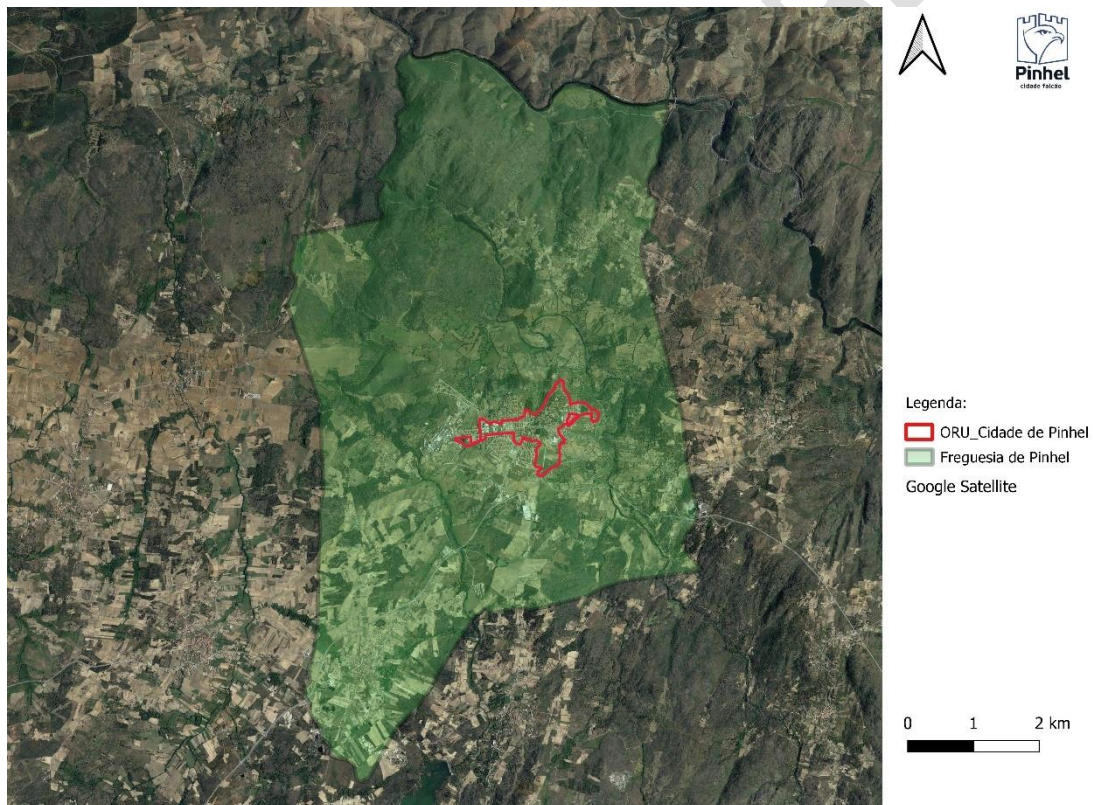


Figura 8 – Delimitação da ORU no perímetro da freguesia de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel, CAOP 2019, Google Satellite).

#### e. Caracterização do edificado

A vida funcional de um edifício é tão importante como o projeto que lhe dá origem, ou a decisão que lhe põe um fim. A sua gestão e manutenção requerem uma vigilância e atuação que

dependem de um vasto leque de profissionais, mais alargado que apenas os utilizadores do edifício. Idealmente, esses agentes são os responsáveis por executar as tarefas que irão preservar o edifício face à degradação.

Entende-se o edificado como o conjunto de edifícios numa determinada área, como algo construído para abrigo e uso das populações, sendo obrigatório por lei a sua conservação e manutenção.

O dever da conservação do edificado está expresso, desde 1951, no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU). O artigo 9º determina que *“As edificações existentes deverão ser reparadas e beneficiadas pelo menos uma vez em cada período de oito anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas condições de utilização, sob todos os aspetos de que trata o presente regulamento”*<sup>30</sup>.

*O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, vem confirmar esta obrigatoriedade, no n.º 1 do artigo 89.º, onde pode ler-se “As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.”*

Apresenta-se na Figura 9 a distribuição dentro da ARU, das 6 classes de edificado com maior predominância e importância para efeitos da ARU/ORU.

É possível ainda certificar que a distribuição do edificado de uso predominante de Comércio/Serviços e Turismo se instalaram ao longo dos eixos principais e estruturantes da zona consolidada da cidade, conforme nos demonstra as Figuras 9 e 10.

