

# DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE & ORU DE BELMONTE - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

JANEIRO de 2021





# ÍNDICE

<b>PARTE 1 – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE BELMONTE .....</b>	<b>13</b>
<b>1 ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>2 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE .....</b>	<b>17</b>
<b>3 ÁREA URBANA ABRANGIDA PELA DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE .....</b>	<b>19</b>
<b>PARTE 2 – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE BELMONTE (ORU) – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>21</b>
<b>1 NOTA INTRODUTÓRIA .....</b>	<b>23</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO DA ORU .....</b>	<b>27</b>
<b>2.1 REABILITAÇÃO URBANA – ENQUADRAMENTO LEGAL E CONCEPTUAL .....</b>	<b>27</b>
<b>2.2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....</b>	<b>34</b>
<b>2.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT) E NOUTROS PLANOS E PROGRAMAS ESTRATÉGICOS .....</b>	<b>36</b>
<b>2.3.1 PLANO REGIONAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO (PROT-C) .....</b>	<b>37</b>
<b>2.3.2 PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO INTERMUNICIPAL BEIRAS E SERRA DA ESTRELA 2020 (PEDI-EIDT) .....</b>	<b>41</b>
<b>2.3.3 PLANO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE BELMONTE .....</b>	<b>43</b>
<b>2.3.4 PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA .....</b>	<b>45</b>
<b>3 CARACTERIZAÇÃO DA ARU E DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO .....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL DA ARU .....</b>	<b>49</b>
<b>3.1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ESTRUTURA URBANA .....</b>	<b>52</b>
<b>3.1.2 PATRIMÓNIO EDIFICADO .....</b>	<b>59</b>
<b>3.1.3 POPULAÇÃO .....</b>	<b>65</b>

3.1.4	ATIVIDADE ECONÓMICA .....	82
3.1.5	EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS .....	98
3.1.6	ESPAÇO PÚBLICO .....	104
3.1.7	EDIFICADO .....	120
3.1.8	INFRAESTRUTURAS URBANAS.....	143
3.1.9	QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO .....	147
<b>3.2</b>	<b>DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>152</b>
3.2.1	SUBSISTEMAS TERRITORIAIS .....	152
3.2.2	Áreas URBANAS HOMOGÉNEAS .....	157
3.2.3	ANÁLISE SWOT.....	174
<b>4</b>	<b>ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>177</b>
4.1	CONCEITO GLOBAL E VISÃO .....	177
4.2	EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	182
4.2.1	E1 - REFORÇO DA IDENTIDADE CULTURAL.....	183
4.2.2	E2 - PROMOÇÃO DA REGENERAÇÃO ECONÓMICA .....	185
4.2.3	E3 - QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO .....	187
4.3	ÁREAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO.....	190
4.3.1	API1 - CENTRO HISTÓRICO.....	192
4.3.2	API2 - EIXO RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL E ÁREA ENVOLVENTE.....	194
4.3.3	API3 - BAIRRO DE SANTO ANTÃO E ÁREA ENVOLVENTE.....	195
4.3.4	API4 – ÁREA DE HABITAÇÃO E EQUIPAMENTOS.....	197
<b>5</b>	<b>PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU .....</b>	<b>199</b>
5.1	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA .....	199
5.2	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO .....	204
5.3	INSTRUMENTOS DE INCENTIVO À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	209
5.3.1	BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS .....	209
5.3.2	TAXAS MUNICIPAIS .....	217
5.3.3	INSTRUMENTOS DE APOIO AO FINANCIAMENTO DA REABILITAÇÃO URBANA.....	217
<b>6</b>	<b>MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU .....</b>	<b>227</b>
6.1	MODELO DE GESTÃO .....	227
6.2	MODELO DE EXECUÇÃO.....	231
6.3	PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES.....	233

<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>239</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>241</b>
<b>ANEXO I.I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE.....</b>	
<b>ANEXO II.I - FICHAS SÍNTESE DAS AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	
<b>ANEXO II.II - PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO.....</b>	
<b>ANEXO II.III - QUADROS RESUMO DOS BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	
<b>ANEXO II.IV - CUSTOS UNITÁRIOS DE ESPAÇO PÚBLICO E EDIFICADO .....</b>	

# ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Delimitação da ARU de Belmonte e limites do centro histórico.....	19
Figura 2: Esquema resumo do processo de aprovação da ORU .....	30
Figura 3: Localização da ARU de Belmonte .....	34
Figura 4: Área de Reabilitação Urbana e Centro Histórico.....	35
Figura 5: Mapa de Enquadramento NUT III Beiras e Serra da Estrela .....	41
Figura 6: Eixos Estratégicos da EIDT-BSE .....	42
Figura 7: Intervenções do PARU para o Centro Histórico de Belmonte .....	48
Figura 8: Metodologia de análise de dados.....	50
Figura 9: Estradas romanas na área de Belmonte .....	53
Figura 10: Rua Direita_séc. XIII-XV (à esquerda) e Rua 25 de Abril_séc. XVI-XVIII (à direita).....	55
Figura 11: Rua Almirante Cândido dos Reis_séc. XIX (à esquerda) e Rua Pedro Álvares Cabral_séc. XX (à direita).....	55
Figura 12: Largo Dr. António José de Almeida, 1930 .....	56
Figura 13: Cartografia atual e rede viária local da ARU de Belmonte .....	57
Figura 14: Análise da evolução urbana da ARU .....	58
Figura 15: Castelo de Belmonte (à esquerda) e Planta da Zona de Proteção do Castelo, 1966 (à direita) ..	60
Figura 16: Igreja de Santiago e Panteão dos Cabrais.....	61
Figura 17: Pelourinho de Belmonte .....	62
Figura 18: Antiga Judiaria (à esquerda) e Sinagoga (à direita).....	63
Figura 19: Museu Judaico de Belmonte (à esquerda) e Museu dos Descobrimentos (à direita) .....	63
Figura 20: Ecomuseu do Zêzere (à esquerda) e Museu do Azeite (à direita) .....	64
Figura 21: Peso da população residente.....	65
Figura 22: Evolução da população residente .....	66
Figura 23: População residente na ARU - subsecção estatística.....	67
Figura 24: Distribuição da população residente por género .....	68
Figura 25: Evolução do número de famílias residentes.....	69
Figura 26: Peso das famílias residentes .....	69
Figura 27: Famílias residentes na ARU - subsecção estatística .....	70
Figura 28: População residente - número de famílias .....	71
Figura 29: População residente - composição das famílias.....	72
Figura 30: Proporção de famílias que integram pessoas com 14 ou menos anos - subsecção estatística ..	73
Figura 31: Proporção de famílias que integram pessoas com 65 ou mais anos - subsecção estatística ....	74
Figura 32: População residente no município de Belmonte - grupos etários.....	75
Figura 33: Proporção de indivíduos com idade entre os 15 e os 64 anos - subsecção estatística .....	76
Figura 34: Proporção de indivíduos com idade igual ou superior a 65 anos - subsecção estatística.....	77

Figura 35: Proporção de indivíduos com idade igual ou inferior a 14 anos - subsecção estatística .....	78
Figura 36: População residente - habilitações literárias .....	79
Figura 37: Proporção de indivíduos que não sabe ler nem escrever - subsecção estatística.....	80
Figura 38: Proporção de indivíduos com o ensino secundário completo - subsecção estatística .....	81
Figura 39: Média anual de desempregados inscritos nos centros de emprego, 2011-2015 .....	82
Figura 40: População residente - emprego .....	83
Figura 41: Proporção de indivíduos ativos desempregados - subsecção estatística.....	84
Figura 42: Proporção de indivíduos ativos empregados - subsecção estatística.....	85
Figura 43: Proporção de indivíduos pensionistas ou reformados - subsecção estatística.....	86
Figura 44: População residente - emprego por setor de atividade .....	87
Figura 45: Proporção de indivíduos empregados no setor terciário - subsecção estatística .....	88
Figura 46: Evolução do volume de negócios (€) das empresas, 2004-2014 .....	90
Figura 47: Evolução do volume de negócios (€) por atividades económicas relevantes, 2004-2014.....	92
Figura 48: Evolução do poder de compra <i>per capita</i> , 2004-2013.....	93
Figura 49: Tipologias de estabelecimentos turísticos.....	94
Figura 50: Equipamentos na ARU.....	98
Figura 51: Capela do Calvário (à esquerda) e Solar dos Cabrais, atual Biblioteca e Arquivo Municipal (à direita).....	99
Figura 52: Tribunal de Julgado de Paz.....	99
Figura 53: Escola de Música.....	100
Figura 54: Jardim Infância Amiguinho .....	101
Figura 55: Clínica Fisiátrica .....	102
Figura 56: Lar de Idosos .....	102
Figura 57: Tipologias de Equipamentos no Centro Histórico .....	103
Figura 58: Topografia do Centro Histórico .....	104
Figura 59: Tipologias do Espaço Público no Centro Histórico .....	105
Figura 60: Rua Pedro Álvares Cabral.....	106
Figura 61: Rua do Inverno (à esquerda) e Rua 25 de Abril (à direita) .....	106
Figura 62: Escadaria entre a Rua da Amendoeira e a Rua Jogo da Bola (à esquerda) e <i>cul de sac</i> do caminho da Rua Nova (à direita) .....	107
Figura 63: Praça da República (à esquerda) e Largo 5 de Outubro (à direita) .....	108
Figura 64: Jardim Municipal (à esquerda) e Parque António Guterres (à direita) .....	109
Figura 65: Tipologias de Circulação no Centro Histórico.....	109
Figura 66: Existência de barreiras à circulação pedonal no Centro Histórico.....	110
Figura 67: Barreiras à mobilidade no Centro Histórico .....	111
Figura 68: Existência de atravessamentos pedonais no Centro Histórico .....	111
Figura 69: Existência de passeios no Centro Histórico .....	112
Figura 70: Inexistência de passeios no núcleo antigo (à esquerda) e no burgo medieval (à direita) .....	113

Figura 71: Estado de conservação dos passeios no Centro Histórico.....	114
Figura 72: Mau estado dos passeios no Bairro de São Sebastião (à esquerda) e no Largo da Casa do Povo (à direita).....	114
Figura 73: Tipos de pavimento dos passeios no Centro Histórico .....	115
Figura 74: Passeios em lajeado de granito na Rua Pedro Álvares Cabral (à esquerda) e em cubo de granito no Largo Cidade de Santarém (à direita) .....	115
Figura 75: Estado de conservação dos pavimentos no Centro Histórico .....	116
Figura 76: Tipos de pavimento no Centro Histórico .....	117
Figura 77: Pavimento em lajetas de granito no Largo Padre José Franco Matos (à esquerda) e em cubo de granito na Rua 1.º de Maio (à direita) .....	117
Figura 78: Estacionamento na via pública no Centro Histórico .....	118
Figura 79: Estacionamento inadequado na Rua 1.º de Maio (à esquerda) e adequado junto ao Parque António Guterres (à direita) .....	119
Figura 80: Evolução do número de edifícios existentes, 1991-2011 .....	121
Figura 81: Edifícios clássicos existentes na ARU - subsecção estatística.....	122
Figura 82: Evolução do número de edifícios construídos.....	123
Figura 83: Número de edifícios construídos, por período temporal .....	123
Figura 84: Proporção de edifícios construídos antes de 1960 na ARU - subsecção estatística.....	124
Figura 85: Proporção de edifícios construídos entre 1961 e 2011 na ARU - subsecção estatística.....	125
Figura 86: Idade do edificado no Centro Histórico .....	126
Figura 87: Proporção do uso funcional do edificado .....	127
Figura 88: Uso funcional do edificado no Centro Histórico .....	128
Figura 89: Uso funcional do rés-do-chão no Centro Histórico.....	129
Figura 90: Uso exclusivamente residencial na Rua do Jogo da Bola (à esquerda) e uso misto na Rua 1.º de Maio (à direita).....	129
Figura 91: Proporção do número de pisos do edificado .....	130
Figura 92: Número de pisos do edificado no Centro Histórico .....	131
Figura 93: Alternância de 2 e 3 pisos na Rua do Inverno (à esquerda) e edifício com 4 pisos na Rua Almirante Cândido dos Reis (à direita) .....	131
Figura 94: Proporção do sistema construtivo do edificado .....	132
Figura 95: Proporção do estado de conservação do edificado no Município e na UF, 2001-2011.....	133
Figura 96: Estado de conservação do edificado no Centro Histórico .....	134
Figura 97: Edifícios em ruína na Rua da Fonte da Rosa .....	134
Figura 98: Evolução do número de alojamentos, 1991 - 2011 .....	135
Figura 99: Proporção do regime de ocupação dos alojamentos .....	136
Figura 100: Proporção de alojamentos de residência habitual na ARU - subsecção estatística .....	136
Figura 101: Proporção de alojamentos vagos na ARU - subsecção estatística.....	137
Figura 102: Ocupação do edificado no Centro Histórico.....	138

Figura 103: Edifícios vagos no Largo Dra. Maria José Soares Mendes .....	138
Figura 104: Proporção do regime de propriedade dos alojamentos de residência habitual .....	139
Figura 105: Proporção de alojamentos arrendados na ARU - subsecção estatística .....	140
Figura 106: Proporção da área dos alojamentos de residência habitual .....	141
Figura 107: Número de licenças emitidas relativas a obras de edificação, 2010-2015 .....	142
Figura 108: Número de licenças emitidas relativas a obras de edificação, por destino da obra, 2010-2015 .....	142
Figura 109: Abastecimento de água .....	144
Figura 110: Saneamento de águas residuais .....	145
Figura 111: Sistema biofísico - Carta de Ocupação do Solo .....	148
Figura 112: Estrutura Verde Urbana .....	149
Figura 113: Índice de qualidade do ar do Centro Interior .....	150
Figura 114: Sistema de Mobilidade.....	153
Figura 115: Sistema Funcional.....	154
Figura 116: Sistema Ambiental e Patrimonial .....	155
Figura 117: Áreas Urbanas Homogéneas .....	158
Figura 118: AH 1 – Centro Histórico.....	159
Figura 119: Rua da Fonte da Rosa_burgo medieval (à esquerda) e Rua Nossa Sra. da Esperança_séc. XVI (à direita).....	160
Figura 120: Praça e largos centrais .....	161
Figura 121: Praça e largos centrais - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado .....	161
Figura 122: AH 2 – Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente .....	162
Figura 123: Jardim Infância “Amiguinho” (à esquerda) e Piscinas Municipais (à direita).....	163
Figura 124: Rua Pedro Álvares Cabral (à esquerda) e Parque Varandas do Zêzere (à direita).....	163
Figura 125: Rua Pedro Álvares Cabral norte e Largo Dr. António José de Almeida .....	164
Figura 126: Rua Pedro Álvares Cabral norte e Largo Dr. António José de Almeida - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado.....	165
Figura 127: Rua Pedro Álvares Cabral sul e Jardim Municipal .....	166
Figura 128: Rua Pedro Álvares Cabral sul e Jardim Municipal - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado.....	167
Figura 129: AH 3 – Bairro de Santo Antão e Área Envolvente .....	168
Figura 130: Bairro de Santo Antão (à esquerda) e Bairro do Moinho de Vento (à direita) .....	168
Figura 131: AH 4 – Área de Habitação e Equipamentos.....	169
Figura 132: Centro Escolar de Belmonte (à esquerda) e Parque Urbano do Machorro (à direita).....	170
Figura 133: Bairro Pinhal do Carrola (à esquerda) e habitação ao longo da Rua Chafariz do Areal (à direita) .....	170
Figura 134: Polo Escolar e Desportivo .....	171

Figura 135: Polo Escolar e Desportivo - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado .....	172
Figura 136: Parque Radical da Pedreira (à esquerda) e Jardim de Santiago (à direita) .....	172
Figura 137: AH 5 – Área Urbana de Expansão Nordeste .....	173
Figura 138: Conjuntos de edifícios localizados na Rua Sítio do Vale .....	173
Figura 139: Dimensões da Estratégia de Reabilitação Urbana .....	179
Figura 140: Visão estratégica para a Vila de Belmonte .....	181
Figura 141: Estratégia de Reabilitação Urbana: Visão, Eixos e Objetivos Estratégicos .....	189
Figura 142: Modelo estratégico de intervenção territorial da ORU .....	190
Figura 143: API 1 - Centro Histórico .....	193
Figura 144: API 1 - Reabilitação do edificado_Rua do Loureiro (à esquerda) e Rua 25 de Abril (à direita) .....	193
Figura 145: API 2 - Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente .....	194
Figura 146: Reabilitação do edificado e requalificação do espaço público do Largo Dr. António José de Almeida .....	195
Figura 147: API 3 - Bairro de Santo Antão e Área Envolvente .....	196
Figura 148: Reabilitação do edifício – Ex-Sede dos Escuteiros (à esquerda); e Requalificação do espaço público – Rua de Santo Antão (à direita) .....	196
Figura 149: API 4 - Área de Habitação e Equipamentos .....	197
Figura 150: Requalificação do espaço público_Rua das Tulipas (à esquerda) e Rua Chafariz do Areal (à direita) .....	198
Figura 151: Programa de Ação do PERU .....	203
Figura 152: Enquadramento da Equipa Multidisciplinar de Gestão do PERU no Organigrama da Estrutura Orgânica da Câmara Municipal de Belmonte .....	228

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Património Classificado ou em Vias de Classificação .....	59
Tabela 2: Estabelecimentos e pessoal ao serviço, por atividade económica (CAE Rev. 3) .....	89
Tabela 3: Evolução do volume de negócios anual (%) das empresas, 2004-2014.....	91
Tabela 4: Empreendimentos turísticos e alojamento local.....	95
Tabela 5: Feiras e mercados .....	96
Tabela 6: Associações culturais, associações desportivas e grupos de música e dança.....	97
Tabela 7: Emissões totais em t/Km <sup>2</sup> , 2009 .....	151
Tabela 8: Relevância estratégica das ações e medidas de reabilitação urbana .....	200
Tabela 9: Articulação entre os objetivos estratégicos e as ações e medidas de reabilitação urbana .....	202
Tabela 10: Programa de Financiamento da ORU .....	206
Tabela 11: Cronograma do Programa de Ação .....	208

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## ABREVIATURAS

A	Autoestrada
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AZC	Águas do Zêzere e do Côa
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CIM - BSE	Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela
CIM	Comunidades Intermunicipais
CMB	Câmara Municipal de Belmonte
CTRSU	Centro de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos
DLBC	Desenvolvimento Local de Base Comunitária
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal
EM	Estrada Municipal
EN	Estrada Nacional
ETA	Estação de Tratamento de Águas
ETAR	Estação de Tratamento de Águas Residuais
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP
IIP	Imóvel de Interesse Público
INE	Instituto Nacional de Estatística
ITI	Investimentos Territoriais Integrados
MN	Monumento Nacional
NUT	Nomenclatura de Unidade Territorial
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PARU	Plano de Ação para a Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RNT	Registo Nacional de Turismo
RNAL	Registo Nacional do Alojamento Local
RNAAT	Registo Nacional de Agentes de Animação Turística
RNET	Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos
RSU	Resíduos Sólidos Urbanos

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

# **PARTE 1 – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE BELMONTE**



# 1 ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Belmonte, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida (em anexo) e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as áreas de reabilitação urbana podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Belmonte, na prossecução da sua estratégia municipal de reabilitação urbana, começou por delimitar a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Belmonte (publicada em Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 933/2016, de 27 de janeiro), a qual foi, nos termos do n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, sujeita a procedimento de alteração (publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 244, através do Aviso n.º 15417/2017, de 21 de dezembro).

Atento o artigo 15.º do RJRU, que dispõe sobre o âmbito temporal das áreas de reabilitação urbana, verifica-se que a delimitação da ARU de Belmonte perdeu eficácia legal, pelo facto de terem decorrido mais de 3 anos desde a última alteração (21 de dezembro de 2017) sem que a

respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) tenha sido aprovada nos termos do artigo 17.º do mesmo diploma (o projeto de ORU já foi sujeito a discussão pública, mas ainda não houve lugar à aprovação pela Assembleia Municipal).

Neste contexto, e considerando a prioridade estratégica que o Município continua a conceder ao processo de reabilitação urbana da vila de Belmonte, pretende-se reiniciar o procedimento formal de delimitação da ARU de Belmonte, cuja aprovação ocorrerá, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do RJRU, em simultâneo com a aprovação do projeto de ORU (já sujeito a discussão pública).

A delimitação da ARU que aqui se apresenta e fundamenta, no que se refere à área urbana abrangida, corresponde, à exceção de pequenos ajustes e aferições de limites, à ARU entretanto caducada.

À presente delimitação da ARU de Belmonte presidem os objetivos estratégicos elencados no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (Capítulo 4 da Parte 2 deste documento). O mesmo sucede com o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, que é desenvolvido no Subcapítulo 5.3. da Parte 2.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE

O atual enquadramento legislativo da reabilitação urbana constitui uma oportunidade e um importante incentivo que o Município de Belmonte procura concretizar no seu território com a delimitação da ARU de Belmonte. Com este procedimento pretende-se despoletar a revitalização e a requalificação urbanas, assentes numa estreita articulação entre o papel do Município, na qualidade de entidade gestora, e a responsabilidade que impende sobre os privados no que concerne a reabilitação do edificado. Sendo assim, a estratégia de reabilitação urbana que se advoga para a ARU de Belmonte dirige-se, de forma abrangente e integrada, à qualificação do espaço público, infraestruturas urbanas e equipamentos públicos, à revitalização socioeconómica e à reabilitação e reconversão do edificado degradado.

Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida pela ARU de Belmonte são, genericamente, aqueles que, no contexto territorial em causa, conferem inteligibilidade à delimitação de um conjunto de espaços urbanos, nomeadamente áreas históricas ou com valor patrimonial de conjunto e zonas urbanas consolidadas, que, em virtude dos problemas de degradação física, social e económica identificados, carecem de uma intervenção integrada de regeneração urbana.

Assim sendo, a metodologia de delimitação da ARU de Belmonte pressupõe:

- a) análise territorial;
- b) desenho.

Num primeiro momento, procedeu-se a uma análise da área classificada como solo urbano, de acordo com o que consta no PDM em vigor, procurando distinguir, na malha urbana do aglomerado urbano de Belmonte, diferentes usos, funções e características morfotipológicas. Identificaram-se, ainda, as centralidades locais e as diferentes áreas urbanas homogéneas em que é possível desagregar a referida malha urbana.

Após a análise da organização urbana, tomando em consideração a realidade pré-existente e o modelo de ordenamento previsto no PDM, a organização, a tipologia, o estado de conservação do edificado, a malha urbana, as infraestruturas, a população e as dinâmicas sociais, partiu-se do desenho. Procura-se uma delimitação, uma área que articulasse todos os elementos relevantes identificados, de uma forma abrangente e respeitando a coerência territorial

do aglomerado urbano correspondente à vila de Belmonte e os critérios de delimitação que traduzem a análise efetuada.

Para este efeito, foram considerados três tipos de critérios que refletem não apenas a realidade territorial e uma preocupação operativa, mas pretendem, também, traduzir, espacialmente, a estratégia de desenvolvimento urbano que se advoga para a ARU. Assim, a delimitação da ARU assenta, fundamentalmente, nos seguintes critérios:

- **Unidade e Identidade:**
  - Integração de espaços centrais ou elementos polarizadores;
  - Integração de elementos patrimoniais;
  - Inclusão de edifícios e conjuntos edificados com necessidades de obras reabilitação ou de manutenção;
  - Inclusão de edifícios e eixos urbanos com maior relevância e carácter identitário.
- **Estratégicos e de Desenvolvimento:**
  - Integração de espaços degradados com potencial para o desempenho de novas funções e para a atração de investimento;
  - Integração de áreas ou elementos urbanos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia de desenvolvimento urbano;
  - Inclusão de projetos estruturantes, eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros à reabilitação urbana.
- **Urbanísticos:**
  - Procura de coerência e homogeneidade territorial na ARU;
  - Respeito pelos conjuntos urbanos, com inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou o arruamento urbano.

Com esta nova delimitação da ARU de Belmonte, pretende-se que os diferentes instrumentos (fiscais, financeiros e programáticos) de promoção da reabilitação urbana abranjam todos os locais que, por um lado, apresentam problemas de degradação do espaço construído, e, por outro, constituem espaços prioritários de reforço das funções urbanas.

### 3 ÁREA URBANA ABRANGIDA PELA DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE

A segunda Delimitação da ARU de Belmonte apresenta uma área de 79,3 hectares, sendo que, além do centro histórico e da sua envolvente construída consolidada, inclui as áreas de equipamentos públicos e outras áreas urbanas (de pequena dimensão) em consolidação, considerando o respeito pelos limites cadastrais e a salvaguarda da unidade formal e funcional do aglomerado urbano (no Anexo I.I do presente documento é apresentada a Planta de Delimitação da ARU de Belmonte em maior detalhe).

No Capítulo 3 da Parte 2 do presente documento é apresentada uma descrição e caracterização detalhada da ARU de Belmonte.