---

<sup>30</sup> Cadernos Técnicos n.º 5 - OA, Secção Regional do Sul, 2016



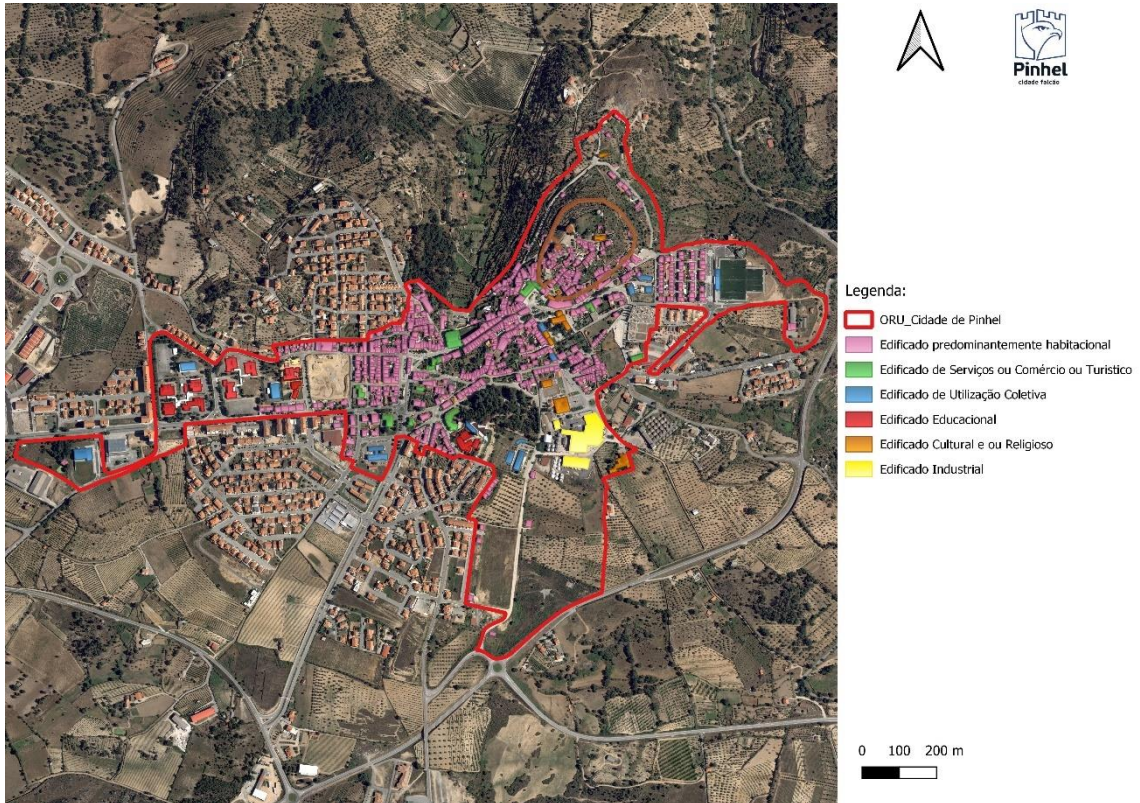


Figura 9 – Identificação do edificado tipo no perímetro da ORU - Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel).

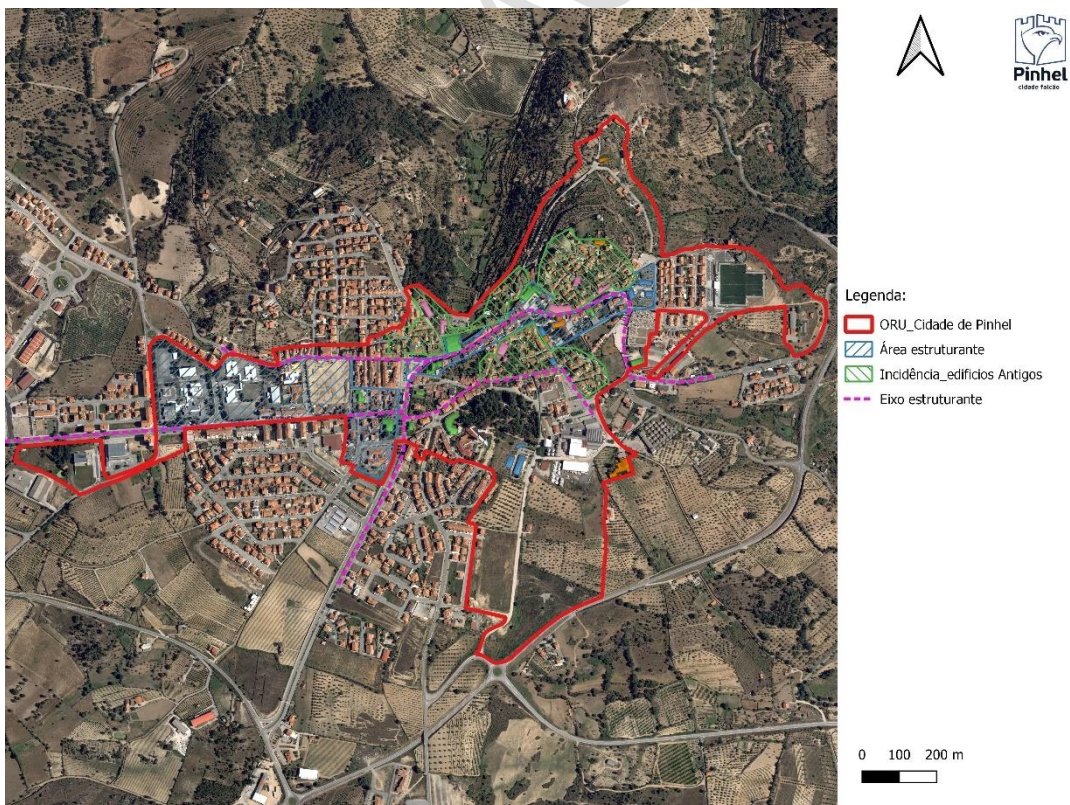


Figura 10 – Identificação das áreas e eixos estruturantes da cidade no interior da ORU (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel).

Identifica-se ainda na Figura 10, as áreas que poderão ser consideradas como estruturantes, nomeadamente as zonas escolares, toda a zona da banca, comércio, serviços, turismo, restauração e similares, existentes na Avenida Carneiro Gusmão, na Rua da República, Rua Silva Gouveia e envolvente da praça do município/pelourinho, onde funcionam grande parte dos serviços administrativos da cidade.

Estes eixos urbanos e áreas estruturantes, acolhem as atividades de maior geração de fluxos de pessoas.

Em termos de idade do edificado, verifica-se da consulta aos dados disponíveis na INE, que tem maior incidência como seria expectável, na zona intramuralhas, conforme se pode verificar na figura 11. Começam, no entanto, a desbotar algumas intervenções de reabilitação muito cuidadas, de iniciativa pública e privada que com elas arrastam população, para vivenciar o centro histórico da cidade, nomeadamente para hotelaria e comércio e restauração.