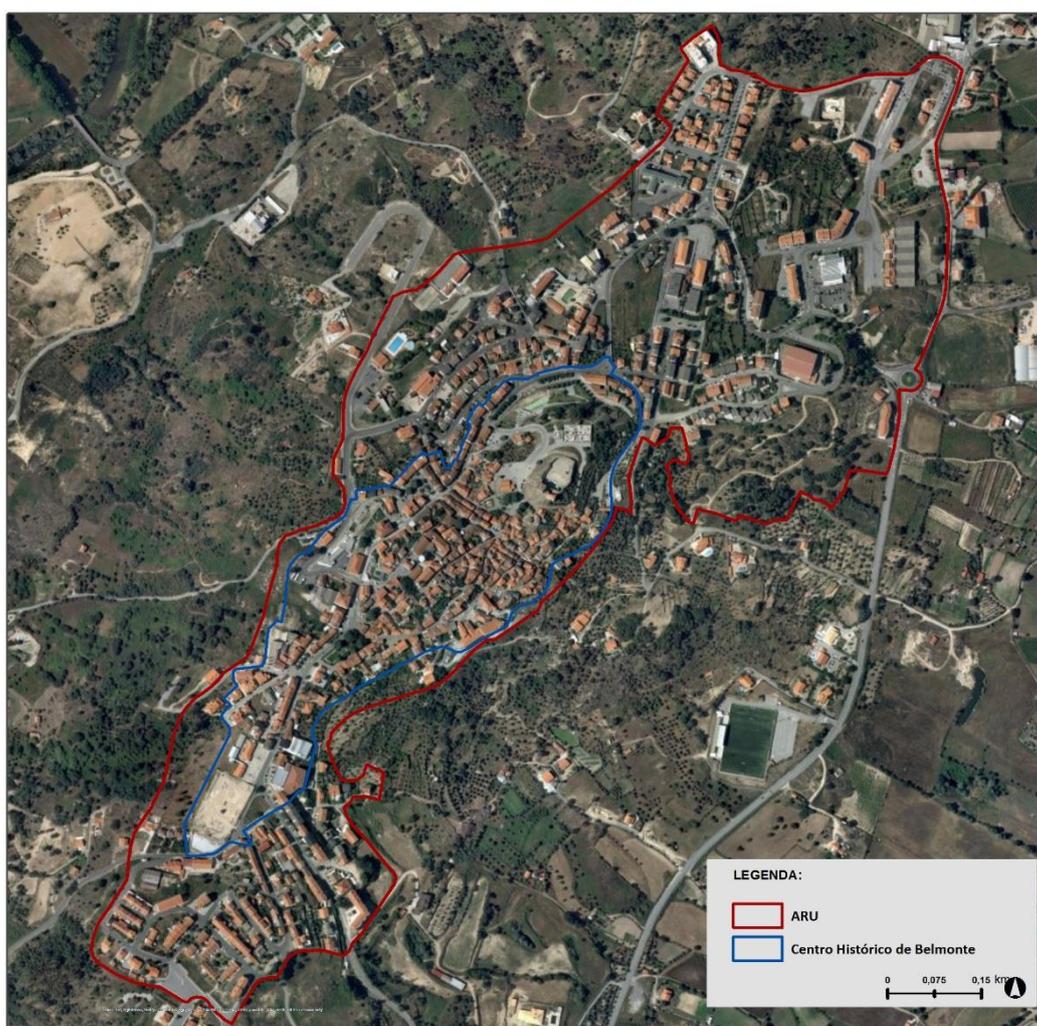


Figura 1: Delimitação da ARU de Belmonte e limites do centro histórico



# **PARTE 2 – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE BELMONTE (ORU) – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**



# 1 NOTA INTRODUTÓRIA

A Parte 2 deste documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que constitui o instrumento de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) relativa à Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Belmonte.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Belmonte, objeto do PERU, foi aprovada pela Assembleia Municipal de Belmonte sob proposta da Câmara Municipal, relativa à delimitação da ARU de Belmonte, na sessão de 30 de setembro de 2015, tendo sido publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 18, de 27 de janeiro de 2016, através do Aviso n.º 933/2016.

Sob proposta da Câmara Municipal, a 1.ª alteração da delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Belmonte na sessão do dia 26 de fevereiro de 2016, tendo sido publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 244, de 21 de dezembro de 2017, através do Aviso n.º 15417/2017.

Uma vez que o processo de aprovação do PERU ainda não se encontrava concluído à data de 31 de dezembro de 2020 (três anos após a última alteração da ARU de Belmonte), concluiu-se ser necessário proceder, formalmente, a presente delimitação da ARU, que se apresenta na Parte 1 deste documento.

Considerando, ainda, que o presente PERU já foi submetida a discussão pública, nos termos do artigo 17.º do RJRU, não se tendo registado a receção de quaisquer contributos ou pedidos de esclarecimentos, e que as alterações introduzidas na delimitação da ARU são muito ligeiras, não prejudicando as propostas estratégicas e programáticas do PERU, optou-se pela aprovação em simultâneo da delimitação da ARU e do PERU, tal como determina o n.º 2 do artigo 7.º do mesmo diploma. Este procedimento de aprovação em simultâneo da ARU e do PERU inclui, num primeiro momento, a aprovação pela Câmara Municipal, a que se seguirá a emissão de parecer não vinculativo do IHRU e que culminará na aprovação pela Assembleia Municipal e consequente publicação em Diário da República.

A opção do Município, em termos de modalidade de programação da ARU, recaiu na programação de uma ORU sistemática, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação

urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de utilização coletiva. A aprovação desta modalidade de ORU ocorre através de instrumento próprio, o já referido Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O RJRU define, no seu artigo 33º, o conteúdo material do PERU, identificando as matérias que deverão ser desenvolvidas e concretizadas, sem prejuízo de outras que sejam tidas como relevantes:

- A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- O estabelecimento do prazo de execução da ORU;
- A definição das prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- O estabelecimento do programa da operação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
- A determinação do modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- A definição do programa de financiamento da ORU, que incluirá uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- A eventual identificação das unidades de execução ou de intervenção da ORU e a definição dos objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

A Parte 2 do presente documento é composta por seis capítulos e por cinco anexos, sendo que esta nota introdutória corresponde ao capítulo 1.

O capítulo 2, Enquadramento Estratégico da ORU, estabelece o referencial estratégico que orienta a definição da estratégia de reabilitação urbana, contemplando uma breve referência

aos instrumentos de política de regeneração urbana e a identificação das diretrizes estratégicas emanadas dos programas e planos territoriais de âmbito mais local.

O capítulo 3, Caracterização da ARU e Diagnóstico Estratégico, descreve, de uma forma detalhada, a área urbana delimitada pela ARU de Belmonte e inclui elementos como a análise da evolução da estrutura urbana, a demografia, as condições socioeconómicas da população e uma análise particular orientada para o edificado e o espaço público. Este capítulo apresenta, ainda, um diagnóstico fundamentado da situação existente, identificando e descrevendo as unidades urbanas homogéneas em que a área de estudo se decompõe.

O capítulo 4, Estratégia de Reabilitação Urbana, estabelece os eixos e objetivos que estruturam, do ponto de vista estratégico, a operação de reabilitação urbana e define o modelo espacial estratégico.

O capítulo 5, Programa de Ação da ORU, define e descreve as medidas e ações que integram o PERU, estabelece o programa de financiamento da ORU e elenca os diversos instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana.

No capítulo 6, Modelo de Operacionalização da ORU, é definido o modelo de gestão e execução da ORU e é explicitado o quadro legal que estabelece os procedimentos de controlo prévio e as simplificações regulamentares aplicadas aos projetos de reabilitação de edifícios.

Em anexo, são apresentadas as fichas síntese das ações e medidas que constituem o Programa de Execução do PERU e a respetiva Planta Síntese, bem como diversa documentação de suporte à gestão do processo.

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## 2 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO DA ORU

### 2.1 REABILITAÇÃO URBANA – ENQUADRAMENTO LEGAL E CONCEPTUAL

O ambiente construído das nossas cidades tem vindo a assistir a uma degradação progressiva, tanto ao nível do edificado como dos espaços exteriores, decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos e, até, do desajustamento do desenho urbano às necessidades quotidianas atuais.

É no núcleo mais antigo e tradicional - o centro histórico - construído ao longo de séculos, que se alcança o retrato fiel e singular da vivência cultural e social e da identidade de uma determinada cidade. O desvio de fluxos de investimento para áreas suburbanas, acompanhadas de investimento público em infraestruturização, levou, frequentemente, a uma certa marginalização dos centros urbanos tradicionais, com as consequências que a realidade das nossas cidades manifesta de forma muito evidente.

Chegados a este ponto, importa refletir de que forma a intervenção em defesa destes núcleos antigos pode ser efetuada, tendo em conta a necessidade de dar resposta às exigências atuais sem desvirtuar os elementos que constituem o fator identificador e a mais valia destes espaços urbanos.

Em face destes fenómenos, apresenta-se como necessário e indispensável o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, considerando a racionalização de recursos e evitando intervenções dispersas, não deixando de ser relevantes todas as intervenções pontuais em que os particulares se empenhem, não só, mas também, pelo facto da verdadeira reabilitação urbana não poder realizar-se sem a participação ativa dos particulares, numa perspetiva de sustentabilidade do processo.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consagrando o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Foram reunidas, neste diploma, diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação anteriormente em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.

O atual RJRU apresenta como principais elementos diferenciadores, face à legislação anterior, a inclusão de conceitos como “área de reabilitação urbana” ou “operação de reabilitação urbana”, normalizando a adoção de uma abordagem que se quer mais integradora nos processos de reabilitação urbana. Esta visão mais inclusiva pretende garantir que a reabilitação urbana abarca uma vertente imobiliária ou patrimonial e uma dimensão funcional, socioeconómica, cultural e ambiental. O regime jurídico também se preocupa em atribuir, de forma mais clara, a repartição de responsabilidades entre o setor público e os privados na prossecução das estratégias de reabilitação urbana. Neste particular, deverão desempenhar um importante papel, para além dos instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (como sejam a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), a possibilidade de criação de regimes especiais de taxas, procurando incentivar a realização de operações urbanísticas por parte dos privados.

O Decreto-Lei n.º 307/2009 define a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. Esta incide sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU), que é definida como “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”.

Nos termos do RJRU, a delimitação de ARU é da competência da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal. A esta delimitação é associada a exigência de determinação dos objetivos, da estratégia de intervenção e da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conferindo aos proprietários e titulares de outros ónus e encargos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (artigo 14º). O ato de aprovação da ARU é publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município e, simultaneamente, enviado pela câmara municipal ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (artigo 13º).

Após a aprovação da ARU, o Município aprova a ORU que pode tomar uma de duas formas: a) simples, se se tratar de uma intervenção que se dirige principalmente à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área, sendo esta enquadrada por instrumentos de programação designados de estratégia de reabilitação urbana; b) sistemática,

se, por outro lado, consiste numa intervenção dirigida, não só, à reabilitação do edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, enquadrada, por sua vez, por um programa estratégico de reabilitação urbana (artigo 8º).

A aprovação da ORU pode ocorrer através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, o qual contém, obrigatoriamente, a definição do tipo de ORU (simples ou sistemática) e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a tipologia da operação (artigo 16º).

A aprovação de ORU por instrumento próprio é da competência da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal, sendo remetida ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo (no prazo de 15 dias) e, simultaneamente, submetido a discussão pública. Este procedimento pode, ainda, ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal (artigo 17º).

O procedimento para aprovação da ORU, de acordo com as disposições do Decreto-Lei nº 307/2009, encontra-se sistematizado na Figura 1. Este procedimento compreende os seguintes passos:

1. Aprovação da ORU pela Câmara Municipal;
2. Submissão do projeto de ORU a discussão pública nos termos do RJIGT;
3. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias;
4. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal;
5. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

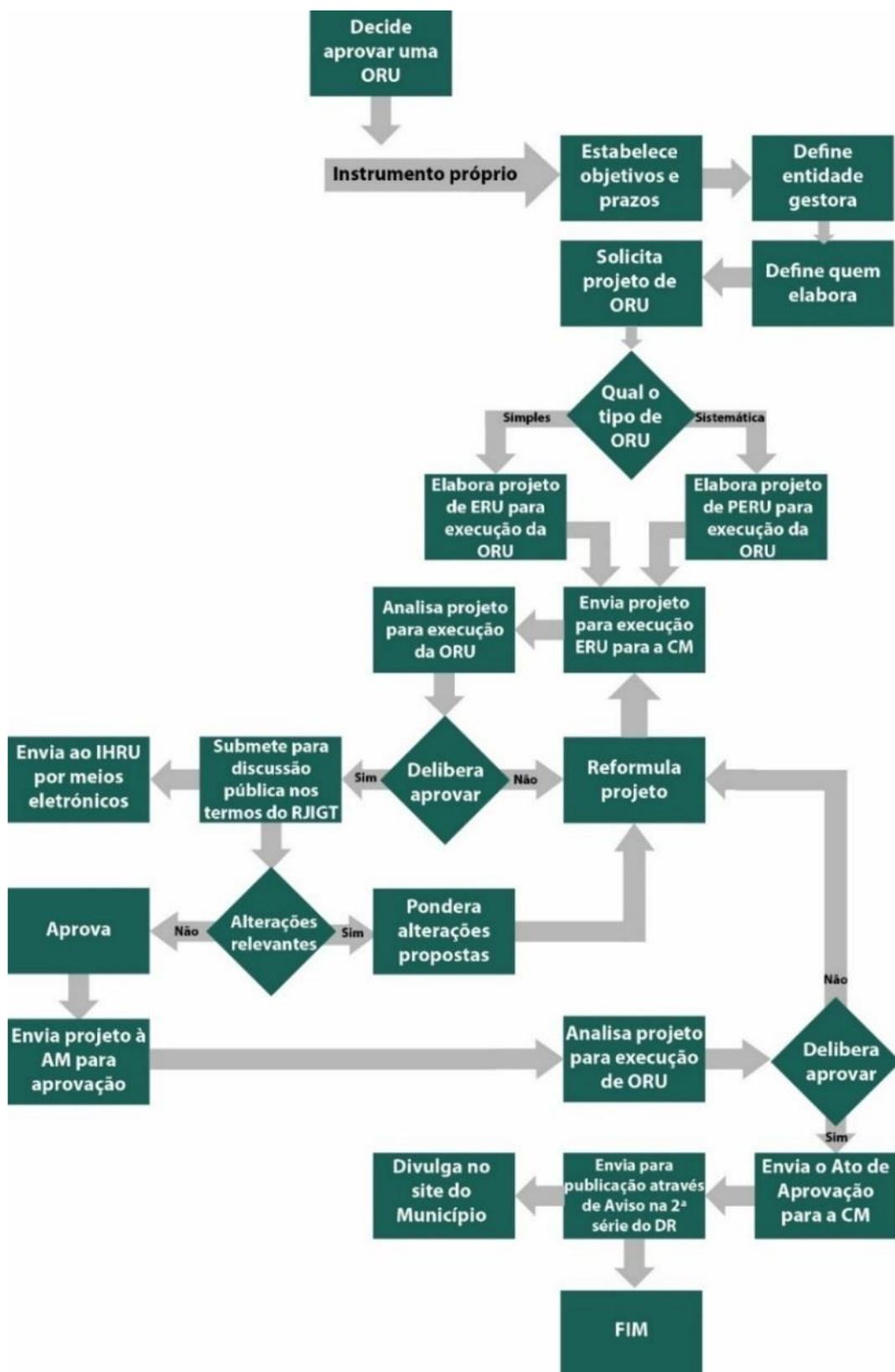


Figura 2: Esquema resumo do processo de aprovação da ORU  
(Fonte: IHRU, 2014)

Os processos de reabilitação urbana têm sido associados a um nível de complexidade técnica e operacional que é refletido na relativa indefinição conceptual que se continua a observar neste domínio da política de desenvolvimento urbano. A confusão e pouco rigor da utilização de conceitos, que, apesar de diferentes, são considerados como significando o mesmo, aumenta a complexidade da compreensão do que se pretende num processo de reabilitação urbana, pelo que seguidamente são apresentados os conceitos, de carácter mais técnico ou mais estratégico, que se destacam no léxico da reabilitação urbana:

**Reabilitação urbana** - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra -estruturas 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 (Decreto-Lei n.º 307/2009).

**Reabilitação de edifícios** - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (Decreto-Lei n.º 307/2009).

**Renovação urbana** – o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

**Regeneração urbana** - consiste numa visão abrangente e integrada, que visa à resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações (Roberts, Sykes, 2000).

No quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o conceito de regeneração urbana assume-se como a base conceptual e unificadora de um processo de

intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável. Assim definido, o conceito de regeneração urbana abrange um conjunto de intervenções que vão da simples recuperação do edifício ou do espaço público às ações de revitalização social e económica. Em sede de elaboração do PERU, a abordagem estratégica e integrada que o conceito de regeneração urbana reflete vai garantir que essas intervenções, de âmbito e carácter diverso, possam constituir um todo coerente e ser executadas de forma programada.

As orientações de carácter estratégico relativas à política de cidades e, mais especificamente, à regeneração urbana, encontram-se disseminadas pelos programas e planos territoriais de âmbito nacional, regional e municipal, com destaque para os PDM de segunda geração que, na maior parte dos casos, internalizaram no modelo de desenvolvimento territorial as preocupações relativas à recuperação e requalificação dos centros urbanos. Muito recentemente, foram publicados dois documentos – Cidades Sustentáveis 2020 e a Estratégia Nacional para a Habitação – que, na senda dos anteriores instrumentos da política de cidades, estabelecem os grandes objetivos, de âmbito nacional, para a regeneração urbana.

A estratégia Cidades Sustentáveis 2020, no quadro do Acordo de Parceria 2014-2020, afirma-se como um documento orientador do desenvolvimento urbano sustentável. No eixo estratégico 2 (Sustentabilidade & Eficiência), são identificados três objetivos estratégicos relativos à regeneração e reabilitação urbana:

- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e discriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excecionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;
- Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;
- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

A Estratégia Nacional para a Habitação veio definir uma estratégia para a habitação articulada com as outras dimensões da política de cidades, nomeadamente a reabilitação urbana e a revitalização demográfica e económica, para o período 2015-2031. A estratégia definida no documento assenta em três pilares fundamentais: reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos. Em relação à reabilitação urbana, refere-se que recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições da estratégia. Assim, os principais desafios que se colocam à reabilitação urbana são os seguintes: a) incentivar a conservação duradoura e regular do edificado; b) reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios e atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.

## 2.2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Com uma área de, aproximadamente, 80 ha e um total de 2.422 habitantes, a ARU de Belmonte situa-se na União de Freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre. A ARU abrange a quase totalidade do centro urbano de Belmonte, prolongando-se desde o limite sul do Bairro de Santo Antão até ao acesso à A 23, seguindo a frente de urbanização consolidada a poente e a nascente.

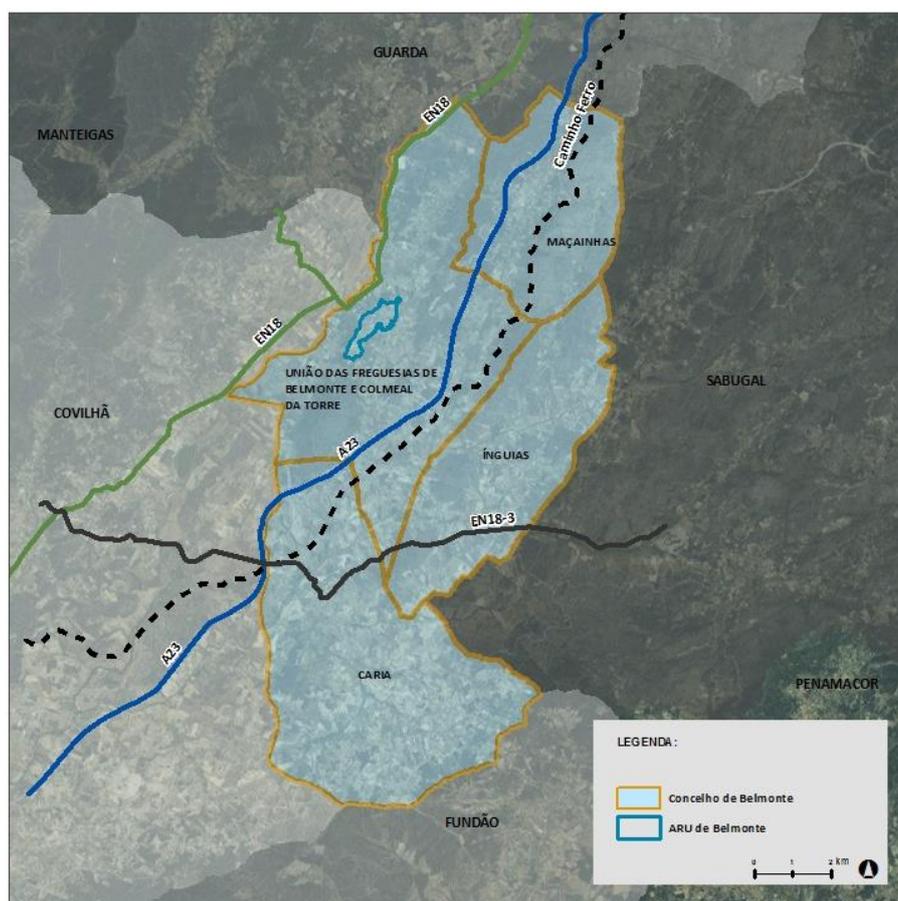
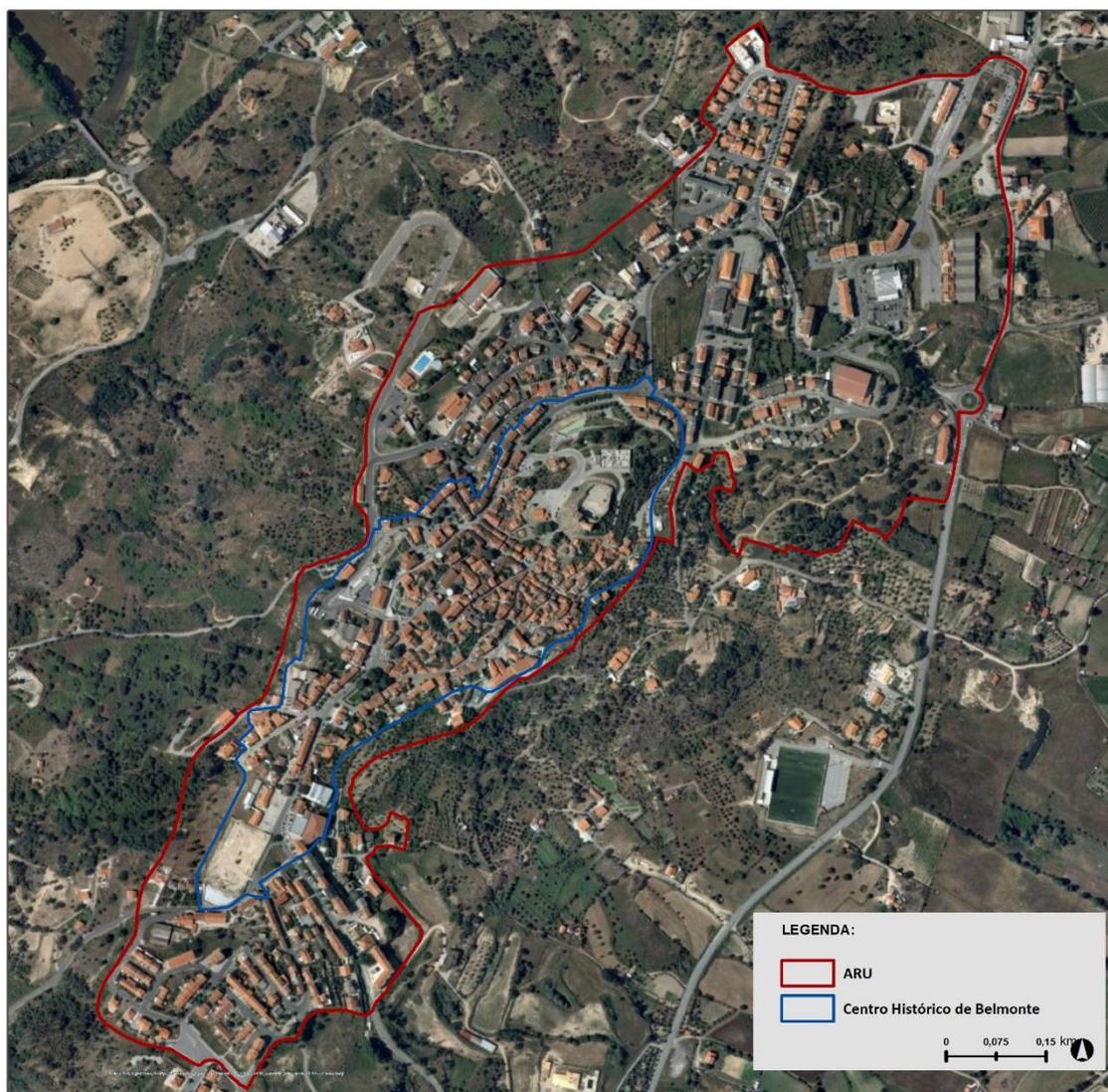


Figura 3: Localização da ARU de Belmonte

Numa análise global da área urbana em estudo, reconhece-se, no centro, o núcleo antigo que conserva as marcas históricas e as origens remotas da Vila de Belmonte. No processo de delimitação da ARU, considerou-se necessário definir uma área central (Pequena Envolvente), com cerca de 20 ha, sobre a qual se deveriam concentrar as atenções sociais e políticas e os instrumentos de intervenção urbanística, tendo em vista a reabilitação integrada desta área que corresponde, *grosso modo*, ao núcleo antigo

No âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana, submetido a aprovação da autoridade de gestão do Centro 2020, tendo em vista a programação de investimentos em reabilitação urbana

financiados por fundos comunitários, delimitou-se o Centro Histórico de Belmonte, tendo por base o núcleo primitivo do aglomerado e as áreas urbanizadas com mais de 30 anos.