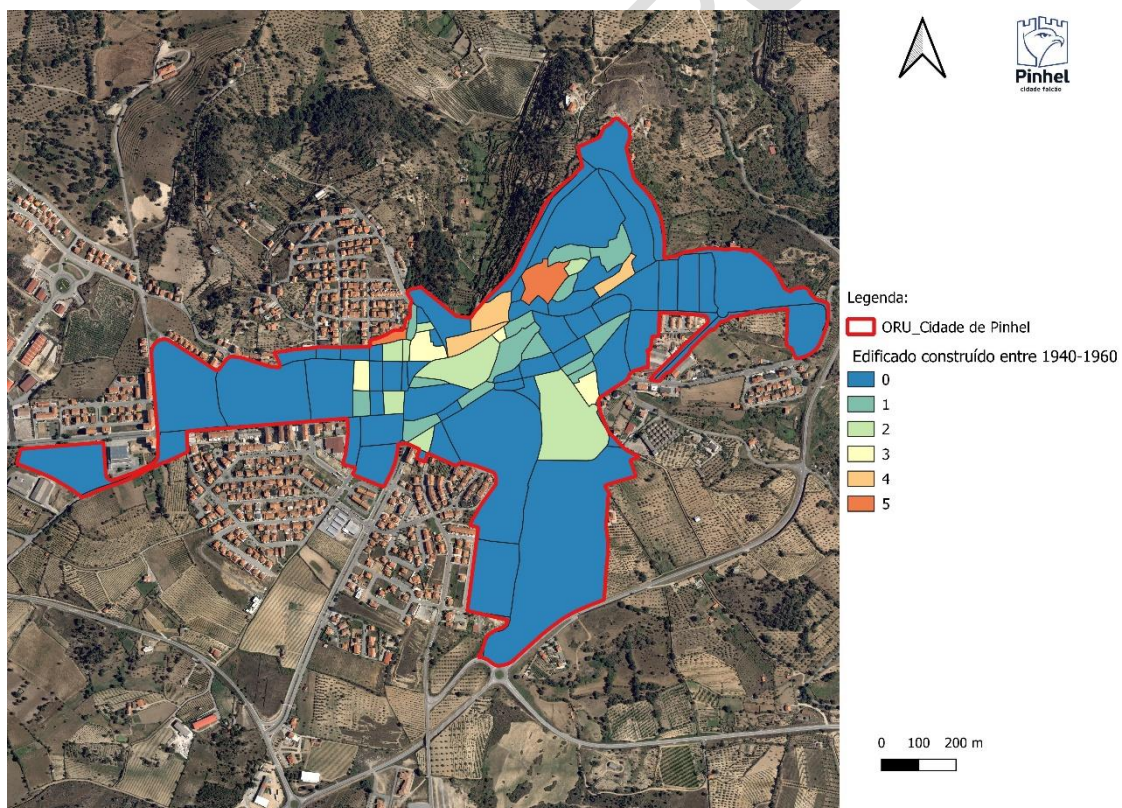


Figura 11 – Identificação da idade do edificado tipo no perímetro da ORU – Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel e BGRI2011\_INE).

#### f. Levantamento do estado de conservação

A avaliação do estado de preservação dos edifícios construídos, com especial incidência nos que apresentam o seu exterior degradado, tem vindo a ser realizada pelos serviços da autarquia, sempre que solicitado, de acordo com a metodologia aprovada pelos serviços da autarquia, considerando o disposto na Lei, sobre a matéria, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Alguns proprietários privados de imóveis degradados dentro do perímetro da ARU, têm vindo a colaborar na reversão do estado de falta de conservação do seu património, tendo sido decisivo para o efeito, a aprovação de incentivos municipais, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Não se vislumbram da consulta efetuada à ARU aprovada, a isenção de taxas e compensações no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, isenção de taxas pela ocupação de espaço público por motivo de obras e redução das taxas resultantes do pedido de prorrogação de prazo, situação que poderia potenciar o regresso mais acelerado de população à ao Centro urbano/Centro histórico da Cidade de Pinhel.

Resultado da análise do ficheiro “Pinhel\_completo.dwg”, fornecido pelo Município de Pinhel, foi possível digitalizar a “Shapefile Edificações\_Poligono” de modo a que seja possível trabalhar em software SIG, por forma a representar um panorama generalizado acerca do edificado abrangido pela ARU-Cidade de Pinhel. Esta ARU constituída por cerca de 771 edifícios, dos quais a percentagem maioritária de edifícios é predominantemente residencial (ver Figura 9).

Foi ainda possível determinar que cerca de 46 edifícios se encontram em estado de ruína física/estrutural, sendo maioritariamente do tipo habitacional ou arrumos agrícolas, como seria de esperar nas zonas classificadas como “Incidência de edifícios antigos” na Figura 10. Para melhor interpretação e identificação das zonas em que importará alavancar a reabilitação urbana, apresenta-se a figura 13, com a distribuição das ruínas identificadas.

Da consulta que foi efetuada à Divisão de Licenciamento Urbanístico, Saúde e Bem Estar Animal, Águas e Saneamento foi apurado que existiram 6 edifícios/frações para os quais foi requerida certidão tendo em consideração a obtenção de benefícios fiscais previstos na respetiva ARU e na Lei do Orçamento de Estado. A dispersão geográfica dos pedidos focaliza-se no Largo Luís de Camões (1), Avenida Carneiro Gusmão (1), Rua da República (2), Rua Miguel Bombarda (1) e Rua do Castelo (1).

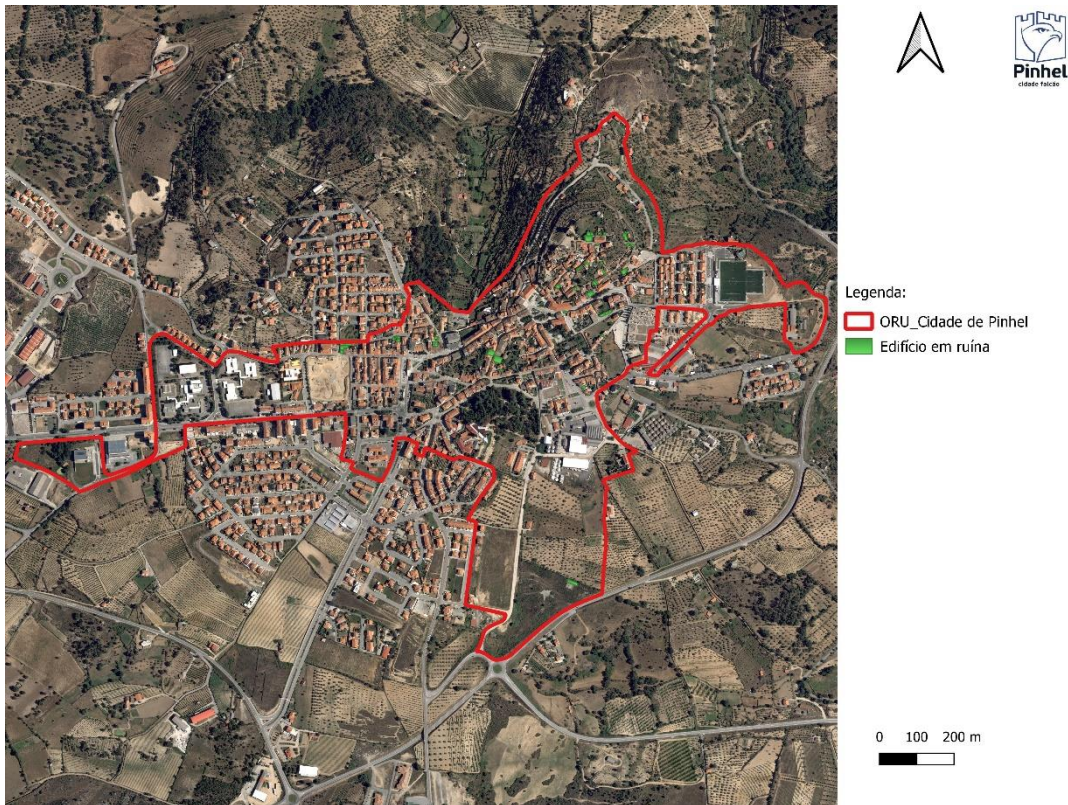


Figura 12 – Identificação do edificado em ruína na ORU – Cidade de Pinhel (Fonte: Elaboração própria baseada na *Shapefile* do Município de Pinhel).