**Figura 4: Área de Reabilitação Urbana e Centro Histórico**

Ao nível do tecido urbano, a área incluída na ARU de Belmonte é caracterizada por uma assinalável heterogeneidade morfológica. O Centro Histórico assume-se compacto e denso na área central, apresentando os edifícios mais antigos, quando comparado com a restante área delimitada. Por outro lado, as áreas norte e sul da ARU apresentam um padrão de expansão apoiado nos principais eixos viários que as atravessam, configurando modelos de urbanização sobretudo habitacionais com idades compreendidas entre os 10 e os 30 anos.

### 2.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT) E NOUTROS PLANOS E PROGRAMAS ESTRATÉGICOS

Para a definição do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU de Belmonte, importa, em primeiro lugar, analisar os instrumentos estratégicos de âmbito Regional, Intermunicipal e Municipal que definem as principais linhas estratégicas da política urbana a serem seguidas no PERU da ORU de Belmonte. Consideram-se, neste subcapítulo, os documentos de macro referência estratégica (IGT em vigor, bem como outros estudos, planos ou programas complementares) e pretende-se expor os seus principais objetivos, estratégias e opções de desenvolvimento intermunicipal e municipal que enquadram e se articulam com o PERU de Belmonte.

A estratégia do PERU da ORU de Belmonte procura, desta forma, responder não apenas aos desafios colocados à sua realidade territorial, mas também aos grandes desafios colocados à reabilitação urbana considerados nos documentos estratégicos e instrumentos programáticos mais relevantes em termos da definição das políticas urbanas.

Para o efeito foram analisados os seguintes documentos de referência:

- Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela 2020 (PEDI-EIDT BSE)
- Plano Estratégico do Município de Belmonte
- Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Belmonte – PARU de Belmonte
- Plano Diretor Municipal de Belmonte<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Enquanto instrumento de política urbana, o PDM de Belmonte não foi considerado pela razão de não apresentar conteúdo estratégico relevante, o que se justifica pelo facto de se tratar de um PDM de 1ª geração. Contudo, a revisão do mesmo, que se encontra em fase de elaboração, internalizará os objetivos do PERU de Belmonte.

### 2.3.1 PLANO REGIONAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO (PROT-C)

Os Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) são instrumentos de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica e âmbito regional, cuja elaboração é da competência das CCDR. Os PROT definem as estratégias regionais de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2006, de 23 de março, que determinou a elaboração do PROT – Centro, estabeleceu orientações relativas aos objetivos estratégicos e ao modelo territorial, delimitou o respetivo âmbito territorial e fixou a composição da respetiva Comissão Mista de Acompanhamento. O âmbito territorial do PROT-Centro inclui a área geográfica de intervenção da CCDR Centro com uma extensão de 23 659 Km<sup>2</sup>, abrangendo 1 783 596 habitantes distribuídos por 78 municípios.

#### Objetivos gerais:

- Definir diretrizes para o uso, ocupação e transformação do território, num quadro de opções estratégicas estabelecidas a nível regional;
- Desenvolver, no âmbito regional, as opções constantes do programa nacional da política de ordenamento do território e dos planos sectoriais;
- Traduzir, em termos espaciais, os grandes objetivos de desenvolvimento económico e social sustentável formulados no plano de desenvolvimento regional;
- Equacionar as medidas tendentes à atenuação das assimetrias de desenvolvimento intrarregionais;
- Servir de base à formulação da estratégia nacional de ordenamento territorial e de quadro de referência para a elaboração dos planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

#### Objetivos estratégicos:

- O reforço dos fatores de internacionalização da economia regional e a valorização da posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;
- A proteção, valorização e gestão sustentável dos recursos hídricos e florestais;

- O aproveitamento do potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- A mobilização do potencial agropecuário e a valorização dos grandes empreendimentos hidroagrícolas;
- O desenvolvimento de uma política integrada para o litoral;
- O reforço da cooperação transfronteiriça, visando uma melhor inserção ibérica das sub-regiões do interior.

#### Objetivos de âmbito urbano:

Os critérios gerais que informam os objetivos urbanísticos e que justificam as recomendações do PROT a privilegiar ao nível da definição dos regimes de uso do solo são os seguintes:

- contenções – economia de solo infraestrutura, limites geo-paisagísticos;
- contiguidades – urbanidade, coesão tipo morfológica, infraestrutura;
- polaridades – condensações de atividades; centros urbanos/exurbanos;
- mobilidades – potenciação de redes e nós, mobilidade e energia;
- sustentabilidades – estrutura ecológica, unidades de paisagem, reabilitações.

a) O objetivo genérico da contenção da área urbanizável pode recorrer – em alternativa à delimitação do perímetro urbano – às seguintes recomendações:

a1) do critério positivo da saturação gradual da área já infraestruturada; decisão que pode ser favorecida, na gestão corrente, com prémio de tempo e redução de TMU;

a2) do critério, ainda positivo, de constituir, quando justificadas, Unidades de Execução com obrigação de cedência para a promoção de quotas de “custos controlados” ou espaços para equipamento;

a3) do critério, mais penalizador, de custear externalidades de interesse mais geral, tais como fazer ou completar redes, valorizar paisagem, etc., quando a infraestrutura próxima for inadequada e por maioria de razão inexistente.

Critérios como os apontados podem conduzir a uma “cultura de contenção” sem os riscos da indicação ou imposição de perímetros ou outras formas mais cegas de limitação, como índices, limitação de lotes, etc., que quase sempre induzem, a prazo, efeitos indesejáveis.

b) O objetivo da contiguidade urbana – ou de evitar os efeitos de dispersão ou difusão para obter maior densificação/compactação dos aglomerados – sendo em princípio positivo, é essencialmente sensível não só à tradição local de assentamento e padrões cadastrais ou características tipológicas dos conjuntos turísticos ou empresariais que se pretendem licenciar. Assim, o PROT deverá expressar:

b1) recomendações qualitativas claras que tenham presentes não só os impactes das novas procuras face aos valores a preservar por forma a constituírem referentes suficientes para a apreciação pelas “mesas” interserviços das revisões dos PDMs e os seus regulamentos;

b2) as novas polaridades induzidas pelas redes de infraestruturas recentes ou previstas (abertura de novas frentes de urbanização, criação de novas aglomerações funcionais de atividades, ou reforço de outras), alertando para os casos mais convenientes bem como para a possibilidade de densificação de lances viários classificados e já em parte ocupados;

b3) o imperativo de favorecer preenchimentos e ações de reabilitação do existente, (previsto na “política de cidades” ou no PNPOT) que sendo positivo poderá não ser argumento suficiente para evitar novas urbanizações, sobretudo de atividades menos compatíveis com as preocupações de harmonização ou que não podem competir com os preços do solo das áreas mais densas.

c) O objetivo de viabilização e valorização da Estrutura Ecológica (EE) que reforça as permeabilidades do solo e a valorização dos sistemas biofísicos ou aquíferos, sem impor só por si restrições absolutas, é outro tipo de indicação macro/mezzo realmente estratégica desde que:

c1) as delimitações da EE sejam transversais e coerentes entre municípios contíguos e sigam as orientações “macro” dos PROT;

c2) o PROT ajude as administrações locais e os agentes particulares a entender o alcance dos seus requisitos;

c3) seja visível a convicção do Estado e suas tutelas em implantar no terreno os previstos planos de bacia, costeiros, agrícolas e florestais;

c4) sejam tidos em conta os processos de avaliação ambiental exigidos, incluindo a compatibilização com a EE dos projetos rodoviários, ferroviários, portuários, logísticos e outros não dependentes dos municípios e previstos ou não no PROT.

d) Os critérios morfotipológicos do edificado a regulamentar nos PDM também não parecem de fácil formulação regulamentar ao nível macro/mezzo do PROT. Assim, há que ter presente as dificuldades metodológicas de estabelecimento de limites ou metas sobre:

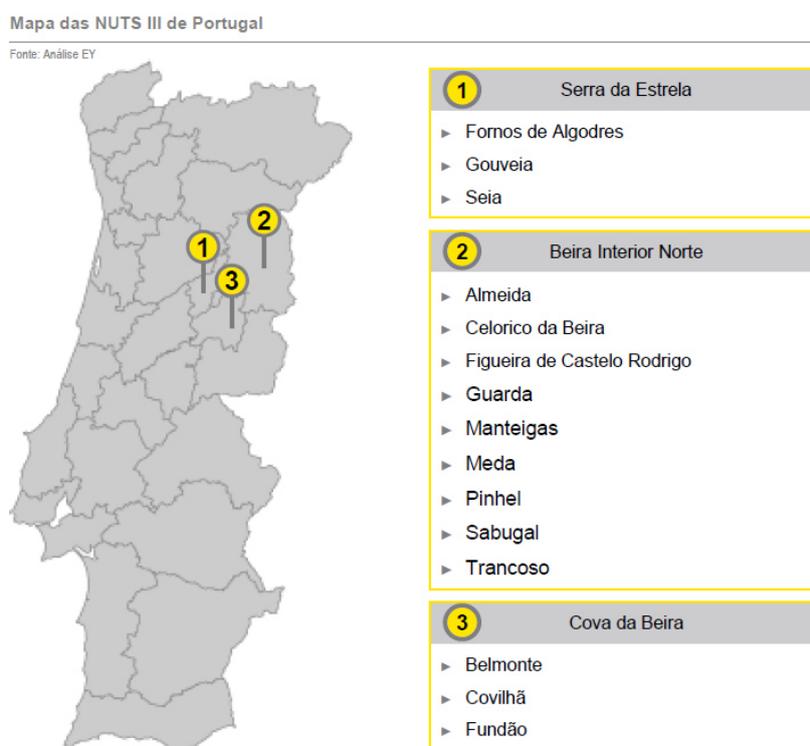
d1) os cenários de crescimento de nova construção que são cada vez menos determinadas pelas projeções demográficas – com maior indeterminação nas zonas de emigração, atracção turística, segundas residências, população estudantil ou iniciativas produtivas/tecnológicas – desaconselham a fixação de “tetos de crescimento”, mesmo ao nível municipal;

d2) as recomendações de dimensões de lotes, índices de ocupação, densidades, etc., que cabem, na medida do possível ou conveniente, aos PDM, tendo em conta naturalmente os critérios qualitativos anteriores, poderão recomendar-se alguns padrões de referência como expressão “pedagógica” de boas práticas, para as situações mais comuns ou mais problemáticas que ocorram na área ou subáreas regionais como referência para o planeamento local;

d3) as opções tipo-morfológicas do mercado ou dos espaços públicos têm, em geral, origem nos processos e capacidade dos promotores, no seu acesso a terrenos compatíveis e na sua visão das expectativas das procuras.

### 2.3.2 PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO INTERMUNICIPAL BEIRAS E SERRA DA ESTRELA 2020 (PEDI-EIDT)

A atuação preferencial a nível municipal veio reforçar e promover as condições para uma efetiva descentralização administrativa de competências, agora atribuídas às Comunidades Intermunicipais – CIM – através das alterações ao nível do seu enquadramento legal. A estratégia dos Investimentos Territoriais Integrados – ITI – da Serra da Estrela, onde se insere o município de Belmonte (Figura 5), tem por base o Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal que servirá de referência para assegurar a coerência estratégica de outras intervenções de cariz local devendo por essa razão ser considerada presentemente.



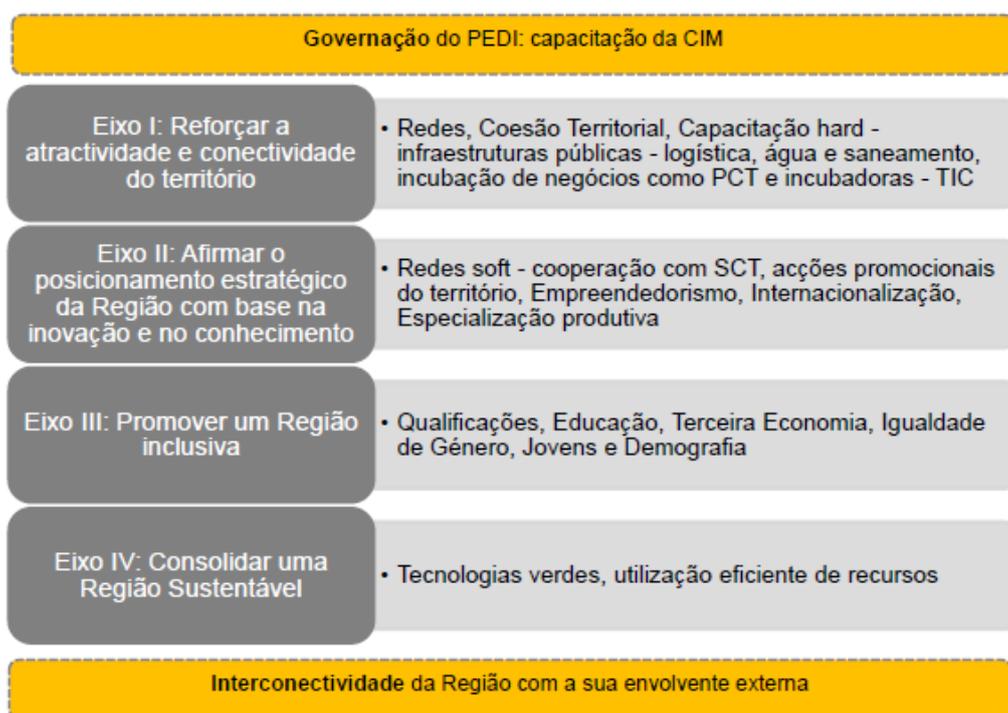
**Figura 5: Mapa de Enquadramento NUT III Beiras e Serra da Estrela**  
(Fonte: Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal CIM-BSE)

A CIM das Beiras e Serra da Estrela (CIM – BSE), enquadrada pelas prioridades do Portugal 2020 e pelas competências de governação territorial promovidas pelo Regime Jurídico das Autarquias Locais, elaborou a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal, na qual se insere o município de Belmonte. Este plano tem como foco uma “visão autêntica, inclusiva, empreendedora e internacional” e estrutura-se em torno de quatro eixos estratégicos, como se pode observar na Figura 6.

A estratégia de reabilitação urbana de Belmonte acolhe as orientações do PEDI-BSE 2014-2020, em matéria de desenvolvimento urbano sustentável, nomeadamente: o reforço da atratividade e conectividade do território, através da consideração da promoção da reabilitação e regeneração urbana, da dinamização empresarial e o estímulo à fixação da população; a afirmação do posicionamento estratégico da região com base na inovação e conhecimento, com a aposta na dinamização do empreendedorismo e da atividade empresarial de base local; a promoção de uma região inclusiva, através da promoção da inclusão e coesão social dos territórios e populações; a consolidação de uma região sustentável, através da consideração a nível estratégico, da mobilidade urbana sustentável e da melhoria da qualidade do ambiente urbano.

#### EIDT-BSE 2020: Eixos Estratégicos

Fonte: EY



**Figura 6: Eixos Estratégicos da EIDT-BSE**  
(Fonte: Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal CIM-BSE)

Apesar de todos os contributos estratégicos mencionados, considera-se que o reforço da atratividade e conectividade do território, a regeneração urbana, a dinamização do empreendedorismo e a fixação de população, devem ser aqueles que mais impacto necessitarão de ter na estratégia de reabilitação urbana a definir, já que vão diretamente de encontro aos objetivos propostos aquando da delimitação da ARU.

### 2.3.3 PLANO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE BELMONTE

O Plano Estratégico do Município de Belmonte identifica 5 Pilares Prioritários de Atuação, nos quais deve assentar a estratégia de desenvolvimento urbano de Belmonte, destacando a importância do turismo, emprego, população, mobilidade e estrutura organizativa do Município:

#### **(1) Belmonte: um Polo de Atração Turístico com Notoriedade Internacional:**

- Conceção e implementação de novos produtos temáticos, proporcionadores de novas ofertas turísticas, capazes de exponenciar a capacidade de atração e permanência de novos visitantes no território, gerando novas oportunidades de negócio e receitas;
- Conceção de uma política de imagem, proporcionadora de notoriedade, a divulgar junto dos mercados internacionais;
- Conceção e implementação de novos alojamentos.

#### **(2) Belmonte: concelho com pleno Emprego:**

- Erradicação dos níveis de desemprego;
- Atração de novos residentes;
- Implementação de ações, vocacionadas para a animação, apoio e organização do tecido económico empresarial do concelho;
- Implementação de ações objetivas de obtenção de investimentos externos.

#### **(3) Belmonte: vale a pena aqui viver:**

- Criação de condições e soluções capazes de proporcionar a obtenção de um conceito real de bem-estar aos residentes no município;
- Adoção de medidas de carácter diferenciador com o objetivo de exponenciar a capacidade do município para atrair novos residentes e visitantes;
- Adoção de medidas de cariz social, com o objetivo de atenuar os efeitos da crise;
- Implementação de medidas específicas direcionadas às faixas etárias mais desprotegidas, idosos e jovens, de modo a proporcionar-lhes um conjunto de atividades que reforcem as suas condições de cidadania e bem-estar;
- Enfoque numa política cultural multifacetada e direcionada para a totalidade da população;
- Promoção de ações planeadas de cariz ambiental, tendentes a uma futura certificação europeia / internacional.

#### **(4) Planeamento Urbanístico, Acessibilidades e Mobilidade:**

- Introdução de novos conceitos e novas metodologias de planeamento urbanístico para o território, a par da preservação do carácter de ancestralidade nos aglomerados urbanos tradicionais do concelho;
- Revisão e atualização do PDM e desenvolvimento de novos conceitos de reabilitação e utilização de espaços públicos, através da realização de estudos e planos de ação temáticos;
- Desenvolvimento de ações e estudos para a implementação de soluções eficientes que respondam às problemáticas da mobilidade no concelho, tendentes à introdução de novas condições de acessibilidade com o exterior e à utilização de espaços públicos;
- Participação ativa nos processos de planeamento intermunicipal e regional, capazes de criar novas soluções, à escala regional.

#### **(5) Reforço da Estrutura Organizativa do Município:**

- Maximização dos recursos existentes e racionalização dos custos (procedimentos e tarefas);
- Adoção de ferramentas e pensamentos de planeamento, reestruturação funcional e criação de serviços de proximidade;
- Incrementação da eficácia dos procedimentos a adotar no município.

#### 2.3.4 PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA

O Plano de Ação de Regeneração Urbana de Belmonte, instrumento de programação financeira do Portugal 2020, delimita as ações de regeneração urbana prioritárias para o “Centro Histórico de Belmonte”, enquadrado pelos objetivos delimitados no PO Centro (Eixo 7 – Afirmar a Sustentabilidade dos Territórios (Conservar)). Neste eixo, incluem-se as iniciativas relativas às intervenções de apoio à reabilitação urbana dos centros de nível inferior do sistema urbano regional, no quadro da Prioridade de Investimento 6.5. do Acordo de Parceria (Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído).

O Centro Histórico constitui a área de incidência do PARU, uma área inframunicipal com aproximadamente 8 ha. A sua delimitação considerou a estrutura morfotipológica, funcional, vivencial, identitária e histórica de Belmonte.

Neste contexto de centralidade histórico-cultural-natural, o PARU programa, para o horizonte 2020, uma série de intervenções de regeneração urbana sob o desígnio da promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo.

O PARU concretiza a estratégia de regeneração urbana do Centro Histórico de Belmonte através de uma abordagem integrada que valoriza a identidade cultural como fator de diferenciação territorial e de competitividade urbana, identificando as ações de requalificação do espaço público e de reabilitação do edificado passíveis de financiamento comunitário.

Para a prossecução deste desígnio, o PARU prossegue os seguintes objetivos específicos:

- I. Reordenar a vivência comercial do Centro Histórico;
- II. Aumentar, por meio da reabilitação e da requalificação, a qualidade de vida urbana, sobretudo a da população envelhecida;
- III. Aumentar o grau de satisfação da população residente no Centro Histórico;
- IV. Proporcionar atratividade urbana para a fixação de população no Centro Histórico;
- V. Reforçar a rede económica e territorial de modo a produzir capacidade de inovação e investimento através da requalificação de edifícios para a dinamização de atividades culturais e de inovação relacionados com as especificidades económicas presentes;

- VI. Reforçar e requalificar os percursos como tarefas fundamentais na consolidação de passeios temáticos interligados com as ações turísticas pelo Centro Histórico integrando a componente de paisagem natural;
- VII. Reordenar a funcionalidade dos espaços públicos como centralidades para o convívio e lazer;
- VIII. Dinamizar projetos modelo de reabilitação e regeneração urbana de modo a despoletarem um efeito multiplicador na utilização de meios e técnicas sustentáveis e de preservação de identidade cultural do Centro Histórico;
- IX. Dinamizar ações de parceria ou de conjugação de investimento entre o setor público e o setor privado;
- X. Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços reabilitados
- XI. Reforçar o carácter dos arruamentos, interligando praças, potenciando novos usos, novas dinâmicas.
- XII. Incentivar a reabilitação do edificado em ruína ou mau estado de conservação pelos privados e o aumento da bolsa de arrendamento.

Considerando a estratégia e os objetivos definidos do PARU, identificam-se as ações a desenvolver dentro deste âmbito. O programa de ação foi organizado por grandes prioridades de intervenção, englobando, de uma maneira geral, várias ações que contribuem para a regeneração urbana. As ações a desenvolver no PARU, incluem-se nas seguintes tipologias de intervenção, concretamente:

- a) Espaço Público - qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano;
- b) Espaços Verdes Urbanos - recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes e uma intervenção na tipologia de intervenção;
- c) Edifícios - qualificação e modernização dos edifícios públicos, visando a dinamização de atividades económicas em meios urbanos através da adaptação de espaços para acolhimento de iniciativas produtivas (indústrias criativas, mostras de atividades e de produtos, soluções de co-work, etc.), e da criação de ambientes urbanos dinamizadores da criatividade, do networking e da inovação social

A organização das intervenções em ações considerou os objetivos do PARU e o impacto resultante para a população e regeneração do Centro Histórico, considerando ainda a complementaridade das suas intervenções para desencadear um efeito multiplicador em ações de regeneração urbana, particularmente as que resultarem em investimento privado e em revitalização do Centro Histórico. Neste contexto, foram delimitados quatro níveis de prioridade para o PARU de Belmonte, acrescentando-se a estas intervenções as requalificações do edificado por via privada e por via de instrumento financeiro, que sustenta sobremaneira as largas intervenções em espaço público delimitadas em PARU.

1. **AÇÃO 1**: compreende um conjunto de 5 intervenções fundamentais para a prossecução da estratégia do PARU, organizando as atividades comerciais e estacionamento na principal artéria de acesso ao Centro Histórico (e de atravessamento). No seu conjunto engloba 3 intervenções de requalificação de espaço público, 1 intervenção na tipologia de Espaços Verdes Urbanos e 1 intervenção na tipologia de intervenção Edifícios.
2. **AÇÃO 2**: enceta um conjunto de 2 grandes intervenções em Espaço Público que irá contribuir para reforçar o carácter dos arruamentos, interligando praças, potenciando novos usos e novas dinâmicas reforçando o potencial de visitação e de vivência do centro histórico, assumindo os percursos como tarefas fundamentais na consolidação de passeios temáticos pelo centro Histórico.
3. **AÇÃO 3**: compreende um conjunto de 5 intervenções na tipologia de Espaço Verde Urbano, os quais permitirão usufruir dentro do Centro Histórico de um maior conforto ambiental, uma dinâmica de vivência urbana mais diferenciadora e proporcionar maior qualidade de vida aos habitantes e visitantes, compreendendo intervenções ao largo de edifícios.
4. **AÇÃO 4**: compreende apenas uma intervenção de requalificação integral do edificado - Pavilhão Multiusos, dotando o município de um edifício polivalente para acolhimento de eventos culturais e de dinamização de atividades económicas.