Dentro da amostra ao edificado realizada *in loco*, são também frequentes as situações de edifícios de dimensões exíguas que dificultarão as opções quanto à utilização futura, nomeadamente na zona intramuralhas.

Apurou-se ainda no contexto do edificado com sinais de abandono e/ou desocupados que as condições geográficas e de localização são propícias a constituírem bolsas de serviços, comércio, turismo residencial e segunda habitação, potenciando deste modo uma revitalização mais acelerada da cidade.

De seguida apresenta-se na figura 14, um pequeno mosaico ilustrativo de uma amostragem de edifícios a necessitar de intervenção (reabilitação) urgente, e edificado reabilitado depois de certificado que se encontrava na ARU e respetivos benefícios que lhe estão associados



Figura 13 – Ilustração de uma amostra de edificado a necessitar de reabilitação urbana, edificado e espaço urbano reabilitado, na área da ORU (Fonte: Elaboração própria.)

## 5. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### a. Breves considerações

Por Operação de Reabilitação Urbana deve numa perspetiva sintética, entender-se como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”<sup>31</sup>. Por definição, é inerente à ORU a execução de ações de forma integrada em área previamente definida como ARU pressupondo estratégia de ações e a definição dos instrumentos de execução.

Quanto aos tipos de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o RJRU institui dois tipos: ORU simples e ORU sistemática. A ORU simples, “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”, atento ao disposto no n.º 2 do artigo 8º do RJRU, enquanto a ORU sistemática consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”, conforme é referido no n.º 3 do artigo 8º do RJRU.

A opção pelo tipo de ORU assume especial relevo na medida em que, em função da opção tomada, estarão disponíveis para a sua concretização determinados modelos e instrumentos de execução.

Caso seja escolhida a operação simples, o município deverá elaborar uma estratégia de reabilitação urbana (artigo 30º RJRU), no caso de optar pela operação de reabilitação urbana sistemática deverá elaborar um programa estratégico de reabilitação urbana (artigo 31º do RJRU).

A relação entre a ARU e a ORU pode tomar três formas:

- i) Física, considerando a ORU a mesma delimitação da ARU (previamente delimitada);
- ii) Temporal, considerando o prazo máximo de 3 anos para a aprovação da ORU após a aprovação da delimitação da ARU, sob pena de caducidade da mesma; e estratégica/programática, na medida em que serão refletidos na versar no ponto seguinte.

---

<sup>31</sup> Nos termos da alínea h) do artigo 1º do RJRU.

## **b. Objetivos Estratégicos a Prosseguir**

A estratégia para um novo equilíbrio deve basear-se na leitura do existente, atenta às pré-existências e à realidade em todas as suas dimensões. Esta ideia focar-se-á na reestruturação dos espaços públicos, na ligação do núcleo civil e na reabilitação de edifícios com história. Assim que se garanta a qualidade formal e funcional dos espaços, prevê-se a devolução dos mesmos aos cidadãos, o aumento da sua utilização e fruição para a prática de atividades sociais e de índole cultural e cívica existente na vida quotidiana.

*“O conceito de Reabilitação Urbana pressupõe a intervenção de diversos agentes tanto públicos como privados. Compete ao Município, a operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, cabendo-lhe estimular outras entidades dos domínios privados, individuais e empresariais, a aderir à dinâmica de reabilitação.*

*Pretende-se com a delimitação da ARU da Cidade de Pinhel, incentivar a reocupação destes núcleos urbanos, com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual, e igualmente salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento, pelos seus habitantes, de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.*

*Pretende-se, ainda, criar um contexto mais favorável à reabilitação do património edificado que se encontra nas mãos de proprietários privados, de forma que estes possam dispor de mecanismos mais favoráveis à sua reabilitação. A requalificação de espaços públicos, designadamente através da remodelação de infraestruturas obsoletas e inadequadas à prestação de um serviço público de qualidade, bem como do património e dos espaços públicos sobre administração municipal, constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal.*

*Desta forma e no âmbito da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Pinhel, foram identificados os seguintes objetivos:*

- *Requalificar o espaço público;*
- *Requalificar o património edificado municipal;*
- *Requalificar espaços verdes, espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva;*
- *Melhorar o nível de infraestruturação e da qualidade urbanística em geral;*
- *Melhorar as condições de mobilidade e de estacionamento;*
- *Promover o reordenamento do trânsito;*
- *Promover a construção de vias periféricas;*
- *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos;*

- *Valorizar a criação de espaços públicos;*
- *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- *Reforçar a atratividade de pessoas e atividades;*
- *Promover a fixação de serviços;*
- *Assegurar e apoiar a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;*
- *Desenvolver soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- *Revitalizar e dinamizar o comércio tradicional;*
- *Tornar o Centro Histórico mais atrativo como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios tradicionais.*<sup>32</sup>.

Estas mediadas ajudarão a criar a consciência pública e individual sobre as várias vertentes e riquezas coletivas do território urbano. Estão igualmente implícitos os objetivos de valorização patrimonial e por inerência a valorização ambiental, da qualificação económica da atividade industrial e da reabilitação/reconversão do edificado que hoje sirva um novo propósito (diferente até) daquele para o que foram idealmente construídos.

#### **c. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal (EIDT) Beiras e Serra da Estrela 2020**

*Resultado do exercício coletivo e concertado das forças vivas da Região, a EIDT Beiras e Serra da Estrela 2020, constitui um documento alicerçado na visão estratégica sobre o território da Comunidade Intermunicipal (CIM) das Beiras e Serra da Estrela, tendo sido apresentado em janeiro de 2015, que conta com vários município da CIM para o aproveitamento dos recursos estratégicos do território, promoção da eficiência e racionalização dos serviços coletivos intermunicipais, a sustentabilidade energética e a mobilidade sustentável e a inclusão social*<sup>33</sup>.