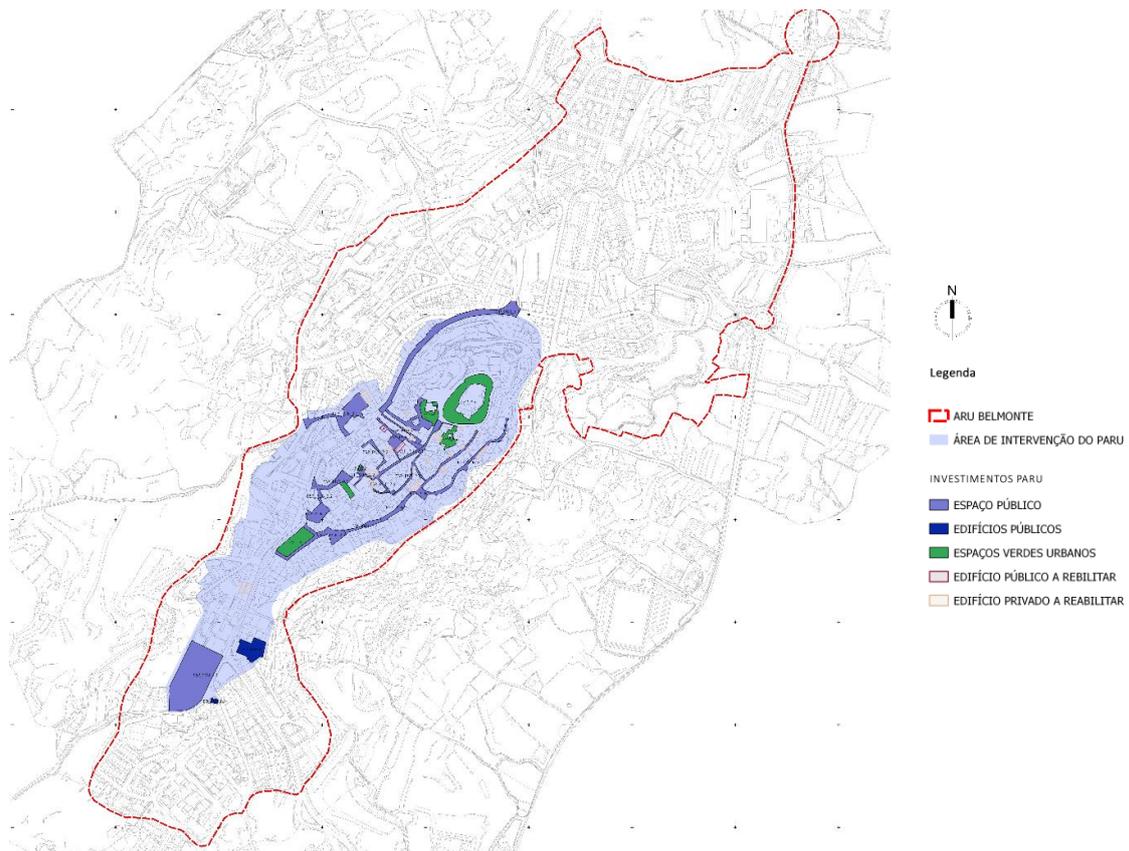


Figura 7: Intervenções do PARU para o Centro Histórico de Belmonte

## 3 CARACTERIZAÇÃO DA ARU E DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

### 3.1 CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL DA ARU

Constituindo-se como uma componente fundamental do processo de elaboração do PERU de Belmonte, a caracterização e diagnóstico a seguir apresentados resultam da análise crítica de um conjunto de elementos que retratam o espaço urbano da ARU de Belmonte, incluindo variáveis como a evolução urbana, a demografia e as condições socioeconómicas da população, assim como uma análise particular orientada para o edificado e o espaço público.

Metodologicamente, a caracterização da ARU baseou-se, relativamente ao tratamento da informação de maior detalhe, numa decomposição da área de estudo em dois níveis territoriais:

- ARU de Belmonte (80 ha), tendo como base a informação disponibilizada pelo INE, as visitas efetuadas aos locais e os levantamentos fotográficos;
- Centro Histórico de Belmonte (20 ha), tendo como base a informação mais detalhada e atualizada do edificado e espaço público obtida no levantamento de campo, através do preenchimento de fichas de caracterização individuais para as temáticas do Edificado e Espaço Público.

Esta dualidade de análise repercute-se na consideração de dados disponibilizados pelo INE, organizados numa Base Geográfica de Referência de Informação (BGRI), que se reportam a unidades territoriais previamente delimitadas, designadas por subsecções estatísticas, para uma área mais abrangente. No entanto, para a área central foi promovido um levantamento de campo, dando origem à criação de uma base de dados que permite, para além da criação de um “catálogo” do Centro Histórico, proporcionar uma análise mais precisa e atual desta área, possibilitando, de forma célere, a consulta e atualização da informação registada. A análise da ARU de Belmonte por subsecção estatística, bem como a caracterização mais fina realizada para o respetivo Centro Histórico são sempre enquadradas no panorama municipal e referenciadas à realidade da freguesia onde a ARU se integra.

O trabalho de campo foi realizado em agosto de 2016, envolvendo um levantamento rigoroso do edificado e do espaço público no Centro Histórico de Belmonte. Para além da criação da base de dados anteriormente referida, a sistematização da informação resultou também na elaboração de um Atlas Temático constituído por cartogramas extraídos das diferentes variáveis

analisadas, constituindo-se como um suporte da caracterização e diagnóstico efetuados no presente relatório.

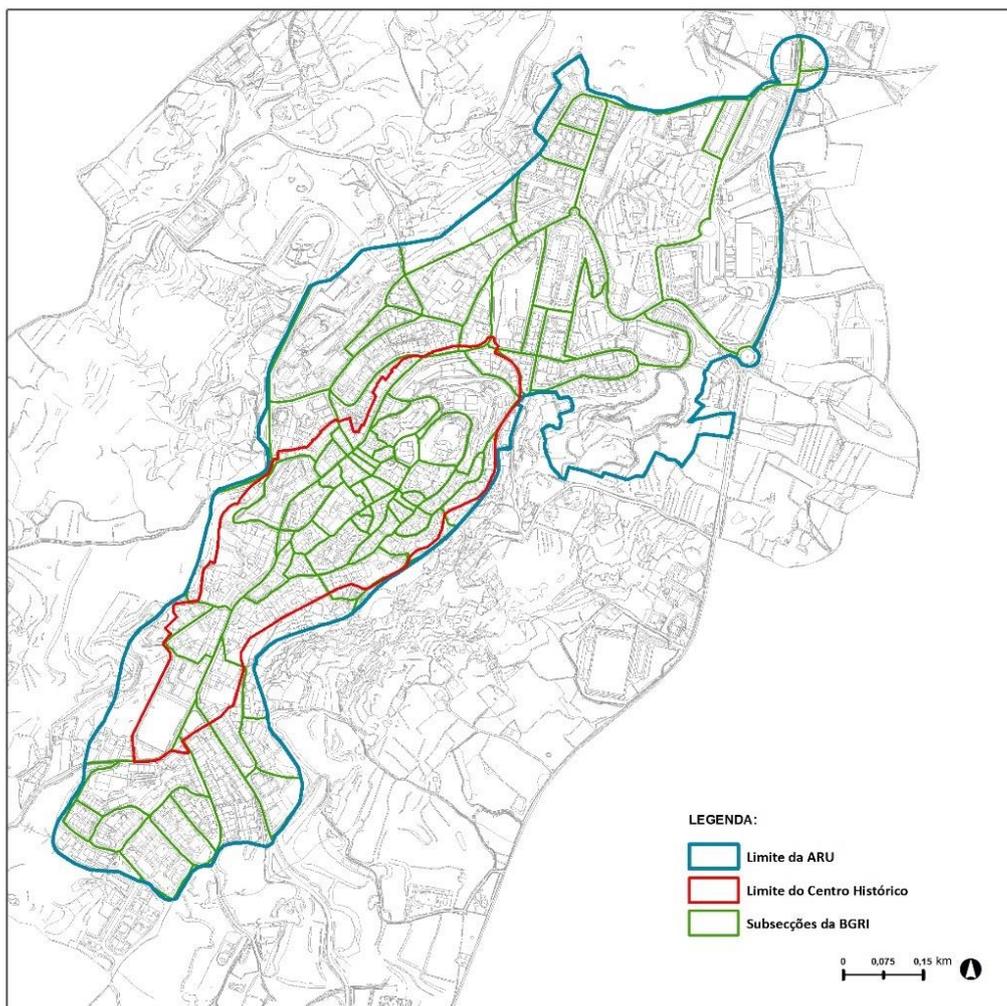


Figura 8: Metodologia de análise de dados

A opção por esta metodologia de análise relaciona-se com o facto da ARU de Belmonte ser muito diversa em termos de consolidação da malha urbana. A análise territorial evidencia um centro muito mais denso e compacto, no qual se inclui quase metade do edificado existente na ARU (46%), constituindo-se como o mais antigo e problemático em termos de degradação urbana. A este centro central, designado por Centro Histórico, justapõe-se uma “periferia” de carácter menos consolidado, marcada por grandes áreas habitacionais e de equipamentos de construção mais recente, designada por Grande Envolvente do núcleo urbano de Belmonte. Sendo o PERU um instrumento de programação da reabilitação urbana que discute, desenvolve e programa as intervenções de reabilitação, especialmente as de carácter físico, torna-se evidente que o estudo detalhado do espaço urbano (edificado e espaço público) é de absoluta importância para o

sucesso do processo de reabilitação urbana. Com esta metodologia, pretendeu-se desenvolver uma análise orientada para a construção de soluções eficazes, integradas e articuladas temporalmente para a intervenção nas diferentes tipologias do espaço construído.

### 3.1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ESTRUTURA URBANA

Geograficamente, Belmonte implanta-se a cerca de 600 metros de altitude, no cume Norte da Serra da Esperança, na extremidade Norte do Planalto da Beira.

A excelente localização geoestratégica da vila de Belmonte fá-la desfrutar de uma vasta paisagem, enquadrada pela encosta da Serra da Estrela, encosta da serra da Malcata e parte da Cova da Beira e por onde corre o rio Zêzere, base de um importante ecossistema. Esta importante localização geográfica permitiu o crescimento urbano de Belmonte de um modo contínuo e sustentado no decurso dos últimos séculos.

O nome de Belmonte resulta da sua situação geográfica e características paisagísticas (monte belo ou belo monte). No entanto, alguns historiadores atribuem-lhe a origem de *belli monte* – monte de guerra (Aldeias Históricas de Portugal, 2016).

A presença humana no atual concelho de Belmonte está comprovada desde as épocas mais remotas. A Anta de Caria, os Castros de Caria e da Chandeirinha certificam a longevidade da fixação na pré e proto-história.

A presença romana é também evidente pelos testemunhos da Torre de Centum-Cellas e pela Villa da Quinta da Fórnea, pontos de passagem da via que ligava Mérida à Guarda e locais ligados à exploração agrícola e mineira, entre outras atividades.

Na Idade Média, Belmonte surge, primeiramente, ligado à historia do concelho da Covilhã, concretamente no foral concedido em 1186 por D. Sancho I. Em 1199, de acordo com a sua política de povoamento e reforço da defesa fronteiriça, o mesmo rei concedeu o foral a Belmonte, ficando até 1385 sob a jurisdição da Covilhã.



Em 1510, D. Manuel I concedeu a Belmonte nova carta de foral. Nessa altura, a comunidade de Belmonte era essencialmente rural, dependente da pecuária e da agricultura. A presença de Judeus na região desde o século XIII favoreceu também a existência de algum comércio.

Na primeira metade do século XVI, o concelho de Belmonte tinha “*de termo duas léguas em longo e uma de largura*”, sendo a vila que, na comarca de Castelo Branco, possuía a maior densidade populacional. Em meados do século XVIII, a população de Belmonte contava já com cerca de 1416 habitantes.

Em 1811, Belmonte estava judicialmente anexa a Sortelha na Comarca, Provedoria e Diocese de Castelo Branco e, em 1842, pertencia ao Distrito Administrativo da Guarda. Com a reforma administrativa de 1855, o Concelho de Belmonte foi alargado pela incorporação de Caria. Mas, a 7 de dezembro de 1895, este concelho foi extinto, tendo as suas freguesias sido anexadas à Covilhã. Três anos depois foi restaurado o Concelho de Belmonte.

A estrutura urbana do núcleo urbano primitivo da vila de Belmonte caracteriza-se por uma malha irregular que se desenvolve a partir de três polos, os quais correspondem a três fases de desenvolvimento urbano (Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, 2011):

- **Fase 1:** século IX ao XII.

Verifica-se a existência de um pequeno núcleo populacional muralhado, anterior à construção do atual Castelo, do qual não resta nenhum vestígio urbanístico ou arqueológico.

- **Fase 2:** século XIII ao XIV.

A construção do Castelo inicia o desenvolvimento da vila para Sul, aproveitando a disponibilidade topográfica do espaço, sendo notório o seu crescimento em torno da Rua Direita, que se assume como eixo estruturante. No século XIII, a vila conhece um crescimento assinalável. Na afirmação territorial do aglomerado é de salientar a importância das vias. A atual Rua do Castelo, sendo secundária, fazia a ligação entre o Castelo e a Igreja de Santiago com a zona de crescimento envolvente, destacando-se a formação de um pequeno **burgo medieval**, de perímetro circular, tradicionalmente identificado com a presença da Judiaria. Na envolvente, verifica-se a existência de algumas construções habitacionais dispersas.



Figura 10: Rua Direita\_séc. XIII-XV (à esquerda) e Rua 25 de Abril\_séc. XVI-XVIII (à direita)

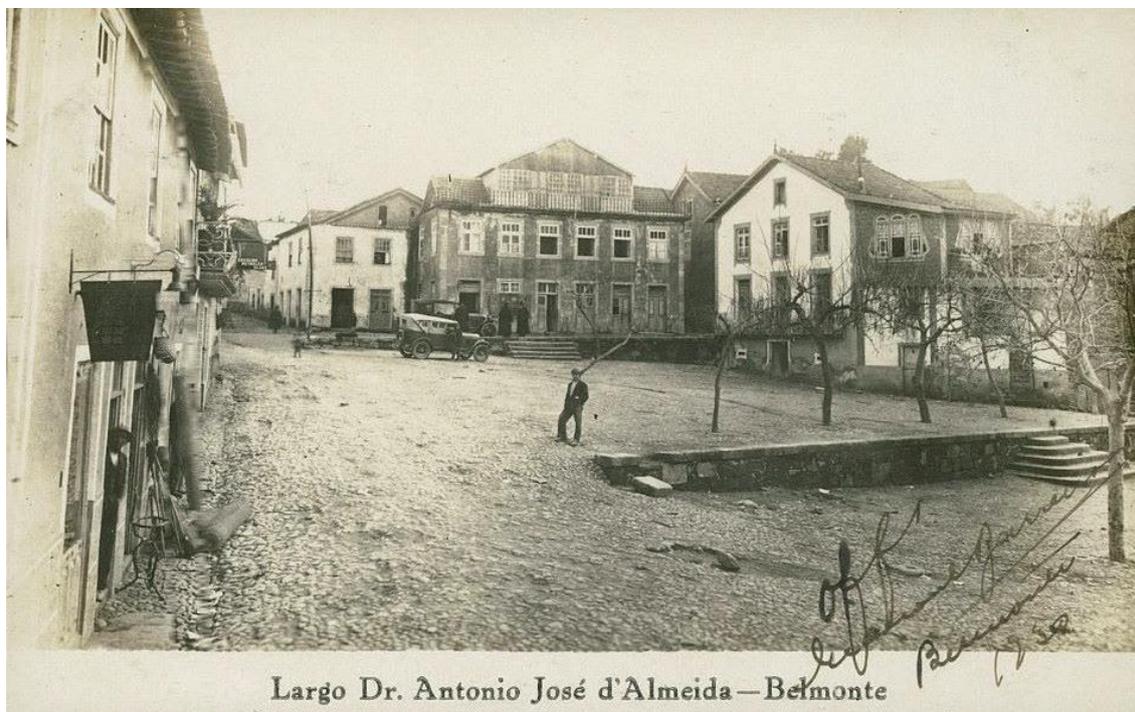
- **Fase 3:** a partir do século XV.

O crescimento urbano surge associado à concessão do senhorio de Belmonte à família Cabral e à conjuntura político-económica nacional, registando-se um aumento populacional considerável. A consequente transformação do castelo em residência senhorial fortificada, cuja consolidação se prolonga até ao século XVIII, impulsiona um crescimento urbano mais acentuado para oeste, polarizado a partir do antigo Largo do Pelourinho (atual Largo Afonso Costa, onde se localizava a antiga Casa da Câmara). Esta terceira fase de crescimento da vila corresponde ao desenvolvimento do **núcleo antigo**, caracterizado por uma malha urbana mais linear, assistindo-se ao aparecimento de novos acessos secundários ao núcleo medieval e à estruturação de uma nova ligação periférica, a Rua Pedro Álvares Cabral. Beneficiando da conjuntura económica nacional e regional (instalação da indústria têxtil na Covilhã em finais do século XVIII), este último acesso consolidou-se ao longo dos séculos XIX e XX como novo eixo principal da vila, levando ao aparecimento de novas construções no seu alinhamento e outros espaços periféricos.



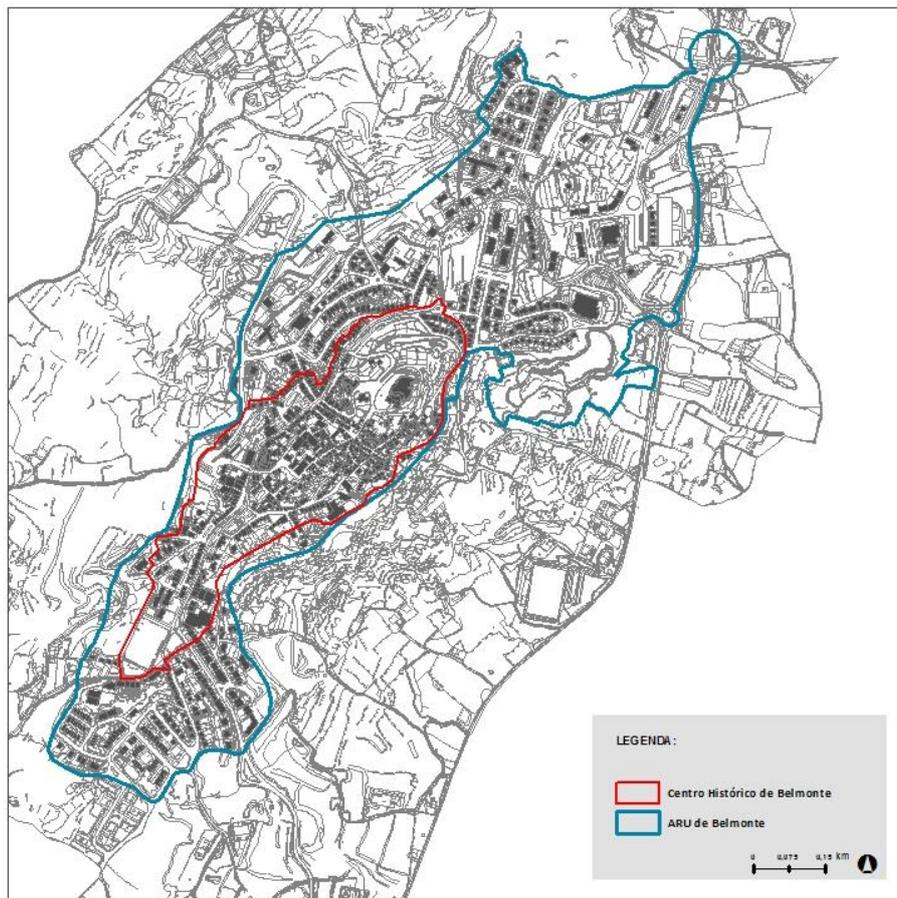
Figura 11: Rua Almirante Cândido dos Reis\_séc. XIX (à esquerda) e Rua Pedro Álvares Cabral\_séc. XX (à direita)

É neste período que se estrutura também o atual Largo Dr. António José de Almeida, anteriormente designado por Portagem, onde então se realizava o mercado e atualmente se realizam as feiras.



**Figura 12: Largo Dr. António José de Almeida, 1930**  
(Fonte: [www.belmonte1500.blogspot.pt](http://www.belmonte1500.blogspot.pt))

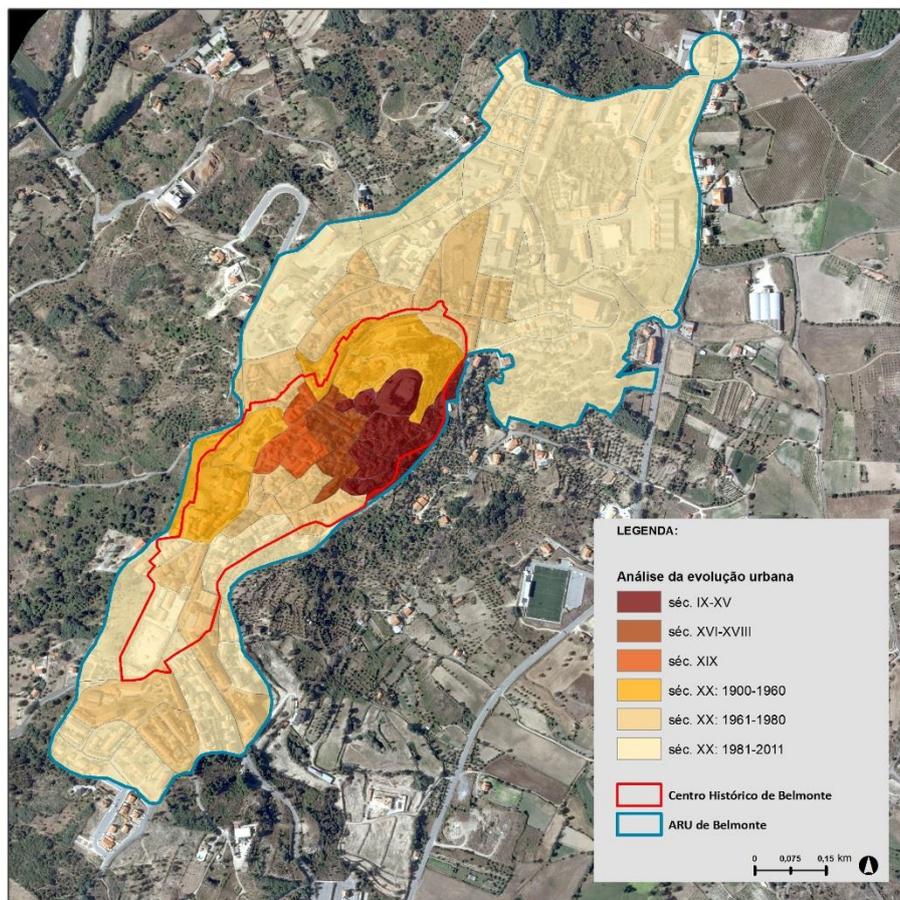
Atualmente, o Centro Histórico da vila tem o seu principal acesso a partir da Rua Pedro Álvares Cabral, à qual se ligam outras vias secundárias de comunicação. Conforme é possível verificar na Figura 12, o tecido urbano caracteriza-se por uma maior densidade na área central, apresentando um padrão de expansão mais concentrado para sul e mais disperso, ainda em fase de consolidação, para norte.



**Figura 13: Cartografia atual e rede viária local da ARU de Belmonte**

A análise da evolução da estrutura urbana de Belmonte concretiza-se na Figura 13, através da delimitação espacial dos diferentes períodos de evolução urbana, desde a génese do aglomerado populacional até aos nossos dias.

No Centro Histórico, o castelo e a área correspondente ao burgo medieval integrando a antiga judiaria são os espaços urbanos mais antigos da ARU, tendo sido ambos edificados até ao final do século XV (Fase 2). Entre os séculos XVI e XVIII foi edificado parte do núcleo antigo, adjacente ao burgo medieval, e, durante o século XIX, com a estruturação da Rua Pedro Álvares Cabral, a restante área urbana a que corresponde a 3.ª Fase de desenvolvimento urbano de Belmonte. Da primeira metade do século XIX data a construção da zona envolvente ao Castelo, bem como a consolidação urbana para sudoeste, ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral. Posteriormente, até 1980, assistiu-se a um crescimento urbano para norte e para sudoeste, estruturando-se ao longo do principal eixo de atravessamento e, nos últimos 30 anos, no restante território da ARU.



**Figura 14: Análise da evolução urbana da ARU**

Do ponto de vista morfológico, o Centro Histórico de Belmonte, principalmente nas áreas adjacentes ao Castelo, assenta numa estrutura medieval, conservando ainda a sua tradicional legibilidade urbana, com uma forte representatividade dos usos habitacionais. O nível de coerência volumétrica ainda é consistente, embora exista já alguma fragilidade formal. No entanto, para além do burgo medieval (Fase 2) e do núcleo antigo (Fase 3), o crescimento urbano consolidou-se ao longo dos arruamentos em alinhamentos e frentes urbanas descontínuas e de dimensão irregular.

No restante território da ARU, de construção mais recente, os espaços públicos configurados pelos arruamentos definem matrizes de configuração e dimensão variáveis, com tendência para constituir núcleos de quarteirões convencionais, preenchidos por edifícios e respetivos logradouros. Contudo, nomeadamente a norte, ainda existem extensos espaços expectantes, por consolidar, verificando-se uma grande diversidade de situações, conduzindo a uma grande irregularidade de alinhamentos, descontinuidade das frentes urbanas e contrastes volumétricos conferidos pelas diferentes alturas dos edifícios.

### 3.1.2 PATRIMÓNIO EDIFICADO

A vila de Belmonte apresenta um património arquitetónico e arqueológico de grande valor histórico-cultural e simbólico. Este património deve ser protegido e valorizado no âmbito das intervenções propostas, por forma a preservar a memória do território e do seu valor histórico, garantindo a integração destes elementos no meio contemporâneo através de obras de conservação, reabilitação e restauro, sem que se percam as suas características e respeitando o seu desenho original.

Os importantes valores patrimoniais estruturam e reforçam o valor cultural do espaço urbano, a sua topografia e a sua relação com o vale do Zêzere, imprimindo identidade e carácter ao aglomerado. No concelho, os imóveis classificados são identificados na Tabela 1.