Neste contexto, a EIDT define como chavões para o território das Beiras e Serra da Estrela:

- Valorização dos recursos endógenos;*
- Valorização do património natural e histórico, das marcas e dos produtos provenientes do território;*
- Convergência Económica e demográfica, mais favorável que a média do país;*

<sup>32</sup> Pinhel, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

<sup>33</sup> EIDT – Beiras e Serra da Estrela, CIMBSE 2015



- iv) *Aposta na qualificação e recursos humanos.*

Para a sua concretização, a EIDT Beiras e Serra da Estrela, congrega cinco áreas temáticas:

- i) *Inovação, Internacionalização e atração de investimento produtivo;*
- ii) *Turismo e Agroindustrial;*
- iii) *Infraestruturas, logística e mobilidade;*
- iv) *Capital Humano e Modernização administrativa;*
- v) *Saúde, terceiro setor e desenvolvimento social.*

*Em termos de abordagens Integradas de Desenvolvimento Territorial – Centro 2020, existe um eixo no Programa Operacional do Centro, dedicado ao Desenvolvimento Urbano Sustentável, na configuração vocacionada para a Regeneração e Revitalização urbana e focado nas cidades de nível Superior e nas respetivas Áreas de Reabilitação Urbana.*

A Reabilitação Urbana é entendida pela CIM Beiras e Serra da Estrela como um dos principais fatores de desenvolvimento da região, sendo *indissociável da estratégia de promoção económica local e da promoção de condições para a atração de investimento e respetiva fixação de recursos humanos no território*, capaz não só de revitalizar fisicamente e esteticamente as cidades que, embora deteriorados, são detentores de grande identidade e enorme potencial de desenvolvimento.

*Associado ao programa de regeneração para a revitalização económica há a referir oito projetos base tal como em seguida se detalha:*

- 1. Bolsa de arrendamento, criando, através de projetos de regeneração urbana, as condições para o aumento da fluidez do mercado e disponibilização de imóveis por particulares para arrendamento, condição essencial para a mobilidade de recursos humanos;*
- 2. Promoção de segunda residência, para gerações mais novas, estimulando o regresso às origens, mas também para estrangeiros;*
- 3. Dinamização turística, através de segmento bed & breakfast, hostel ou city break e que envolve componente hard, de recuperação de imóveis e espaços, mas também uma componente soft, de divulgação dessa oferta estruturada, nomeadamente através do desenvolvimento de Portais;*
- 4. Urbanismo comercial: associar a promoção de produtos do território e áreas criativas à dinamização de estabelecimentos comerciais adequados;*
- 5. Dinamização do segmento de escritórios: disponibilização de escritórios low cost.*

6. *Promoção do segmento residencial para estudantes, professores e investigadores nacionais e estrangeiros, com o objetivo de os atrair e fixar na região*<sup>34</sup>.

#### **d. Prioridades de investimento**

Na sequência da estratégia anteriormente abordada, prevê-se a realização de um conjunto de intervenções de natureza pública capazes de estimular outras, de natureza | iniciativa privada, acompanhando a estratégia municipal, traduzidas pela reabilitação do seu edificado, formalizando dentro deste espírito a “operacionalização” da ARU – Cidade de Pinhel, como se verá adiante, no ponto 8 – Ações estruturantes, do presente documento.

#### **e. Apoios, instrumentos financeiros e regime excecional**

Estão previstos, para os próximos anos, vários programas de financiamento destinados a apoiar a renovação energética, bem como a revitalização de zonas degradadas. Estes programas preveem financiamento para o setor da habitação, particular e social, ao nível dos edifícios da Administração Pública central e local, e ainda no setor empresarial.

Foram recentemente aprovadas as linhas mestras da Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios, onde constam os Instrumentos Nacionais e os Instrumentos Europeus, para a Reabilitação e promoção da habitação.

A corporificação das intervenções previstas neste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) depende da disponibilidade financeira da entidade promotora bem como da sua capacidade de agregação de fontes de financiamento passíveis de candidatar em cada caso.

Tendo como premissas a ORU sistemática a elaboração de um PERU, este deverá definir o financiamento da operação, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das respetivas fontes de financiamento da operação.

De acordo com a natureza das intervenções, o financiamento da operação irá sustentar-se em diferentes fontes de financiamento, umas de origem municipal, outras de origem comunitária ou privada, ou noutros instrumentos financeiros, conforme se descreve de seguida e em maior pormenor os que mais se destacam nesta matéria.

---

<sup>34</sup> EIDT – Beiras e Serra da Estrela, CIMBSE 2015

O financiamento municipal abrange ações promovidas pela Câmara Municipal, através de financiamento próprio e devidamente inscritas no Plano Plurianual de Investimento.

O financiamento comunitário será aplicado às ações cujo enquadramento vá de encontro às prioridades de investimento definidas (e constantes no PEDU, PARU, PACTO e POSEUR) aprovadas no respetivo: i) Programa Operacional Regional, gerido pela Comissão de Coordenação Regional do Centro (Centro2020 | Portugal 2020); ii) Programa de Desenvolvimento Rural (PDR2020 | Portugal 2020).

Inclui-se ainda as oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana o Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso e Recursos (POSEUR | Portugal 2020), que estabelece as medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano e a revitalização das cidades. O POSEUR pode apoiar ações ao nível dos edifícios, assumindo como objetivos específicos o aumento da eficiência energética nas infraestruturas públicas no âmbito da administração central, do Estado e o aumento da eficiência energética no setor habitacional.

Naquilo que diz respeito aos instrumentos financeiros existentes, destaque para o Instrumento de Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020 | Portugal 2020), criado com objetivos de política pública em matéria de reabilitação urbana e de forma conjugada de eficiência energética, que pudesse dar resposta a todos os interessados que pretendem investir em que não encontram financiamento no mercado para o seu projeto. Destemo modo com o auxílio deste Instrumento financeiro, haverá revitalização das cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.

Por sua vez o Fundo Nacional de Reabilitação Urbana (FNRE | Portugal 2020), *tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento* [21].

O Fundo de Recuperação Europeu - em processo de desenvolvimento, foi criado para fazer face aos efeitos da Economia, e nos setores mais afetados, provocados pela doença COVI-19, podendo assim constituir uma oportunidade para o setor energético no contexto da descarbonização.

A iniciativa JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, traduz-se num inovador instrumento de engenharia financeira desenvolvido pela Comissão Europeia em colaboração com o Banco Europeu de Investimento e com o Banco de Desenvolvimento do

Conselho da Europa tendo como objetivo reforçar a dimensão urbana na política de coesão da União Europeia através da recuperação e reaplicação dos fundos estruturais previstos nos Programas Operacionais do QREN.

Elencam-se na tabela 1 outros (e os já anteriormente mencionados) instrumentos financeiros disponíveis que poderão ser utilizados, que se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento; programas de investimento público; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020 e produtos financeiros disponibilizados pela Banca Nacional e Banco Central Europeu.