DESIGNAÇÃO	SITUAÇÃO ATUAL	CATEGORIA DE PROTEÇÃO	CATEGORIA	TIPOLOGIA
<b>Castelo de Belmonte*</b>	Classificado	Monumento Nacional	Arquitetura Militar	Castelo
Torre de Centum-Cellas	Classificado	Monumento Nacional	Arqueologia	Villa
<b>Igreja de Santiago e capela anexa, designada “Capela dos Cabrais”*</b>	Classificado	Monumento Nacional	Arquitetura religiosa	Igreja
Convento de Nossa senhora da Boa Esperança	Classificado	Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa	Convento
Conjunto arquitetónico formado pela Casa da Torre, vestígios de fortificações e cisterna existentes na cerca, Capela do Calvário, igreja Paroquial e Solar Quevedo Pessanha	Em Vias de Classificação	Homologado como Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil	Casa
Castro da Chandeirinha	Em Vias de Classificação	Homologado como Imóvel de Interesse Público	Arqueologia	Castro
<b>Pelourinho de Belmonte*</b>	Classificado	Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil	Pelourinho

\* Imóveis Classificados inseridos na ARU de Belmonte

**Tabela 1: Património Classificado ou em Vias de Classificação**  
(Fonte: [www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt). Tratamento: Território XXI)

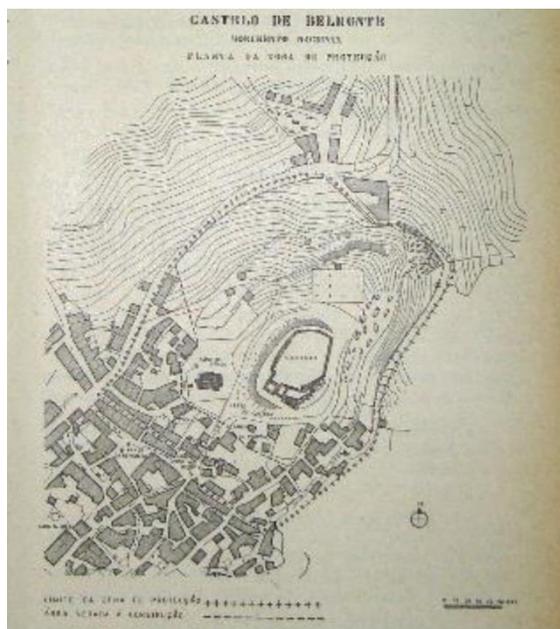
Na ARU de Belmonte encontram-se classificados como Monumentos Nacionais (MN) os seguintes imóveis:

- **Castelo de Belmonte**

O Castelo é formado pela Torre de Menagem, vestígios da antiga alcaidaria (Paço dos Cabrais) e um moderno anfiteatro ao ar livre rodeado por imponentes muralhas.

De traçado ovalado irregular, a fundação do Castelo de Belmonte deve-se a D. Afonso III que, em 1258, autoriza o Bispo D. Egas Fafes a construir uma torre em Belmonte. Após a definição das fronteiras, o castelo, numa segunda linha de defesa, perde a sua função militar, pelo que, em 1446, D. Afonso V o doa a Fernão Cabral I para aí constituir a sua residência. Em finais do século XVII, a ala oeste do paço foi consumida por um incêndio. Esta circunstância terá sido decisiva para o processo de abandono do local.

O Castelo de Belmonte foi classificado como Monumento Nacional pelo Decreto n.º 14 425 de 15 de outubro de 1927. Posteriormente, a definição do perímetro de proteção, incluindo a zona vedada à construção em Planta da Zona de Proteção foi publicada pela Portaria n.º 179, de 03 de agosto de 1966. Atualmente, no local funciona um posto de turismo, loja e salas de exposição.



**Figura 15: Castelo de Belmonte (à esquerda) e Planta da Zona de Proteção do Castelo, 1966 (à direita)**  
(Fonte: Território XXI e [www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt))

- **Igreja de Santiago e Panteão dos Cabrais**

A Igreja de Santiago e a capela anexa constituem um importante testemunho do Românico tardio na Beira Interior e pode considerar-se um dos monumentos-chave daquele estilo na região.



**Figura 16: Igreja de Santiago e Panteão dos Cabrais**  
(Fonte: [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com))

Situada num dos caminhos portugueses de peregrinação a Compostela (Via da Estrela) que aproveitaria a antiga via romana de ligação de Mérida a Braga, a Igreja de Santiago seria um local de peregrinação. O Panteão dos Cabrais, ligado à Igreja de Santiago, ainda estava em construção em 1483. No local é possível observar túmulos de diversos elementos da família Cabral, inclusive de Pedro Álvares Cabral.

A igreja foi classificada como Monumento Nacional, juntamente com o Castelo de Belmonte, pelo Decreto n.º 14 425 de 15 de outubro de 1927. Por sua vez, a capela anexa foi classificada somente 50 anos depois, pelo Decreto n.º 129 de 29 de setembro de 1977.

Na ARU de Belmonte encontra-se classificado como Imóvel de Interesse Público (IPP) o seguinte imóvel:

- **Pelourinho de Belmonte**

De origem quatrocentista, o Pelourinho de Belmonte terá sido derrubado no século XIX, por ocasião da remodelação do largo onde se ergue, em 1885. As peças que restavam, encontradas em 1975, foram remontadas em 1986, incluindo elementos feitos de novo.



Figura 17: Pelourinho de Belmonte

O Pelourinho foi classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 23 122 de 11 de outubro de 1933.

Na ARU de Belmonte existem, igualmente, outros imóveis e conjuntos de imóveis não classificados, os quais, pela sua coerência e riqueza patrimonial, constituem elementos urbanos de destaque. Como pontos de interesse da ARU são de referir a Antiga Judiaria, a Sinagoga, o Museu Judaico, o Museu à Descoberta do Novo Mundo, o Ecomuseu do Zêzere e o Museu do Azeite.

- **Antiga Judiaria**

Em consequência da expulsão dos judeus de Espanha em 1492, pensa-se que esta comunidade tenha aumentado em Belmonte. Em 1496 é decretada a conversão forçada ao catolicismo, levando à criação da comunidade criptojudáica que sobreviveu ao longo dos séculos até se criar oficialmente, em 1989, a comunidade Judaica de Belmonte.

- **Sinagoga**

A Sinagoga (Bet Eliahu) foi inaugurada a 4 de dezembro de 1996, constituindo, na atualidade, uma das poucas comunidades com Rabi.



**Figura 18: Antiga Judiaria (à esquerda) e Sinagoga (à direita)**  
(Fonte: [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com))

- **Museu Judaico**

O primeiro museu judaico em Portugal, o Museu Judaico de Belmonte pretende retratar a comunidade judaica e a sua história, a sua integração na sociedade portuguesa e o seu contributo ao nível da cultura, da arte, da literatura e do comércio no nosso país. Inaugurado em abril de 2005, concretiza um projeto de musealização com mais de uma centena de peças originais, da Idade Média e dos séculos XV até ao XX.

- **Museu dos Descobrimentos**

Instalado no antigo Solar dos Cabrais, o Museu à Descoberta do Novo Mundo – Museu dos Descobrimentos pretende homenagear Pedro Álvares Cabral, nascido em Belmonte. Trata-se de um projeto interativo que relata uma história de 500 anos de construção de um país e da Portugalidade. Aborda a história dos descobrimentos portugueses enquanto elemento unificador dos Novos Mundos, a viagem da Descoberta do Brasil e o seu desenvolvimento social e urbano.



**Figura 19: Museu Judaico de Belmonte (à esquerda) e Museu dos Descobrimentos (à direita)**  
(Fonte: [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com))

- **Ecomuseu do Zêzere**

Localizado na Rua Pedro Álvares Cabral, o Ecomuseu do Zêzere foi inaugurado em abril de 2001 e está instalado na antiga Tulha dos Cabrais. Trata-se de um museu com função didática e pedagógica e a exposição permanente tem como tema o rio Zêzere nas suas diversas vertentes. É possível acompanhar, troço a troço, o percurso do rio desde a sua nascente até à foz. Da apresentação de cada troço constam os elementos da fauna e flora que são mais característicos. Possui sala de exposições temporárias, onde ocorrem frequentemente exposições.

- **Museu do Azeite**

Localizado no antigo Lagar de Azeite, próximo dos Paços do Concelho, o Museu do Azeite de Belmonte pretende dar a conhecer as técnicas da produção do azeite e a sua importância na economia local. No mesmo espaço é possível observar toda a maquinaria da transformação da azeitona em azeite datada do século XX.



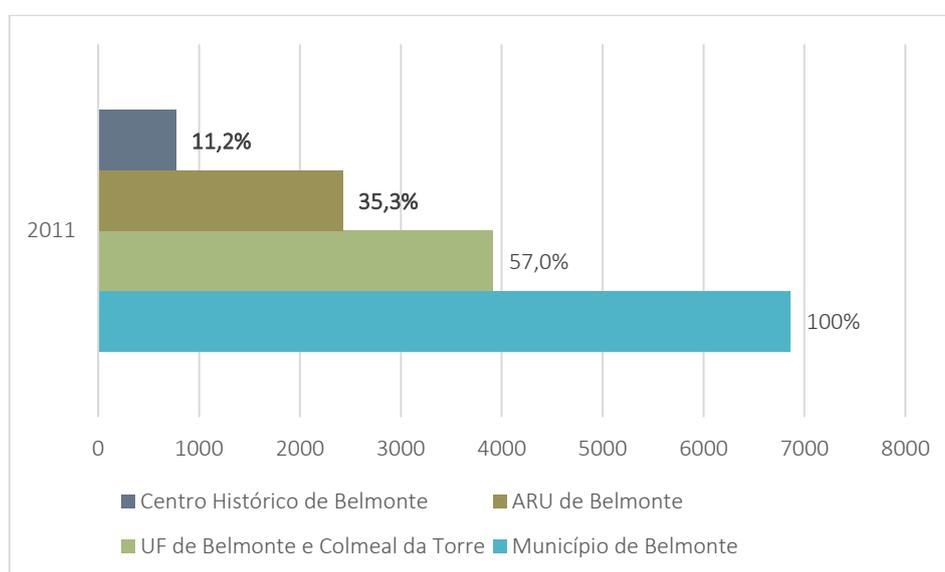
Figura 20: Ecomuseu do Zêzere (à esquerda) e Museu do Azeite (à direita)  
(Fonte: [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com))

### 3.1.3 POPULAÇÃO

A população é o catalisador de grande parte dos problemas e desafios relacionados com a revitalização económica e social dos espaços urbanos, especialmente aqueles que sofrem a diminuição dos efetivos populacionais (Lopes 2008). As áreas de montanha, como a do concelho de Belmonte, detêm características comuns próprias, em virtude da dinâmica temporal e estrutural patente no seu declínio tais como a baixa densidade demográfica, o envelhecimento populacional e a ocupação sazonal.

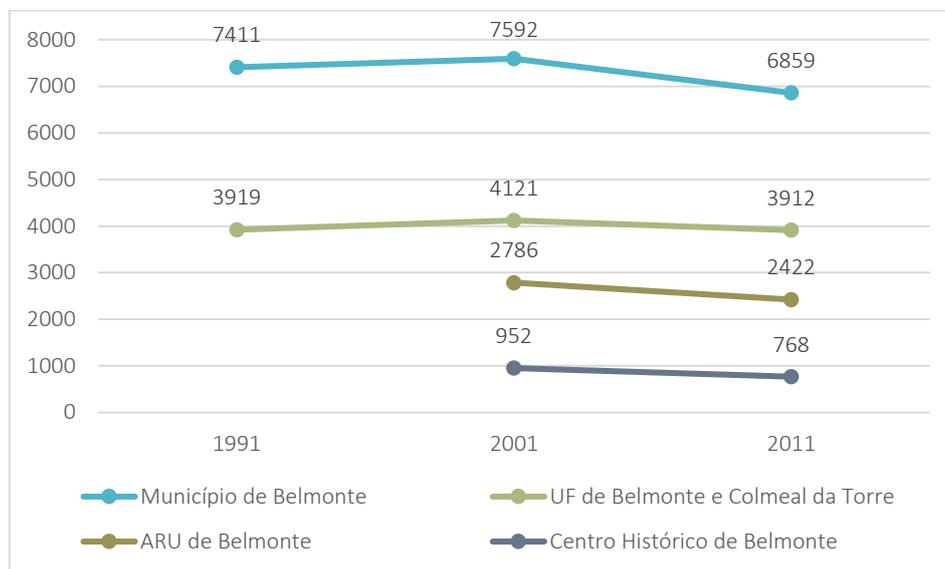
Importa, desde já, mencionar que, com a Reorganização Administrativa do Território, em 2013, a freguesia de Belmonte foi associada à freguesia de Colmeal da Torre, originando a União de Freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre. Sendo assim, a análise pormenorizada à população residente que se apresenta de seguida engloba os dados relativos a ambas as freguesias aquando da elaboração do Censos 2011.

Com base na informação retirada do Censos 2011, constata-se que o total de residentes na ARU (2.422 habitantes) correspondem a 62% dos residentes na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, 32% dos quais habitam no Centro Histórico (768 residentes).



**Figura 21: Peso da população residente**  
(Fonte: Censos 2011)

A evolução populacional do município de Belmonte entre 1991 e 2001 foi positiva, tendo sido registado um aumento municipal de cerca de 2,4%, mais pronunciado na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, de 5,2%.



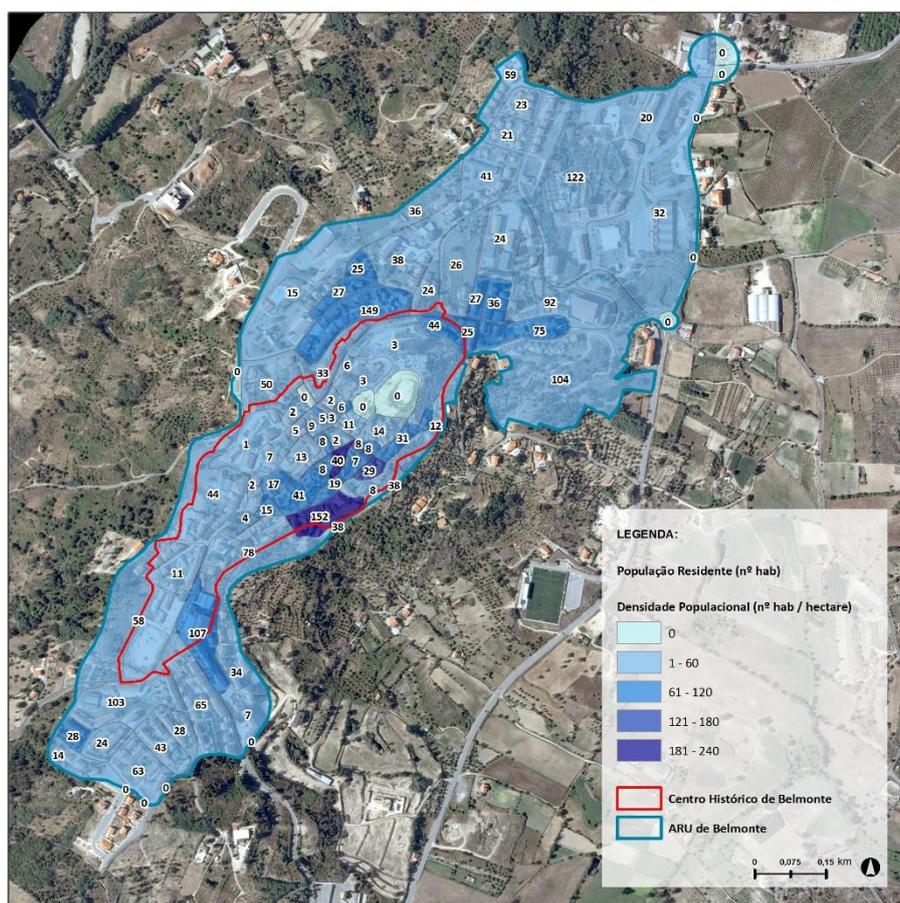
**Figura 22: Evolução da população residente**  
(Fonte: Censos 1991, 2001 e 2011)

No entanto, no período intercensitário 2001-2011, a evolução populacional foi negativa – no município, dos 7.592 residentes, em 2001, passou-se para os 6.859 residentes em 2011, o que representa um decréscimo de 733 indivíduos (cerca de 10% do total da população residente), enquanto na UF se assistiu a um decréscimo de 209 indivíduos, passando dos 4.121 residentes, em 2001, para os 3.912 residentes, em 2011 (menos 5,1%), atingindo os mesmos níveis de 1991.

A ARU de Belmonte acompanha a tendência registada de diminuição da população do município, registando-se menos 364 indivíduos, passando dos 2.786 residentes, em 2001, para os 2.422 residentes, em 2011 (menos 13%). Esta situação agrava-se no Centro Histórico, uma vez que, no mesmo período de tempo, se assiste a uma diminuição de 190 indivíduos, passando dos 952 residentes, em 2001, para os 768, em 2011 (menos 20%).

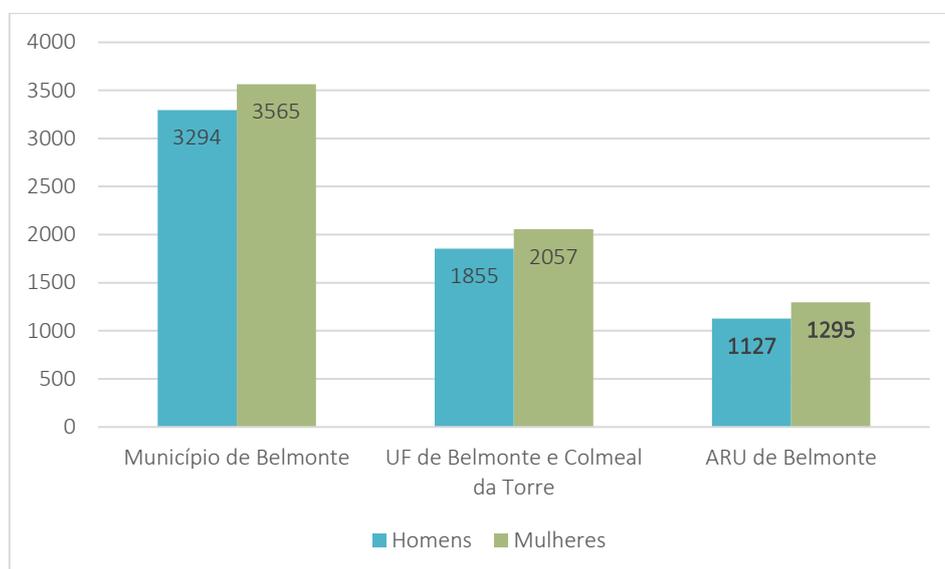
A densidade populacional na ARU de Belmonte situa-se em 42 hab./ha.

Relativamente à distribuição territorial da população residente na ARU, verifica-se que existe uma maior concentração na zona central do Centro Histórico de Belmonte, correspondente à zona mais antiga. No Centro Histórico, a densidade populacional é de 51 hab./ha, sendo que a subsecção mais densamente habitada regista um máximo de 220 hab./ha. Nas subsecções estatísticas localizadas a sul do burgo medieval, a densidade populacional sobe para 99 hab./ha. No restante território da ARU, exterior ao Centro Histórico, a densidade populacional é de 33 hab./ha, sendo que o registo mais elevado é de 104 hab./ha. No entanto, verifica-se que a densidade populacional é mais elevada em três subsecções na envolvente do Centro Histórico e que correspondem a zonas de desenvolvimento mais recente, correspondendo a uma densidade de 87 hab./ha.



**Figura 23: População residente na ARU - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Tanto no município, como na UF de Belmonte e Colmeal da Torre e na ARU, o número de habitantes do sexo feminino é ligeiramente superior ao do sexo masculino. Na ARU de Belmonte, registam-se 1.295 habitantes do sexo feminino e 1.127 do sexo masculino, numa proporção de 53,5% - 46,5%.



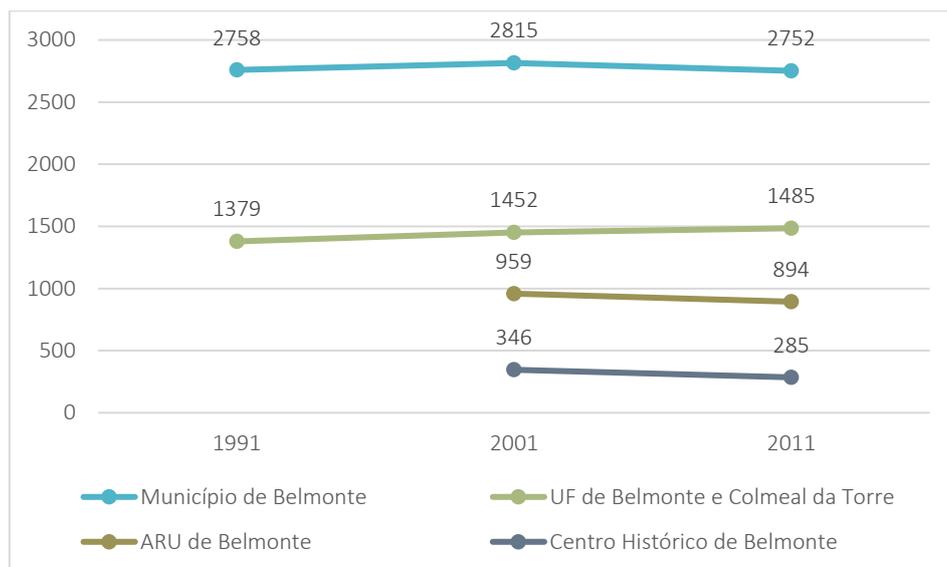
**Figura 24: Distribuição da população residente por género**  
(Fonte: Censos 2011)

## Famílias

Na análise das dinâmicas demográficas é, também, importante considerar as **famílias** e a forma como são constituídas.

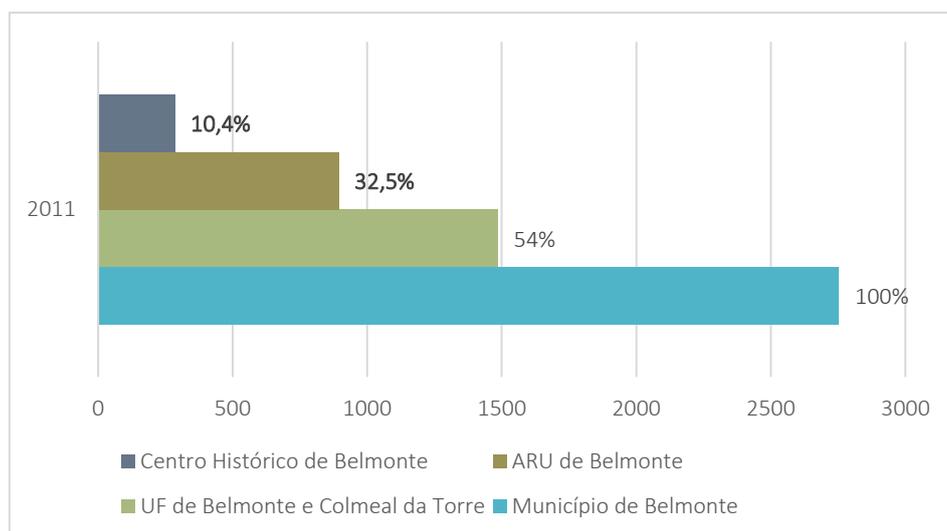
A evolução do número de famílias residentes no município de Belmonte, entre 1991 e 2001, foi positiva, tendo sido registado um aumento médio municipal de cerca de 2,1% e, especificamente na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, de 5,3%.

No entanto, entre 2001 e 2011, a evolução do número de famílias residentes foi negativa, exceto na UF de Belmonte e Colmeal da Torre. No município, das 2.815 famílias residentes, em 2001, passou-se para as 2.752 residentes, em 2011, representando um decréscimo de 63 famílias (menos 2,2%). Por outro lado, na UF assistiu-se a um aumento de 33 famílias, passando das 1.452 famílias em 2001 para as 1.485 residentes em 2011 (mais 2,3%).