Tipologia	Instrumento financeiro
Incentivos públicos à reabilitação do edificado, ao arrendamento e ao realojamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porta 65 jovem</li> <li>- Reabilitar para arrendar</li> <li>- Reabilitar para arrendar: Habitação acessível</li> <li>- 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li> <li>- SOLARH – Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação</li> <li>- REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas</li> <li>- PROHABITA – Programa de Financiamento para acesso à habitação</li> <li>- RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em regime de Propriedade Horizontal</li> <li>- RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados</li> </ul>
Políticas/Programas de investimento público do Portugal 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- POSEUR – Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos</li> <li>- VALORIZAR – Programa de Apoio à Valorização e Qualificação</li> <li>- PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano</li> <li>- PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana</li> <li>- PDCT CIMBSE – Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial</li> <li>- CENTRO 2020 – Programa Operacional da Região Centro</li> </ul>
Estratégia de Longo Prazo para a	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado;</li> <li>- Fundo de Eficiência Energética;</li> <li>- Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial;</li> </ul>

Renovação dos Edifícios	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de Promoção da Eficiência no Consumo de Energia Elétrica;</li> <li>- Fundo Ambiental;</li> <li>- Programa de Estabilização Económica e Social;</li> <li>- Portugal 2030;</li> <li>- Banco Português de Fomento, SA.</li> </ul>
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNRE – Fundo de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana</li> <li>- IFRRU – Instrumento Financeira para a Reabilitação e Revitalização</li> <li>- CASA EFICIENTE 2020</li> </ul>

Tabela 1 – Instrumentos Financeiros disponíveis no âmbito da ORU.

**f. Benefícios fiscais | Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação**

Num projeto de delimitação de ARU, nos termos do RJRU *“cabe ao município... definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e garantir aos proprietários o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana”*.

De reter o disposto nos termos da alínea b) do artigo 14º do RJRU, nomeadamente a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nesta circunstância, os benefícios e incentivos a atribuir, de natureza fiscal, mas também financeira, constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao êxito da iniciativa privada (proprietários, titulares de outros direitos, ónus e encargos, investidores) na reabilitação urbana.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, sofreu diversas alterações, sendo a última a da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação.

O quadro de apoios e incentivos visa facilitar o dever, e assegurar a obrigatoriedade de reabilitação inerente à detenção, ou uso dos edifícios, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção, ou reposição da sua segurança e arranjo estético.

*Esta obrigação, quando respeitante a edifícios integrados numa ORU, implica uma disponibilidade e esforço financeiro acrescido, por parte dos privados, o que justifica a criação de um quadro de apoios e incentivos compatíveis com o esforço exigível.*

Consagram-se, expressamente, incentivos a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARU, que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios.

*Considera-se operação de reabilitação as obras de conservação, alteração, reconstrução, alterações de utilização e ainda as obras de construção ou ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações.*

À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga o interessado a comprovar a integração da sua pretensão no perímetro delimitado pela ARU, os restantes incentivos devem corresponder a obras de reabilitação das quais resulte uma melhoria mínima de dois níveis do estado de conservação do(s) edifício(s).

*Incentivos fiscais (Imposto Municipal sobre Imóveis):*

*Aplica-se o sistema de incentivos que venha a ser requerido pelo interessado, de entre os seguintes:*

i) *IMI - Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;*

*ou,*

ii) *Minoração até 30% da taxa para prédios objeto de reabilitação urbana, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente – n.º 6 do artigo 112.º do Código do IMI;*

iii) *Minoração até 20% da taxa para prédios urbanos arrendados habitacionais e frações comerciais inseridas em edifícios de habitação – n.º 7 do artigo 112.º do Código do IMI;*

Incentivos fiscais (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas):

- iv) *Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;*
- v) *Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;*

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)

Código do Imposto Sobre Valor Acrescentado – Lista 1 em vigor

Às verbas 2.19, 2.23, 2.24, 2.26 e 2.27 aplica-se a taxa reduzida de 6%

- vi) *2.19 – As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais - cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas, integralmente, por organismos públicos - associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (redação da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro);*
- vii) *2.23 – Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (redação da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro);*
- viii) *2.24 – As 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 (redação da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro);*

- ix) 2.26 – *As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade;*
- x) 2.27 – *As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauram, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.*
- xi) *A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços;*
- xii) *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.*

*IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – atual redação)*

- xiii) *Tributação à taxa de 5% das mais-valias e rendimentos prediais obtidos por residentes decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados e em área de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.*
- xiv) *Dedução à coleta até ao limite de € 500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.*

*Para efeitos de aplicação dos incentivos fiscais previstos, aplica-se a definição de “Ação de reabilitação”, que consta da alínea a) do n.º 23, do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.*

*Em termos de incentivos de simplificação administrativa, é aplicável o disposto no Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos*



*30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.*

*Os incentivos de simplificação administrativa corresponderão a medidas previstas no Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, que podem comportar medidas de apoio aos proprietários, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação de boa execução<sup>35</sup>.*

#### **g. Instrumentos de execução**

Nos termos do disposto no artigo 54º do RJRU, a entidade gestora da ARU/ORU fica possibilitada de lançar mão de um conjunto de instrumentos de execução que visem a criação de condições favoráveis à concretização dos pressupostos representados neste documento.

- i) *Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas – “Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade” (n.º 1, artigo 55º do RJRU);*
- ii) *Empreitada única – “A entidade gestora de uma ORU pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única” (n.º 1, artigo 56º do RJRU), dentro das regras do Código dos Contratos Públicos se se tratar de uma entidade gestora pública;*
- iii) *Demolição de edifícios – “A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável” (n.º 1, artigo 57º do RJRU);*
- iv) *Direito de preferência – “A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em área de reabilitação urbana” (n.º 1, artigo 58º do RJRU);*

<sup>35</sup> <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html>, março 2021

- v) Arrendamento forçado – *“Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der arrendamento do edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096º do Código Civil”* (n.º 1, artigo 59º do RJRU);
- vi) Servidões – Apenas utilizado em operações de reabilitação urbana sistemática, *“podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção”* (n.º 1, artigo 60º do RJRU);
- vii) Expropriação – *“Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo ao interesse público e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da ORU. A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados”* (n.º 1, artigo 61º do RJRU);
- viii) Venda forçada – *“Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar (...) a entidade gestora, pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito contado da data da arrematação”* (n.º 1, artigo 62º do RJRU);
- ix) Reestruturação da propriedade – Apenas utilizado em operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode *“promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, ao abrigo do disposto no artigo 61º, designadamente: os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética”* (n.º 1, artigo 64º do RJRU).

#### **h. Modelo de Gestão**

A ORU agora proposta e designada por ORU – Cidade de Pinhel, convencionou o seu programa num conjunto de projetos de iniciativa pública, designando assim a Câmara Municipal de Pinhel como entidade Gestora da ARU – Cidade de Pinhel.

Irá competir à Câmara Municipal de Pinhel indagar por uma adequada gestão por forma a materializar uma solução e uma estratégia urbanística implícita na ARU.

O controlo prévio das operações urbanísticas em função da pretensão, será apreciado pelas competentes unidades orgânicas da Câmara Municipal, sem prejuízo de futuro poderem vir a ser adotadas medidas para a sua agilização.

O sucesso desta ORU comprometerá a sucessiva procura de financiamento que permita executar os melhores projetos, quer ao nível da reabilitação do edificado, quer também do espaço público.

Dentro da análise prospetiva já anteriormente efetuada neste documento e compulsará igualmente uma forte articulação com os proprietários privados, demais titulares de direitos sobre os edifícios e suas frações dentro do perímetro da ARU – Cidade de Pinhel.

A comunicação dos benefícios financeiros, fiscais e administrativos existentes, e a promoção/desenvolvimento de esforços de coordenação procurando desenvolver esforços de coordenação procurando uma convergência dos interesses públicos e privados, serão a chave para o sucesso que se pretende com esta ORU, por forma a compatibilizar sempre que possíveis iniciativas viabilizando parcerias, potenciando novas sinergias que promovam a reabilitação e revitalização do território identificado nesta ORU.

#### **6. RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Para além do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS-CIMBSE), o PARU e o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), assentes como mobilizadores de ações concretizadoras de intervenções necessárias às especialidades da mobilidade urbana, da reabilitação e regeneração urbana em áreas ocupadas por comunidades desfavorecidas, são os seguintes os instrumentos de Planeamento e Ordenamento do Território que enquadram a elaboração da ORU – Cidade de Pinhel:

- Plano Diretor Municipal de Pinhel (em processo de revisão) - *No cômputo geral, as conclusões imediatas sobre a vigência do PDM' 95, referem níveis de concretização satisfatórios no que se refere à execução das propostas ocorridas em matéria da rede de acessibilidades e a realização/renovação de equipamentos então propostos, assim como no que respeita às infraestruturas de abastecimento de água e saneamento.*

*No entanto, o Plano mostrou-se redutor naquilo que mais diretamente afeta a implantação e a intervenção territorial, causando atritos e problemas à gestão urbanística que dificultam as dinâmicas presenciadas<sup>36</sup>.*

Este é o plano “umbrella” e reflete a estratégia e o modelo de desenvolvimento do concelho de Pinhel, definindo a estratégia e as orientações a partir das quais se rege o uso, a ocupação e transformação do solo.

Com efeito, em plena sintonia com a Zona Especial de Proteção Conjunta do Castelo, Igreja da Trindade ou Igreja do Senhor da Coluna e Pelourinho de Pinhel, conforme Portaria publicada no Diário do Governo, II Série, n.º 8, de 10-01-1963, encontram-se os objetivos desta ORU em termos de revitalização da cidade, a proteção dos valores patrimoniais e históricos e de qualidade paisagística urbana; a otimização das infraestruturas públicas de suporte às operações urbanísticas e mobilidade urbana, tendo em vista a descarbonização sucessiva dos meios de transporte.

## **7. REFLEXÕES FINAIS**

A Operação de Reabilitação Urbana constitui um documento técnico no qual o Município de Pinhel materializa a estratégia de reabilitação e revitalização urbana, em conjunto com as políticas de coesão territorial da Comunidade Intermunicipal onde se localiza, potenciando a equidade social, cultural, económica e proteção dos valores patrimoniais e arquitetónicos identitários da cidade.

Nestes termos considera-se pertinente a aprovação e respetiva implementação desta ORU acompanhando as ações sobre território inscritas no PACTO para o Desenvolvimento e Coesão Territorial e nos Restantes Planos de Ação aprovados, em nome de uma prática de reabilitação e revitalização urbana concertada.

---

<sup>36</sup> RAE PDM Pinhel – CMP e Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura, Lda, 2019

Será ainda expectável que a divulgação do presente documento contribua para o conhecimento das prioridades de investimento nos próximos quinze anos, fomentando a reabilitação urbana pelos atores privados.

Por fim, as intervenções que são descritas, visam de forma estruturada a regeneração urbana, a melhoria da qualidade do ambiente urbano, dos espaço público e do património material e imaterial da cidade, vislumbrando as linhas principais da estratégia regional para a próxima década que passarão por *“reforçar a competitividade nacional e internacional e consolidar um modelo de inovação territorial e socialmente inclusiva”* num esforço para reduzir *“níveis de vulnerabilidade dos territórios mais interiores e da recuperação da sua Figura e resiliência como possíveis atractores de iniciativas, de jovens e de investimento”*<sup>37</sup>.

## 8. AÇÕES ESTRUTURANTES

Nos termos RJRU, importa prever no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o programa de investimento público onde se discriminem as ações estruturantes (de reabilitação urbana) de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação, distinguindo, nomeadamente as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas.

As ações definidas pelo Município de Pinhel foram ainda priorizadas, considerando o impacto que terão no dia-dia dos cidadãos da cidade e dos que a visitam e tenham efeitos diretos e mobilizadores de ações de reabilitação urbana pelos privados, a capacidade de rentabilização de investimentos anteriormente realizados e da capacidade de financiamento próprio e do Acordo de Parceria adotado entre Portugal e a Comissão - Portugal 2020, bem como a preparação de investimentos, cuja fonte de financiamento se procurará enquadrar na estratégia no próximo quadro comunitário (2021/2027).

Assim são definidas duas ordens de prioridade:

Prioridade ordem 1 – Concluídas ou cuja conclusão se prevê a 3 anos

Prioridade ordem 2 – Conclusão prevista num prazo temporal máximo de 15 anos

---

<sup>37</sup> <https://www.portugal2020.pt/content/estrategia-do-centro-para-2030-aposta-nos-territorios-que-perderam-populacao>

**Nota:** Os valores contratuais ou finais poderão diferir dos agora apresentados, considerando que foram objeto de contratação pública e encontram-se em execução.

A estimativa orçamental apresentada para as prioridades de Ordem 2, tem por base a soma dos diversos custos parciais estimados de trabalhos inerentes à sua conceção, desenvolvimento e realização física.