**Figura 25: Evolução do número de famílias residentes**  
(Fonte: Censos 1991, 2001 e 2011)

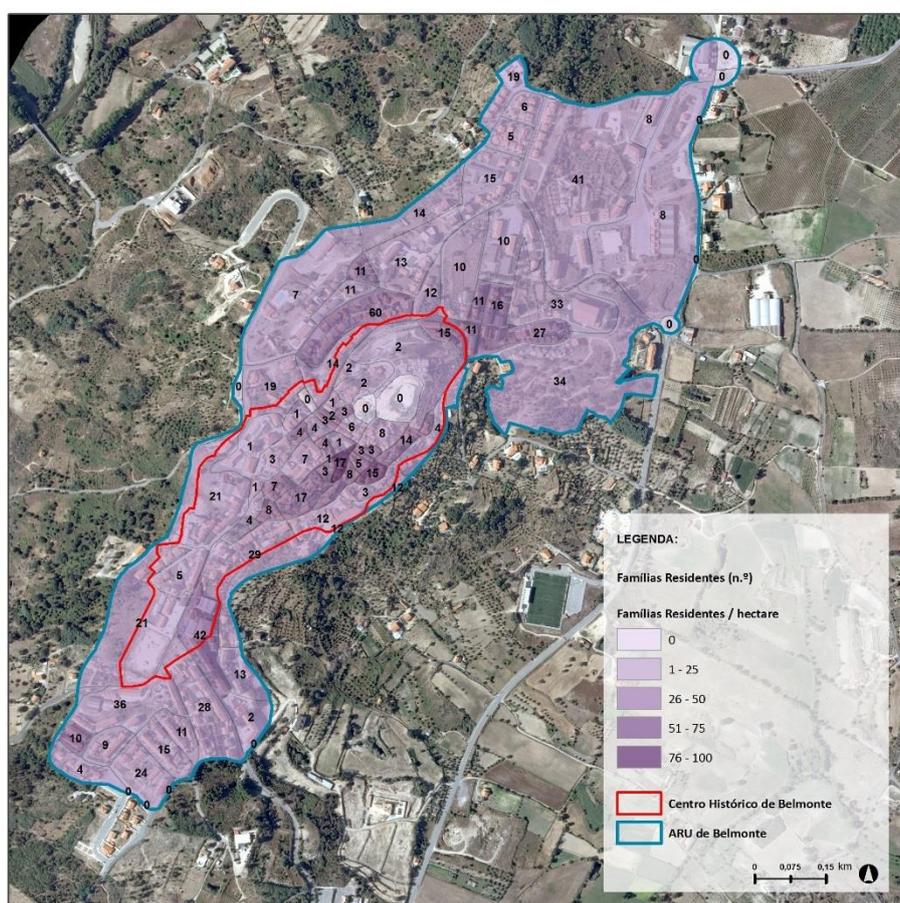
A ARU de Belmonte acompanha a tendência de diminuição do número de famílias residentes registradas no município, verificando-se menos 65 famílias, passando de 959 famílias residentes, em 2001, para as 894 famílias, em 2011 (menos 6,8%). Esta tendência registada agrava-se quando se concentra a análise no Centro Histórico, registando-se uma diminuição de 61 famílias, passando das 346 residentes, em 2001, para as 285 residentes, em 2011, correspondendo a um decréscimo de cerca de 17,6%.



**Figura 26: Peso das famílias residentes**  
(Fonte: Censos 2011)

As 894 famílias residentes na ARU correspondem a 32,5% das existentes no município e a 60,2% das existentes na UF de Belmonte e Colmeal da Torre. Por sua vez, as famílias residentes apenas no Centro Histórico da ARU correspondem a 10,4% das existentes no município e 31,5% das existentes na totalidade da ARU.

A densidade de famílias residentes na ARU de Belmonte situa-se em 17 famílias/ha. No Centro Histórico, a densidade de famílias residentes é de 22 famílias/ha, sendo a subsecção estatística onde se regista o valor mais elevado apresenta uma densidade de 94 famílias/ha. As subsecções estatísticas localizadas no burgo medieval e no núcleo antigo apresentam uma densidade de famílias residentes superior a 40 famílias/ha. No restante território da ARU, na envolvente ao Centro Histórico, a densidade de famílias residentes é de 13 famílias/ha.

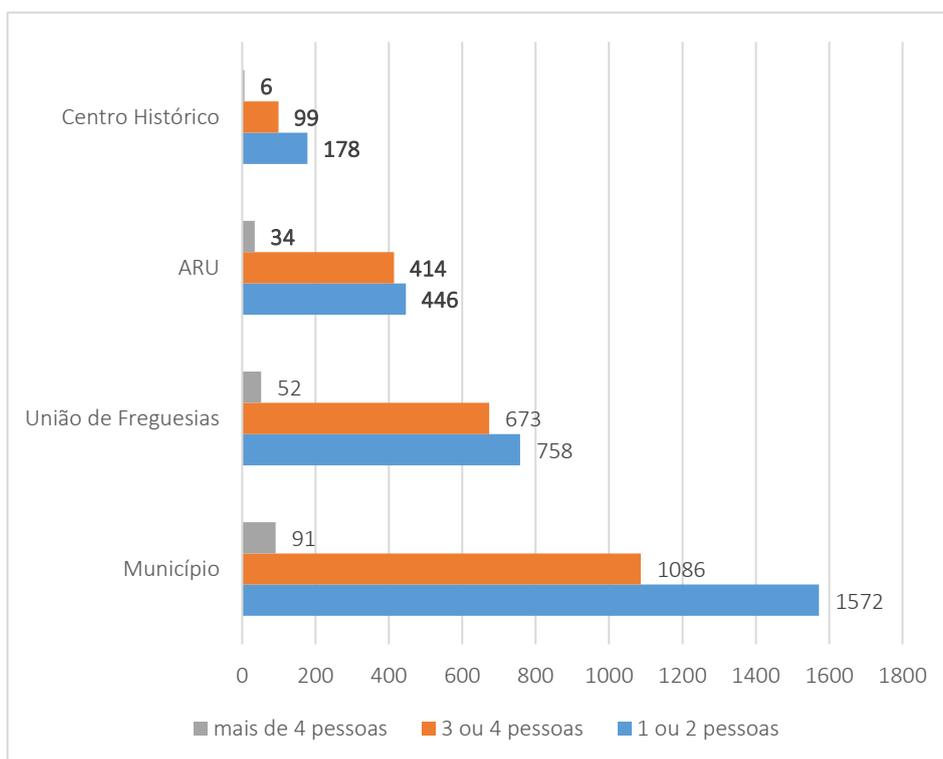


**Figura 27: Famílias residentes na ARU - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

## Composição das famílias clássicas

De acordo com os dados estatísticos disponibilizados pelo Censos 2011, no município de Belmonte residiam 2.749 famílias clássicas e, na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, 1.483. Todas as famílias residentes na ARU e no Centro Histórico de Belmonte são do tipo clássico (894 e 283 famílias, respetivamente).

Na análise das famílias por dimensão do agregado familiar destaca-se, principalmente a nível municipal e do Centro Histórico, a maior proporção de famílias de menor dimensão (1 ou 2 pessoas). De facto, as famílias clássicas no município de Belmonte, UF e ARU são compostas, na sua maioria, por 1 ou 2 pessoas, correspondendo a 57,2% (1.572 famílias), 51,1% (758 famílias) e 49,9% (446 famílias) do total, respetivamente. No Centro Histórico de Belmonte, a prevalência das famílias menos numerosas é ainda maior, registando-se 62,9% de famílias clássicas de reduzidas dimensões, totalizando 178 famílias.

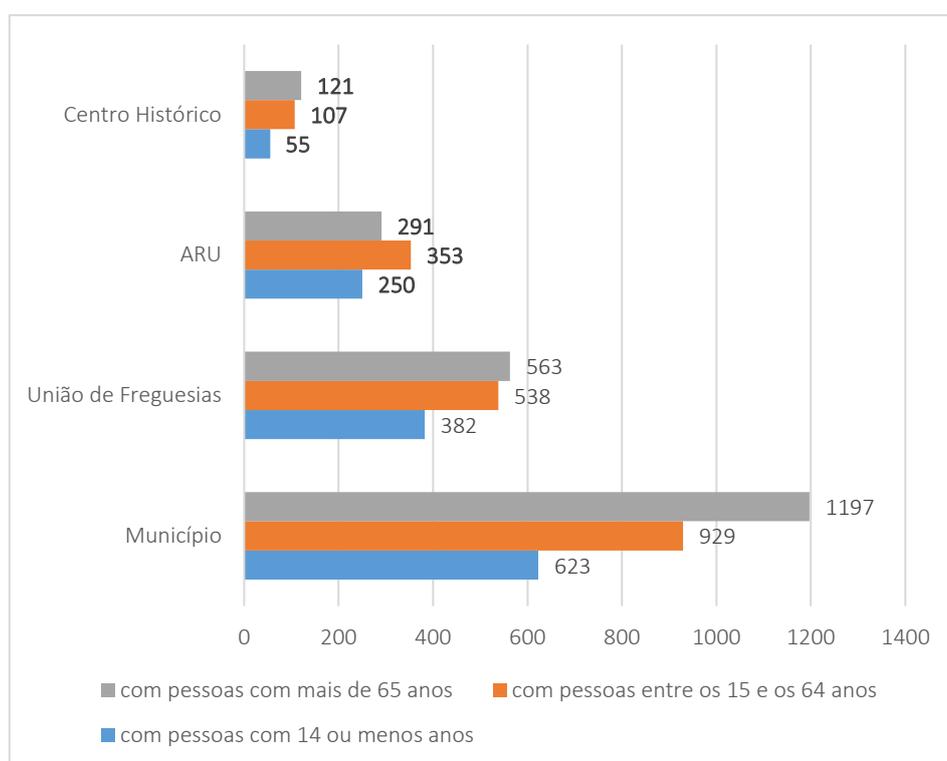


**Figura 28: População residente - número de famílias**  
(Fonte: Censos 2011)

As famílias de média dimensão, integrando 3 ou 4 pessoas, correspondem a 39,5% (1.086 famílias) no município, 45,4% (673 famílias) na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, 46,3% na ARU e 35,0% no Centro Histórico de Belmonte.

As famílias de maior dimensão, com mais de 4 pessoas, correspondem a apenas 3,3% (91 famílias) no município, 3,5% (52 famílias) na UF, 3,8% (34 famílias) na ARU e apenas 2,1% (6 famílias) no Centro Histórico de Belmonte.

Na análise da composição dos agregados familiares destaca-se também, a nível municipal, uma maior proporção de famílias que incluem pessoas com idades superiores a 65 anos e, em todos os âmbitos de análise territorial, uma menor percentagem de famílias que incluem pessoas com 14 ou menos anos.

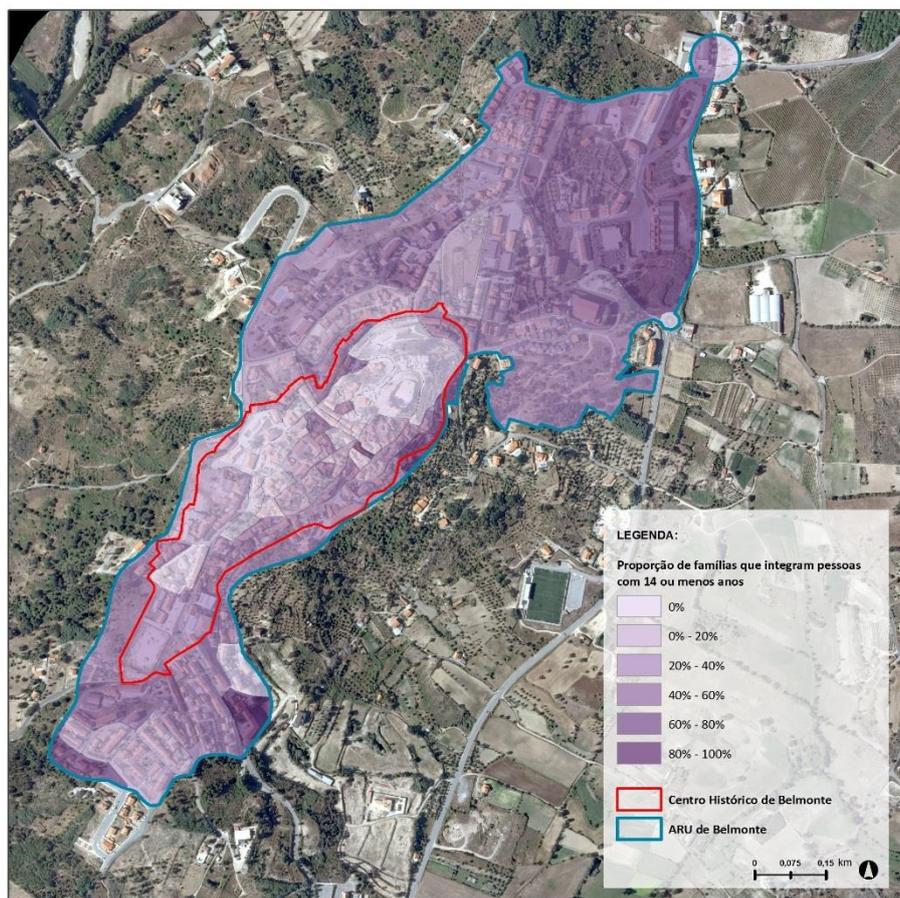


**Figura 29: População residente - composição das famílias**  
(Fonte: Censos 2011)

No município de Belmonte e na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, 22,7% (623 famílias) e 25,8% (382 famílias) das famílias clássicas, respetivamente, incluem pessoas com 14 ou menos anos. Na ARU, os valores sobem para os 28,0% (250 famílias), enquanto que, no Centro Histórico, descem para os 19,4% (55 famílias).

Na ARU, as subsecções estatísticas onde a proporção de famílias com jovens é maior localizam-se fora dos limites do Centro Histórico, com maior incidência nas áreas urbanas de construção

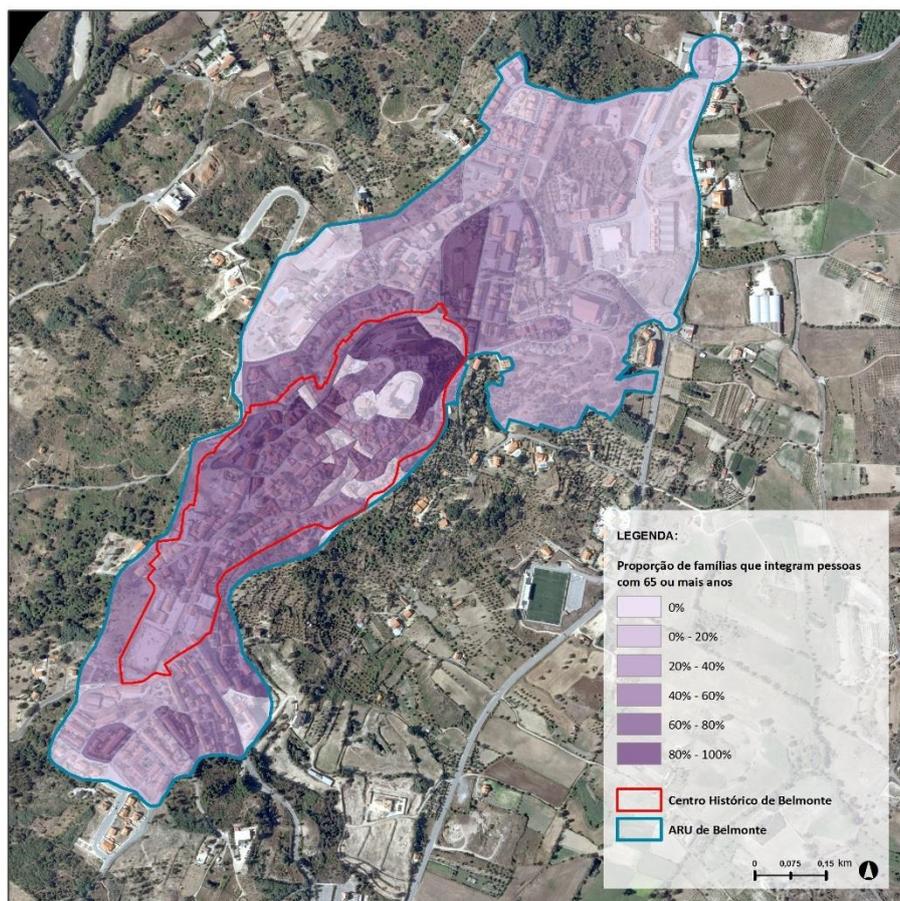
mais recente (últimos 30 anos), sendo que as subsecções estatísticas onde se regista o valor mais elevado apresentam a percentagem máxima (100%) de famílias que incluem pessoas com 14 ou menos anos.



**Figura 30: Proporção de famílias que integram pessoas com 14 ou menos anos - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

No município de Belmonte e na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, 43,5% (1.197 famílias) e 37,9% (563 famílias) das famílias clássicas, respetivamente, incluem pessoas com mais de 65 anos. Na ARU, os valores descem para os 32,5% (291 famílias), enquanto que, no Centro Histórico, sobem para os 42,8% (121 famílias).

De facto, verifica-se que a maior percentagem de famílias com idosos concentra-se no Centro Histórico, com especial incidência nas áreas adjacentes ao Castelo, sendo que as subsecções estatísticas onde se registam os valores mais elevados chegam a apresentar 100% de famílias incluindo pessoas com 65 ou mais anos.

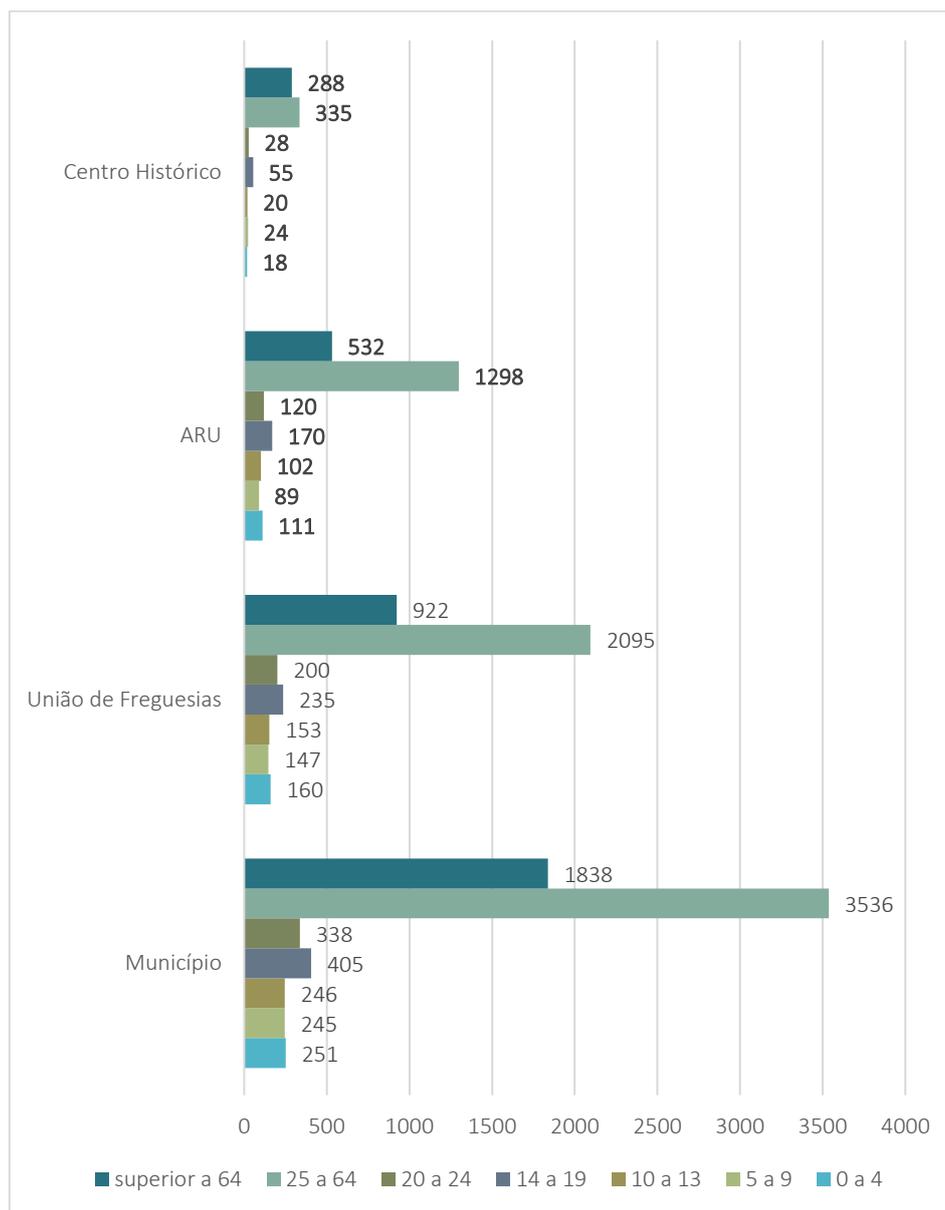


**Figura 31: Proporção de famílias que integram pessoas com 65 ou mais anos - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Em síntese, na ARU de Belmonte, verifica-se uma evolução populacional negativa, bem como do número de famílias residentes, situação que se agrava quando a análise se foca no Centro Histórico. É precisamente no Centro Histórico que se concentra a maior proporção de famílias de menor dimensão e a maior percentagem de população idosa, mas também a maior densidade populacional (220 hab./ha). Na envolvente do Centro Histórico, as maiores densidades populacionais, bem como as maiores percentagens de população jovem ocorrem nas zonas de desenvolvimento urbano mais recente.

## Distribuição etária

Relativamente à distribuição etária, o grupo com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos é o mais representativo, registando-se valores muito semelhantes, em termos percentuais, na ARU de Belmonte (54% - 3.536 pessoas), na UF de Belmonte e Colmeal da Torre (53% - 2.095 pessoas) e no município (51% - 1.298 pessoas). No Centro Histórico, esta percentagem desce para 44%, com 335 residentes com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos.



**Figura 32: População residente no município de Belmonte - grupos etários**  
(Fonte: Censos 2011)

Relativamente à distribuição territorial da população por grupos etários, as pessoas entre os 15 e os 64 anos de idade (população ativa) distribuem-se de forma mais ou menos homogénea pela ARU de Belmonte, verificando-se, ainda assim, que na área correspondente ao centro Histórico, os valores registados são, em proporção, inferiores aos que se observam no resto da ARU.

A percentagem de pessoas entre os 15 e os 64 anos de idade representa 64,5% (1.564 indivíduos) da população total residente na ARU. Analisando apenas o Centro Histórico, esta percentagem média desce mais de 10%, para 53,5% de residentes entre os 15 e os 64 anos de idade (409 pessoas). No restante território da ARU, a percentagem média de indivíduos com idade entre os 15 e os 64 anos é de 69,5% (1.155 pessoas).

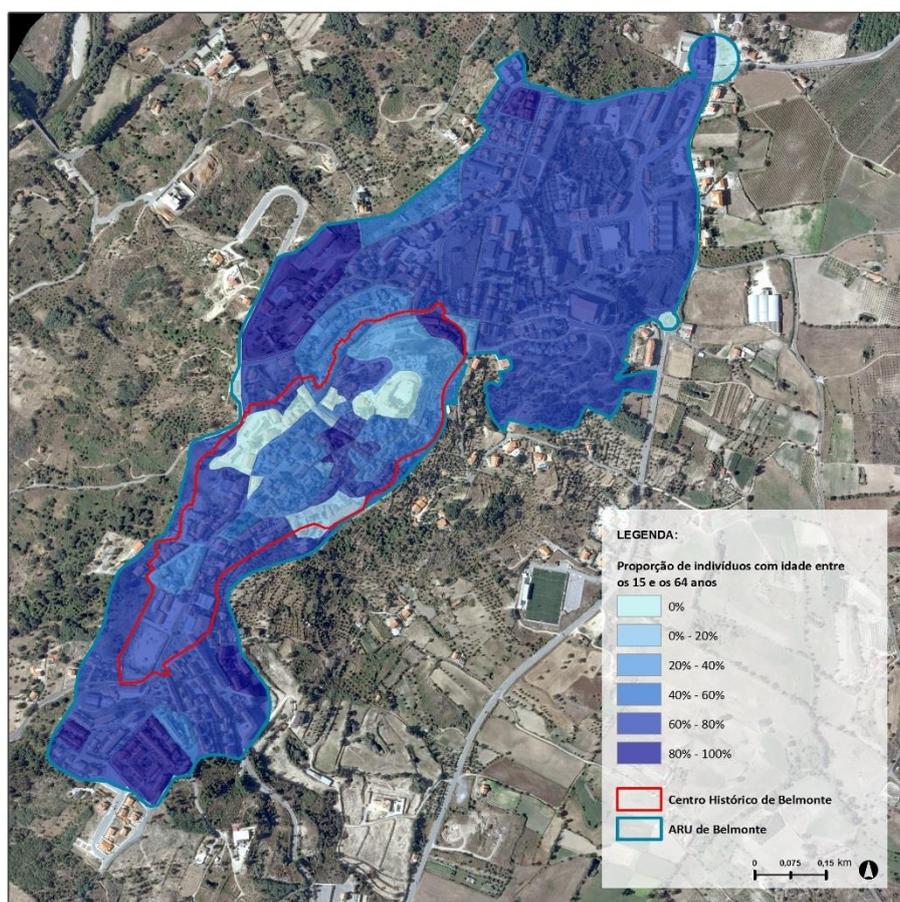
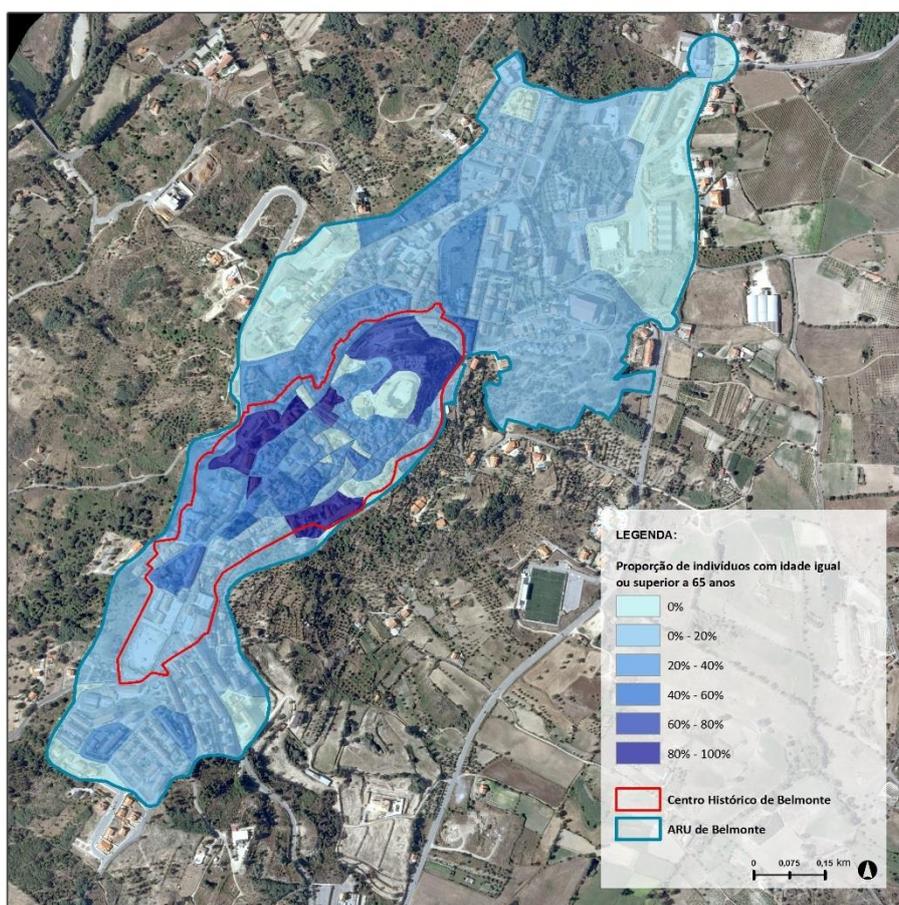


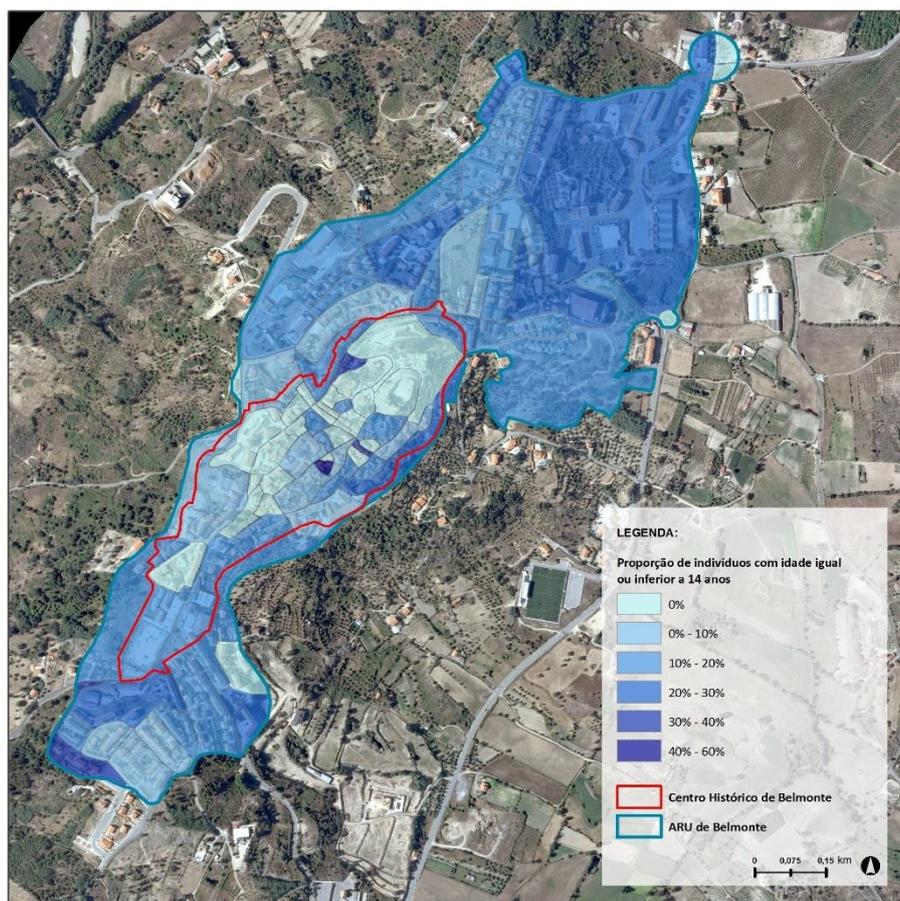
Figura 33: Proporção de indivíduos com idade entre os 15 e os 64 anos - subsecção estatística (Fonte: Censos 2011)

Relativamente à distribuição territorial da população mais idosa da ARU de Belmonte, verifica-se que existe uma maior concentração no Centro Histórico e na sua periferia mais imediata. De destacar que a população com idade superior a 64 anos representa 22% da população total residente na ARU (532 pessoas), valor inferior ao que se atinge na UF, atingindo os 24% ao nível da UF de Belmonte e Colmeal da Torre (922 pessoas) e os 27% no município (1.838 pessoas). No interior dos limites do Centro Histórico, esta percentagem sobe para 37%, verificando-se 288 residentes com idade superior a 64 anos. No restante território da ARU, a percentagem de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos é de 15% (244 indivíduos), sendo a máxima de 48% por subsecção estatística.



**Figura 34: Proporção de indivíduos com idade igual ou superior a 65 anos - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Ao contrário da população idosa, a população mais jovem, correspondente ao grupo etário 0-14 anos, apresenta um maior peso nas zonas fora dos limites do Centro Histórico ou em áreas adjacentes. A população com idade igual ou inferior a 14 anos representa 13,5% da população total residente na ARU (326 pessoas). No Centro Histórico, esta percentagem desce para 9,5% com apenas 71 residentes com idade igual ou inferior a 14 anos, enquanto no restante território da ARU é de 15,5% (255 indivíduos).



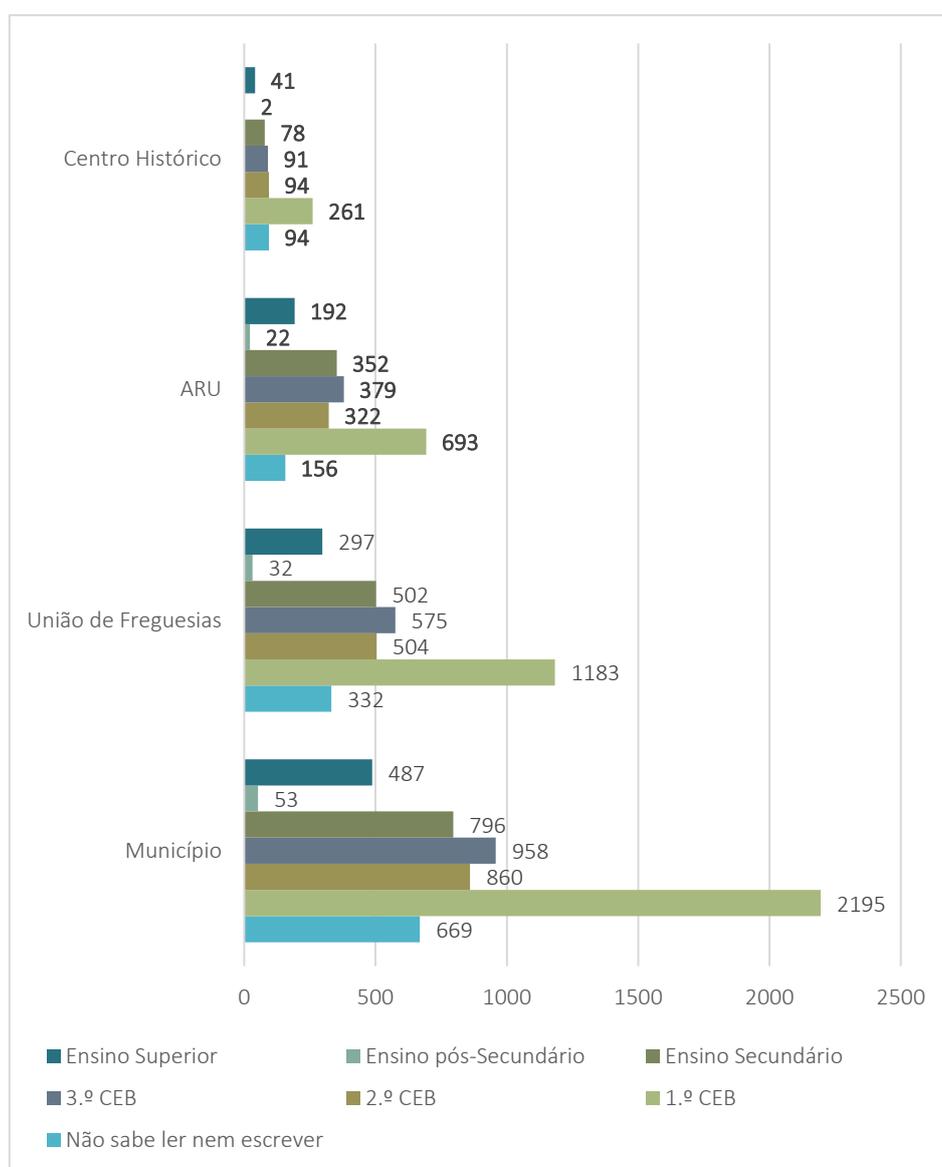
**Figura 35: Proporção de indivíduos com idade igual ou inferior a 14 anos - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Em síntese, a maior parte dos residentes na ARU de Belmonte possui idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos, sendo que, no Centro Histórico, se concentra a população mais idosa, enquanto o restante território apresenta uma maior percentagem de população jovem.

## Habilitações literárias

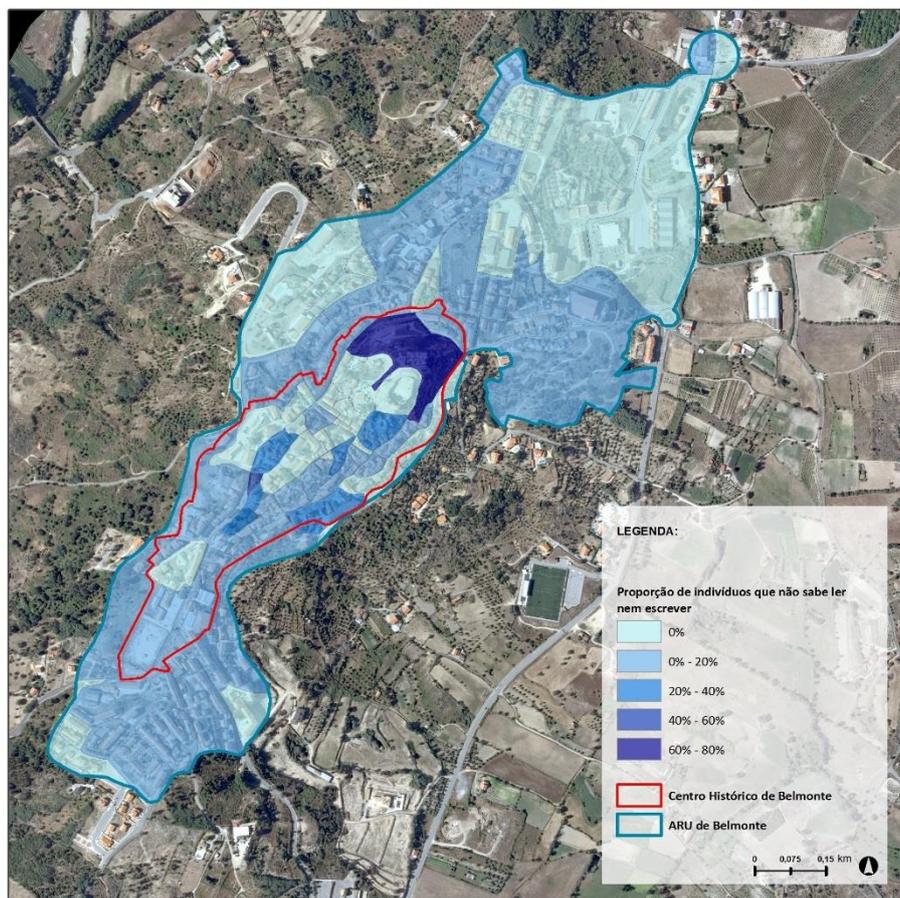
Relativamente às habilitações literárias, os dados disponibilizados pelo INE permitem fazer uma análise enquadrada da realidade social da ARU, tendo por termo de comparação as realidades que se observam a nível municipal e da freguesia.

Em 2011, a taxa de analfabetismo no município de Belmonte era de 9,8%, correspondendo a 669 habitantes. Na UF de Belmonte e Colmeal da Torre verifica-se que os valores se encontravam próximos dos do município (8,5%), enquanto na ARU era de 6,4% (156 habitantes que não sabem ler nem escrever).



**Figura 36: População residente - habilitações literárias**  
(Fonte: Censos 2011)

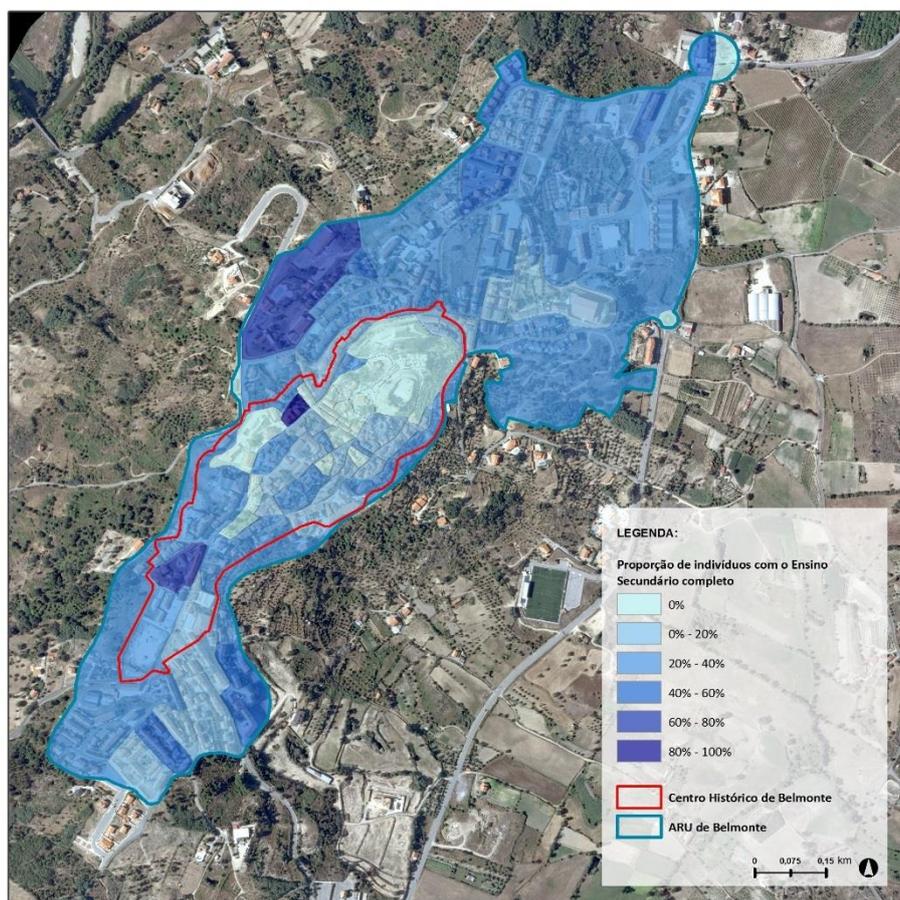
Na ARU de Belmonte, verifica-se que a percentagem de pessoas que não sabe ler nem escrever é bastante superior no Centro Histórico (12,2% - 94 pessoas) do que no restante território da ARU, onde se observa uma taxa de analfabetismo marcadamente inferior (3,7% - 62 pessoas).



**Figura 37: Proporção de indivíduos que não sabe ler nem escrever - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

O nível de ensino dominante, nas populações do município, UF, ARU e, dentro desta, do Centro Histórico de Belmonte, é o 1.º Ciclo de Ensino Básico, com uma expressão de 32,0% (2.195 indivíduos), 30,2% (1.183 indivíduos), 28,6% (693 indivíduos) e 34,0% (261 indivíduos), respetivamente. Por sua vez, os valores mais baixos, em termos de escolaridade, dizem respeito aos habitantes que possuem o ensino pós-Secundário com 0,8% no município (53 habitantes), 1,3% na UF de Belmonte e Colmeal da Torre (32 habitantes), 0,9% na ARU (22 habitantes) e marcadamente inferior dentro dos limites do Centro Histórico, com apenas 0,3% (2 habitantes).

Relativamente à distribuição geográfica da população residente na ARU de Belmonte com o Ensino secundário completo, incluindo os habitantes que possuem os ensinos pós-Secundário e Superior completos, verifica-se que a percentagem média é inferior no Centro Histórico (15,8% - 121 pessoas), relativamente ao restante território da ARU (26,9% - 445 pessoas).



**Figura 38: Proporção de indivíduos com o ensino secundário completo - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Em síntese, constata-se que o nível de ensino dominante na ARU é o 1.º Ciclo do Ensino Básico, notando-se uma maior presença relativa de indivíduos que não sabem ler nem escrever no Centro Histórico de Belmonte.

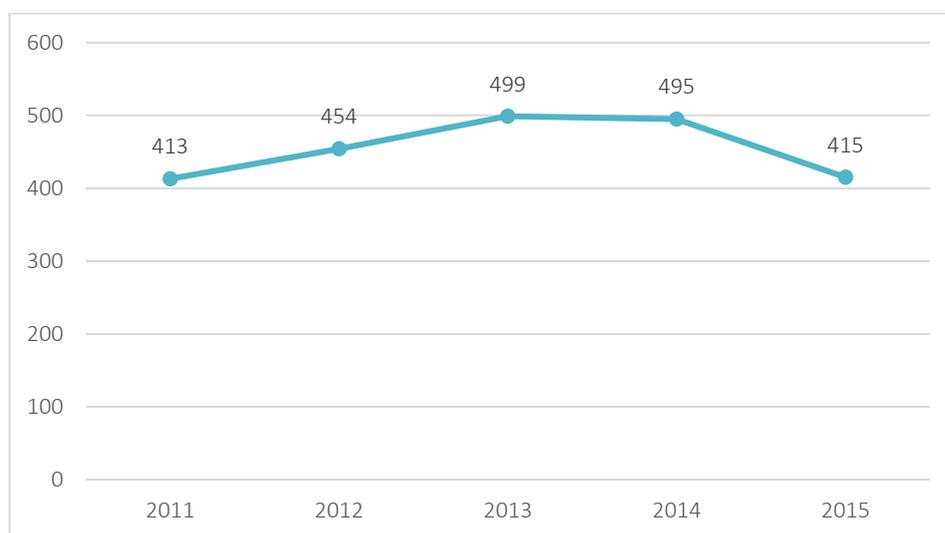
### 3.1.4 ATIVIDADE ECONÓMICA

#### População ativa e emprego

No que concerne à população ativa, verifica-se um aumento de 8%, entre 2001 e 2011, na ARU, do número de pessoas ativas. Este aumento é notório também no concelho, onde ocorreu um aumento de 10% no mesmo período e mesmo a nível sub-regional (com a mesma percentagem do concelho).

No que diz respeito à população desempregada, os dados de 2011, divulgados pela PORDATA, apontam para uma taxa de desemprego no município de Belmonte na ordem dos 15,8%, bastante superior à verificada na sub-região Beiras e Serra da Estrela, de 13,2%, e na região Centro, de 11,0%.

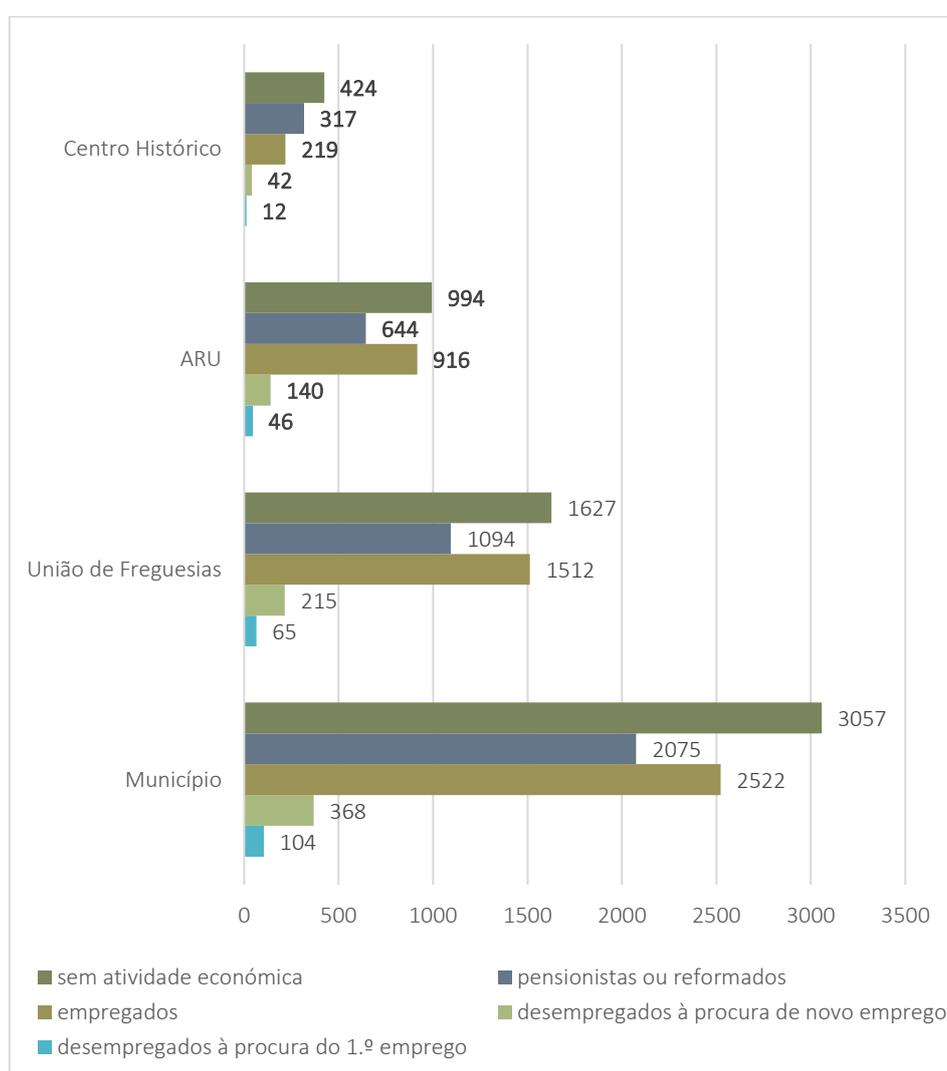
Entre 2011 e 2013, no município de Belmonte, verificou-se um crescimento na ordem de 9,9% do número de desempregados inscritos nos centros de emprego e formação profissional, estabilizando, em 2014, com 495 desempregados. No entanto, beneficiando de uma melhoria na conjuntura económica, em 2015 assiste-se a um decréscimo daqueles valores.



**Figura 39: Média anual de desempregados inscritos nos centros de emprego, 2011-2015**  
(Fonte: INE 2015)

De acordo com os dados obtidos no Censos 2011, dos 2.422 residentes na ARU de Belmonte, 916 (37,8%) encontravam-se empregados, sendo que 186 pessoas (7,7%) estavam desempregadas. Do conjunto de desempregados, 46 pessoas encontravam-se numa situação de procura do primeiro emprego, enquanto as restantes 140 encontravam-se à procura de novo emprego.

Relativamente a pensionistas e reformados, contavam-se 644 indivíduos, representando 26,6% da população residente. De salientar, ainda, que 994 habitantes não apresentavam qualquer atividade económica, correspondendo a 41% do total da população residente na ARU.



**Figura 40: População residente - emprego**  
(Fonte: Censos 2011)

No interior da ARU de Belmonte, verifica-se que a percentagem de pessoas desempregadas inscritas à procura do 1.º emprego e de novo emprego é semelhante no Centro Histórico com 7% (54 indivíduos) e no restante território da ARU com 8% (132 indivíduos).

No Centro Histórico de Belmonte, a percentagem de indivíduos ativos desempregados é de 43,4% (333 pessoas), enquanto no restante território da ARU esse valor desce para 31,7% (524 pessoas).