DISCUSSÃO PÚBLICA

### **AÇÃO 1**

#### **INTERVENÇÃO (edificado):**

Construção da Falcoaria

#### **PROMOTOR:**

Município de Pinhel

#### **ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

254 624,67€

#### **PRIORIDADE:**

Ordem 1

### **AÇÃO 2**

#### **INTERVENÇÃO (Edificado):**

Centro interpretativo do Castelo de Pinhel

#### **PROMOTOR:**

Município de Pinhel

#### **ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

≈150 000,00€

#### **PRIORIDADE:**

Ordem 2

### **AÇÃO 3**

#### **INTERVENÇÃO (espaço urbano):**

Reabilitação do caminho de ronda nas muralhas de Pinhel

#### **PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

270 521,98€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 4**

**INTERVENÇÃO (edificado):**

Biblioteca Municipal

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

465 128,91€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

**AÇÃO 5**

**INTERVENÇÃO (edificado):**

Demolição do mercado municipal

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

≈250 000,00€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2



### **AÇÃO 6**

#### **INTERVENÇÃO (espaço urbano):**

Construção de parque de estacionamento na Rua de Espanha

#### **PROMOTOR:**

#### **ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

70 799,52€

#### **PRIORIDADE:**

Ordem 1

### **AÇÃO 7**

#### **INTERVENÇÃO (infraestruturas urbano):**

Construção do Estádio Municipal

#### **PROMOTOR:**

Município de Pinhel

#### **ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

1 230 303,64€

#### **PRIORIDADE:**

Ordem 1

### **AÇÃO 8**

#### **INTERVENÇÃO (espaços verdes de utilização coletiva):**

Construção do Parque Urbano de Pinhel

#### **PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

663 260,24€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 9**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas urbanas):**

Construção da Avenida António Miranda Cavalheiro (e respetivas infraestruturas)

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

≈ 1 000 000,00€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

**AÇÃO 10**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas urbanas):**

Construção das piscinas municipais descobertas

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

538 017,36€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 11**

**INTERVENÇÃO (espaços verdes de utilização coletiva):**

Reabilitação do parque municipal da Trincheira - 1.ª e 2.ª fase

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

914 106,39€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 12**

**INTERVENÇÃO (edificado/infraestruturas):**

Reabilitação da Escola Secundária de Pinhel

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

2 357 217,83€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 13**

**INTERVENÇÃO (edificado/infraestruturas):**

Reabilitação da Escola Primária de Pinhel

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

153 119,31€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 14**

**INTERVENÇÃO (edificado):**

Construção das Piscinas Municipais Cobertas

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

1 900 559,88€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 15**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas de utilização coletiva):**

Construção do Parque de Caravanismo

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

227 654,88€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

**AÇÃO 16**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas de utilização coletiva):**

Construção de Parque de estacionamento junto do Largo da Fonte Nova

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

121 231,35€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1

61

**AÇÃO 16**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas de utilização coletiva):**

Construção do Parque da Feira de Pinhel

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

590 950,35€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

**AÇÃO 17**

**INTERVENÇÃO (edificado):**

Construção do centro de bem-estar animal

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

240 156,63€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

62

**AÇÃO 18**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas urbanas):**

Construção do arruamento de acesso entre o Estádio Municipal e a EN 221

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

232 785,74€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

**AÇÃO 19**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas urbanas):**

Centro intermodal com ponto de interface entre Parque TIR e mobilidade pedonal

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

1 404 823,02€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

**AÇÃO 20**

**INTERVENÇÃO (infraestruturas urbanas):**

Ampliação do cemitério de Pinhel

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

≈ 250 000,00€

**PRIORIDADE:**

Ordem 2

63

**AÇÃO 21**

**INTERVENÇÃO (imaterial):**

Campanha de divulgação do PERU/ORU e respetivos benefícios associados

**PROMOTOR:**

Município de Pinhel

**ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:**

≈ 10 000,00€

**PRIORIDADE:**

Ordem 1 e 2

**9. BIBLIOGRAFIA**

ALVES, Cláudia – Ordenamento do Território, Urbanismo e cidades. Que rumo?, Almedina 2017.

GRAÇA, Mariana de Castro – O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, Coimbra 2013.

TAVARES, João Lacerda – As sociedades de Reabilitação Urbana e as novas perspetivas na requalificação dos Centros Históricos, Lisboa 2008.

MONTEIRO, Joana Pinto – Ordenamento do Território, Urbanismo e cidades. Que rumo? Almedina 2017.

PINTO, Ana Cristina dos Santos - Pensar os territórios rurais, 2011.

FERNANDES, Gonçalo J. Poeta - Áreas de Montanha e Turismo. Conflitos e complementaridades na apropriação do território.

CORRÊA, A.A. Mendes - Os Povos Primitivos da Lusitana, Porto 1924.

ESTRELA, Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da – Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal, 2015.

ARQUITETOS, Ordem - Cadernos Técnicos n.º 5, Secção Regional do Sul, 2016.

SANTOS, Martins Dos – Antístites da Guarda e Pinhel, 2010

COELHO, António Carreira – Revista Altitude, 2001

PINHEL, Município – Guia do Investidor

PINHEL, Área de Reabilitação Urbana de – Câmara Municipal de Pinhel, 2020

VIRGÍLIO, Abel Simões – Pinhel, o Coração tem memória

CUNHA, Paulo Morgado e - As feiras no Portugal Medieval (1125-1521); Evolução, Organização e Articulação, 2019

GONÇALO, J. Poeta Fernandes - Áreas de Montanha e Turismo. Conflitos e complementaridades na apropriação do território.

TAVARES, João Lacerda – As sociedades de Reabilitação Urbana e as novas perspetivas na requalificação dos Centros Históricos, Lisboa 2008

PINHEIRO, Filipa Serôdio -Novos usos de edifícios como forma de reabilitação urbana, 2015

ERA, PDM Pinhel – CMP e Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura, Lda, 2019



<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/74194>

<https://www.infoescola.com/pedagogia/conhecimento-geografico/>

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html>

### **Legislação**

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 4ª versão, Decreto-Lei n.º 88/2017, *Diário da República* n.º 144/2017, *Série I* de 2017-07-27. Presidência do Conselho de Ministros.

DISCUSSÃO PÚBLICA

## 10. FICHA TÉCNICA

**Título:** Operação de Reabilitação Urbana – Cidade de Pinhel

**Requisição:** Município de Pinhel

**Elaboração:** Ângulos Coincidentes Unipessoal, Lda – *Regional Planning*

**Produção:** Junho 2021

DISCUSSÃO PÚBLICA