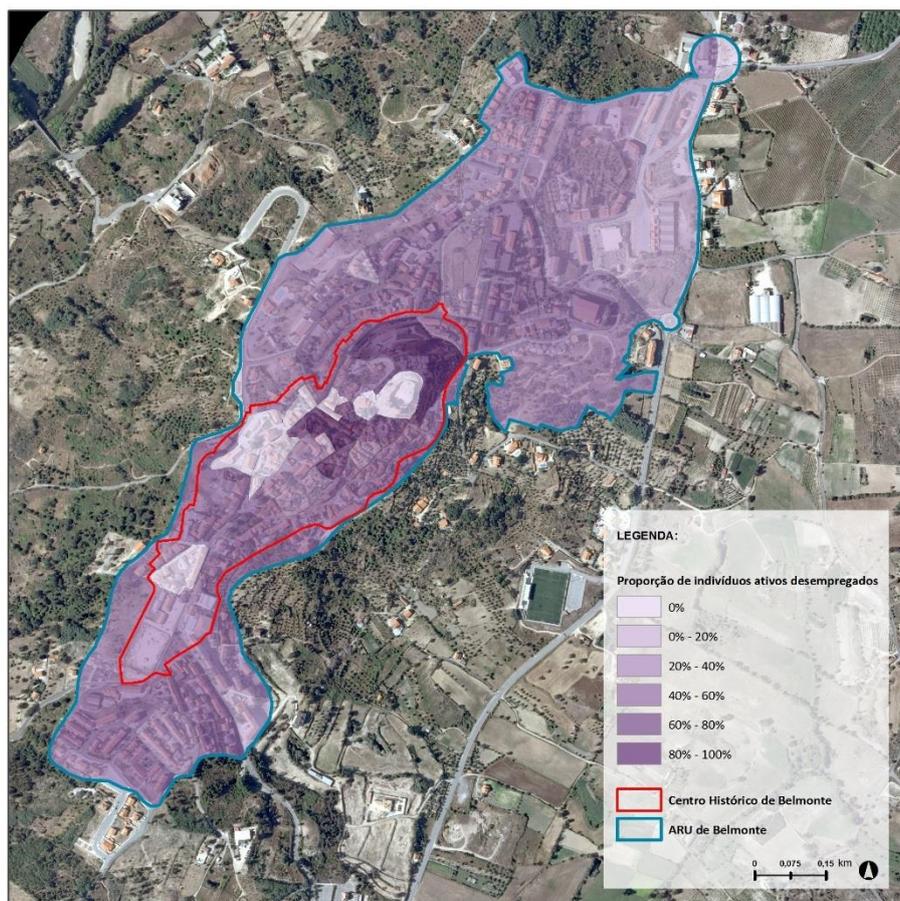
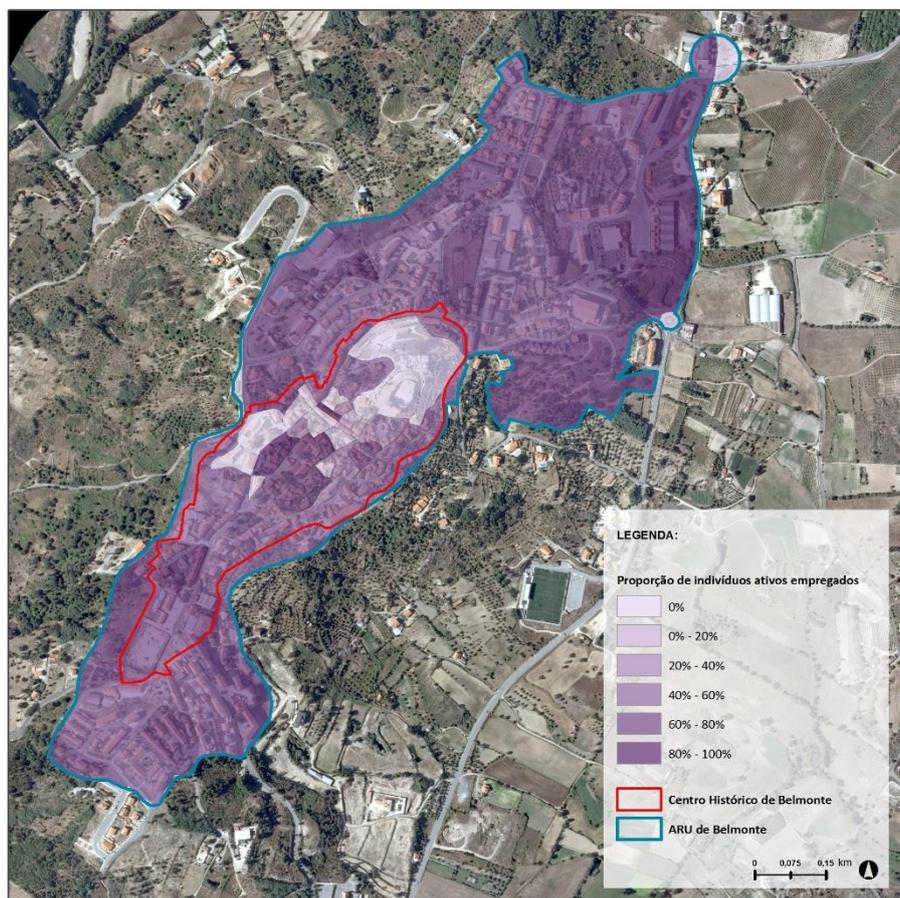


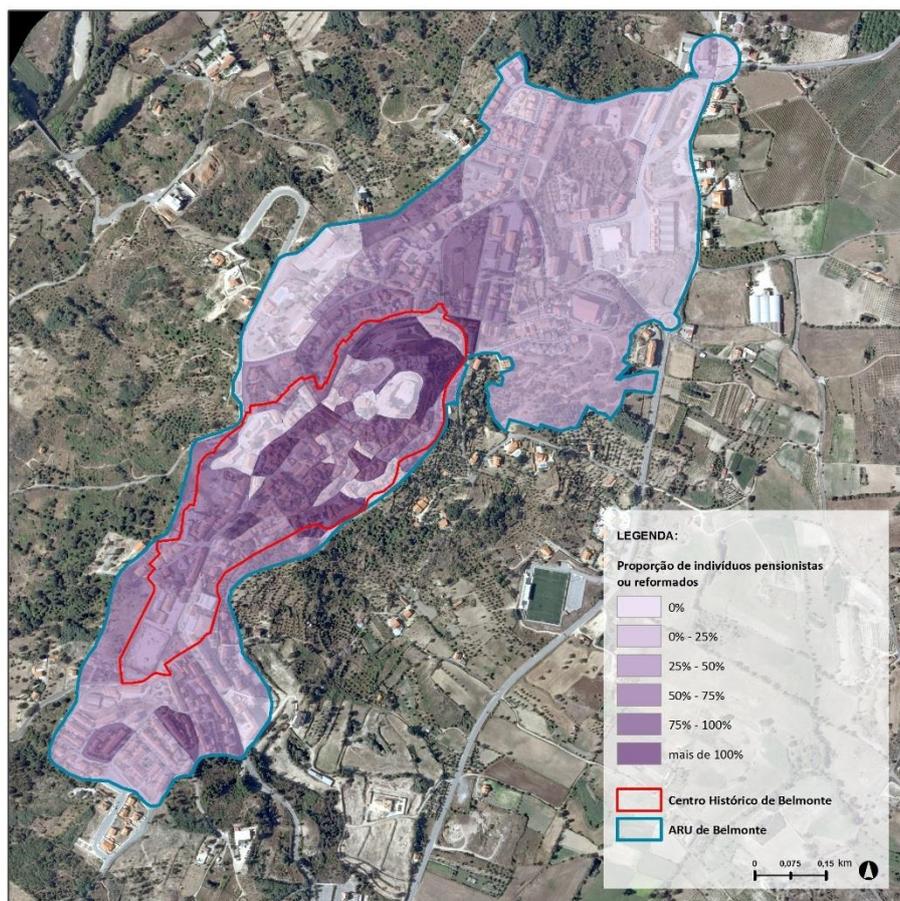
Figura 41: Proporção de indivíduos ativos desempregados - subsecção estatística  
(Fonte: Censos 2011)

Relativamente à proporção de indivíduos ativos empregados, no Centro Histórico de Belmonte este indicador cifra-se em 28,5% (219 pessoas), enquanto no território exterior àquele limite sobe para 42,1% (697 pessoas).



**Figura 42: Proporção de indivíduos ativos empregados - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

O número de indivíduos pensionistas ou reformados é semelhante no Centro Histórico e no restante território da ARU. Contudo, tratando-se de territórios com áreas distintas (cerca de 20 hectares e 60 hectares, respetivamente), o valor em proporção é bastante díspar. Existem 317 indivíduos pensionistas ou reformados no Centro Histórico, correspondendo a uma percentagem média de 41,3%. Fora daqueles limites, verifica-se existirem 327 indivíduos nas mesmas situações, correspondendo, no restante território da ARU, a uma percentagem média de 19,8%.



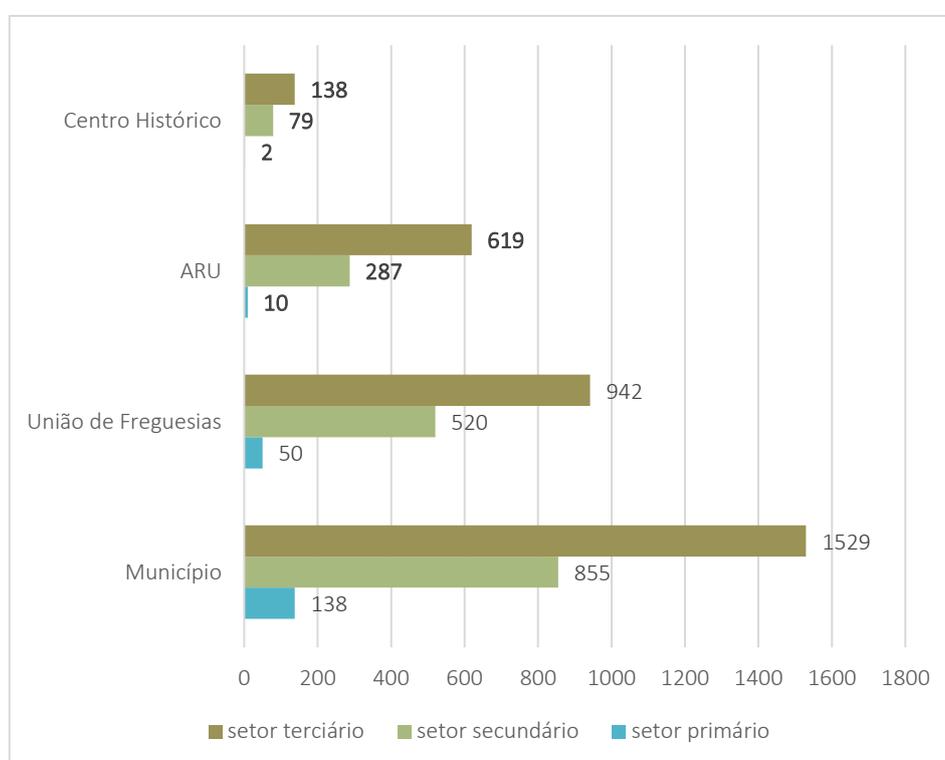
**Figura 43: Proporção de indivíduos pensionistas ou reformados - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Em síntese, verifica-se que a taxa de desemprego em Belmonte é superior à verificada nos contextos regional e sub-regional. Na ARU, constata-se, ainda, que existe uma elevada percentagem de residentes ativos desempregados.

## Setores de atividade

De acordo com os dados obtidos no Censos 2011, dos 2.522 residentes no Município de Belmonte empregados, 138 habitantes (5,5%) encontravam-se empregados no setor primário, 855 habitantes (33,9%) no setor secundário e 1.529 habitantes (60,6%) no setor terciário.

Dos 916 residentes na ARU empregados, 10 possuem atividade no setor primário (1,1%), 287 no setor secundário (31,3%) e 619 no setor terciário (67,6%). Na comparação destes valores com os da UF e do município verifica-se uma relação de proporcionalidade, com o setor primário a empregar o menor número de pessoas e o setor terciário a ocupar lugar de destaque em todos os níveis territoriais de análise.

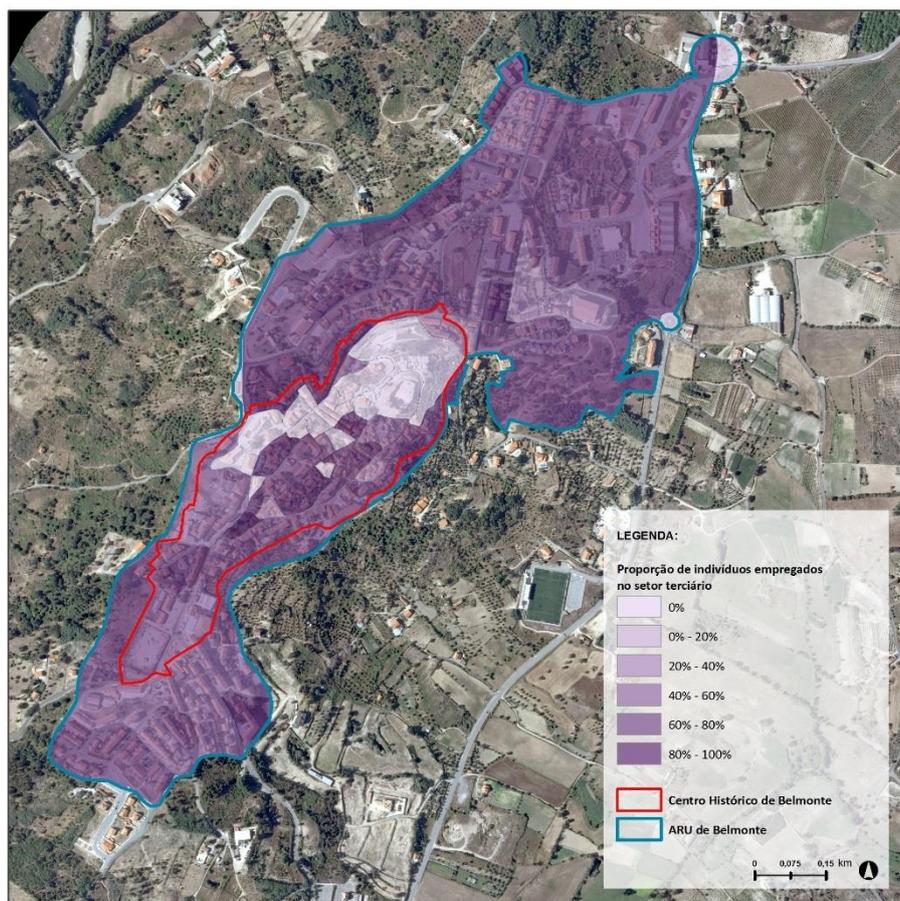


**Figura 44: População residente - emprego por setor de atividade**  
(Fonte: Censos 2011)

O setor terciário é aquele que se destaca na área específica do Centro Histórico da ARU, com 63% da população residente empregada a trabalhar neste setor (138 indivíduos). Este facto demonstra a presença das principais funções comerciais e de serviços, associados à centralidade urbana e administrativa da vila à escala municipal, dispendo de unidades onde se destacam os equipamentos culturais museológicos depositários de valores urbanos, culturais e simbólicos. A

este segue-se o setor secundário com 36,1% (79 indivíduos) e o setor primário com uma incidência residual de 0,9% (2 indivíduos).

No restante território da ARU, exterior aos limites do centro Histórico, o setor terciário continua a ser o dominante, com 69% da população residente empregada a trabalhar nesse setor (481 indivíduos). O setor secundário emprega 29,8% da população (208 indivíduos), enquanto o setor primário ocupa 1,1%, correspondendo a apenas 8 indivíduos.



**Figura 45: Proporção de indivíduos empregados no setor terciário - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

## Empresas – Estabelecimentos e pessoal ao serviço

No território municipal, de acordo com informação estatística disponibilizada pelo INE, vertida na Tabela 2, em 2014, existiam 670 estabelecimentos em funcionamento, com um total de 1.908 pessoas ao serviço.

Na análise da especialização económica do concelho de Belmonte, destacam-se as atividades referentes ao comércio por grosso e a retalho e reparação de automóveis e motociclos com 183 estabelecimentos (27%), a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca com 110 estabelecimentos (16%) e o alojamento, restauração e similares com 71 estabelecimentos (11%). As CAE que empregam maior número de pessoas no município são as referentes às indústrias transformadoras (setor secundário com 748 pessoas ao serviço - 39%) e ao comércio por grosso e a retalho e reparação de automóveis e motociclos (setor terciário com 367 pessoas ao serviço - 19%).

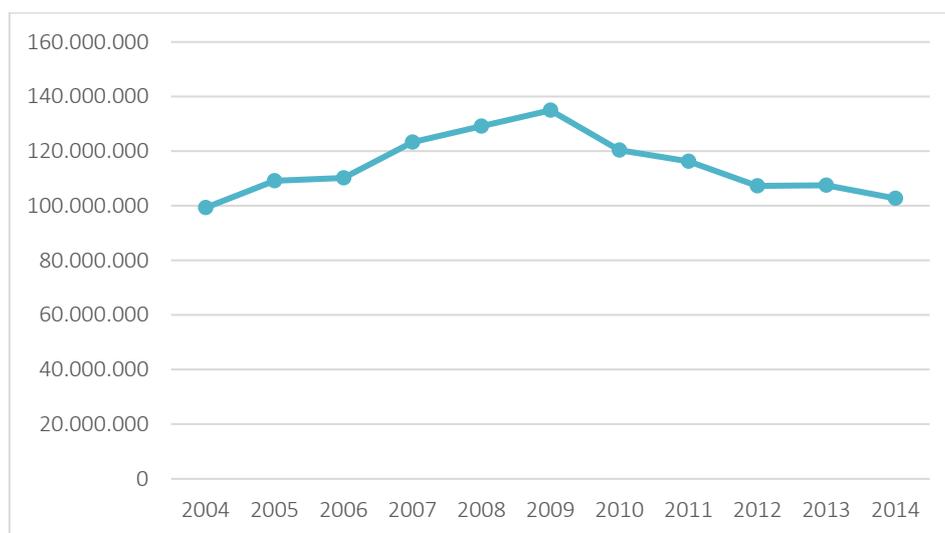
Atividade económica (CAE Rev. 3)	Município de Belmonte			
	Estabelecimentos		Pessoas ao serviço	
	N.º	%	N.º	%
A: Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	110	16	148	8
B: Indústrias extrativas	0	0	0	0
<b>C: Indústrias transformadoras</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>748</b>	<b>39</b>
D: Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	1	0	...	...
E: Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	3	0	...	...
F: Construção	52	8	182	10
<b>G: Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos</b>	<b>183</b>	<b>27</b>	<b>367</b>	<b>19</b>
H: Transportes e armazenagem	21	3	38	2
I: Alojamento, restauração e similares	71	11	136	7
J: Atividades de informação e de comunicação	1	0	...	...
L: Atividades imobiliárias	10	1	10	1
M: Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	41	6	61	3
N: Atividades administrativas e dos serviços de apoio	37	6	64	3
P: Educação	28	4	39	2
Q: Atividades de saúde humana e apoio social	33	5	48	3
R: Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	14	2	19	1
S: Outras atividades de serviços	26	4	31	2
<b>TOTAL</b>	<b>670</b>	<b>100</b>	<b>1.908</b>	<b>100</b>

Tabela 2: Estabelecimentos e pessoal ao serviço, por atividade económica (CAE Rev. 3)

(Fonte: INE, 2014)

## Empresas – Volume de negócios

Relativamente ao volume de negócios das empresas privadas com sede no Município de Belmonte, destaca-se a evolução verificada no concelho de Belmonte a partir de 2009. A análise da Figura 45 permite constatar que, após um desenvolvimento francamente positivo no período 2004-2009, a tendência inverte-se nos 5 anos seguintes, atingindo-se valores próximos dos verificados 10 anos antes.



**Figura 46: Evolução do volume de negócios (€) das empresas, 2004-2014**  
(Fonte: INE, 2014)

Considerando o volume de negócios em 2004 de 99.293.052€, em 2009 de 134.967.902 € e em 2014 de 102.682.529€, verifica-se o aumento de 35.674.850€ no primeiro período e o decréscimo de 32.285.373€ no segundo período. Estes valores correspondem a um aumento do volume de negócios de 26,4% nos primeiros 5 anos e a uma diminuição de 23,9% na segunda metade do arco temporal em análise. Na prática, os crescimentos de sinais negativos anulam-se.

A análise da evolução do volume de negócios, por CAE, no município de Belmonte no período 2004-2014, expressa na Tabela 3, permite, para além de obter um panorama das atividades económicas mais representativas, entender as dinâmicas, em termos de volume total de negócios, das diferentes áreas de atividade económica.

ATIVIDADE ECONÓMICA*	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %
A	1,9	1,9	1,7	...	1,8	1,9	1,9	1,7	1,8	2,3	2,8
B	...	...	...	...	...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>C</b>	<b>19,8</b>	<b>18,3</b>	<b>18,9</b>	<b>16,6</b>	<b>16,1</b>	<b>15,5</b>	<b>16,3</b>	<b>17,5</b>	<b>21,1</b>	<b>19,0</b>	<b>20,6</b>
D	0,0	0,0	0,0	...	...	...	...	...	...	...	...
E	0,0	0,0	...	...	...	...	...	0,0	...	...	...
<b>F</b>	<b>24,2</b>	<b>28,9</b>	<b>27,8</b>	<b>30,9</b>	<b>27,6</b>	<b>29,5</b>	<b>29,7</b>	<b>26,1</b>	<b>21,3</b>	<b>21,4</b>	<b>13,7</b>
<b>G</b>	<b>44,7</b>	<b>42,1</b>	<b>42,0</b>	<b>42,0</b>	<b>38,7</b>	<b>44,5</b>	<b>42,4</b>	<b>45,0</b>	<b>47,2</b>	<b>48,7</b>	<b>53,8</b>
H	...	...	...	...	1,6	1,4	1,4	1,3	1,3	1,0	1,0
I	3,6	3,4	3,5	3,1	2,7	3,2	3,4	3,2	2,9	2,7	3,3
J	...	...	...	...	0,2	0,2	0,3	0,1	0,1	0,2	...
L	0,2	0,3	4,6	4,3	4,2	5,4	4,6	...	3,9	6,4	1,2
M	1,7	1,7	1,7	1,5	1,2	1,3	1,2	1,4	1,2	1,1	1,4
N	1,0	0,6	0,6	0,4	0,4	0,3	0,6	0,7	0,7	0,9	0,8
P	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Q</b>	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>	<b>7,7</b>	<b>11,3</b>	<b>10,5</b>	<b>11,5</b>	<b>11,3</b>	<b>10,4</b>	<b>10,5</b>
R	0,0	0,0	0,1	0,1	...	...	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
S	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3

A: Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca

B: Indústrias extrativas

**C: Indústrias transformadoras**

D: Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio

E: Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição

**F: Construção**

**G: Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos**

H: Transportes e armazenagem

I: Alojamento, restauração e similares

J: Atividades de informação e de comunicação

L: Atividades imobiliárias

M: Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares

N: Atividades administrativas e dos serviços de apoio

P: Educação

**Q: Atividades de saúde humana e apoio social**

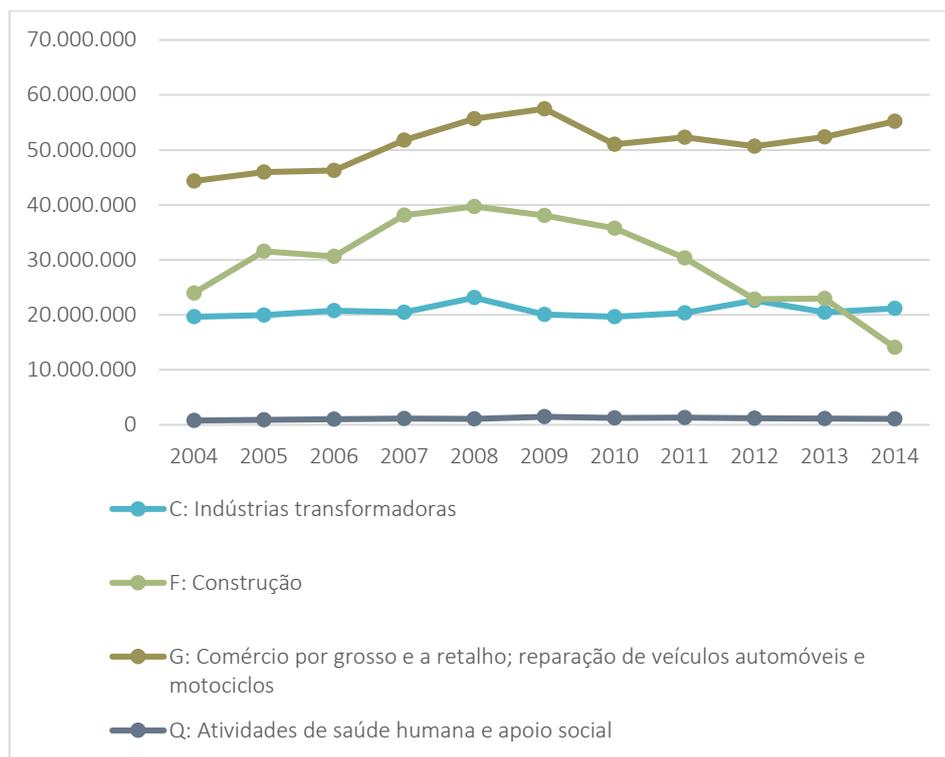
R: Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas

S: Outras atividades de serviços

**Tabela 3: Evolução do volume de negócios anual (%) das empresas, 2004-2014**

(Fonte: INE, 2014)

A Figura 46 permite aferir a evolução do volume de negócios, por atividade económica, das empresas localizadas no município de Belmonte no período 2004-2014. Apenas são representadas as quatro CAE mais relevantes no concelho, em 2014: **C**: Indústrias transformadoras (20,6%); **F**: Construção (13,7%); **G**: Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos (53,8%) e **Q**: Atividades de saúde humana e apoio social (10,5%).



**Figura 47: Evolução do volume de negócios (€) por atividades económicas relevantes, 2004-2014**  
(Fonte: INE, 2014)

O volume de negócios das “Atividades de saúde humana e apoio social” manteve-se praticamente inalterado ao longo do período 2004-2014, com variação positiva máxima de 3,6% em 2009 e variação negativa máxima de (-)1,6% em 2008. Verifica-se a mesma tendência de estagnação relativamente à atividade das “Indústrias transformadoras”, embora com variações negativas um pouco mais significativas, com uma variação máxima positiva de 3,6% em 2012 e a uma variação máxima negativa de (-)2,3% em 2007.

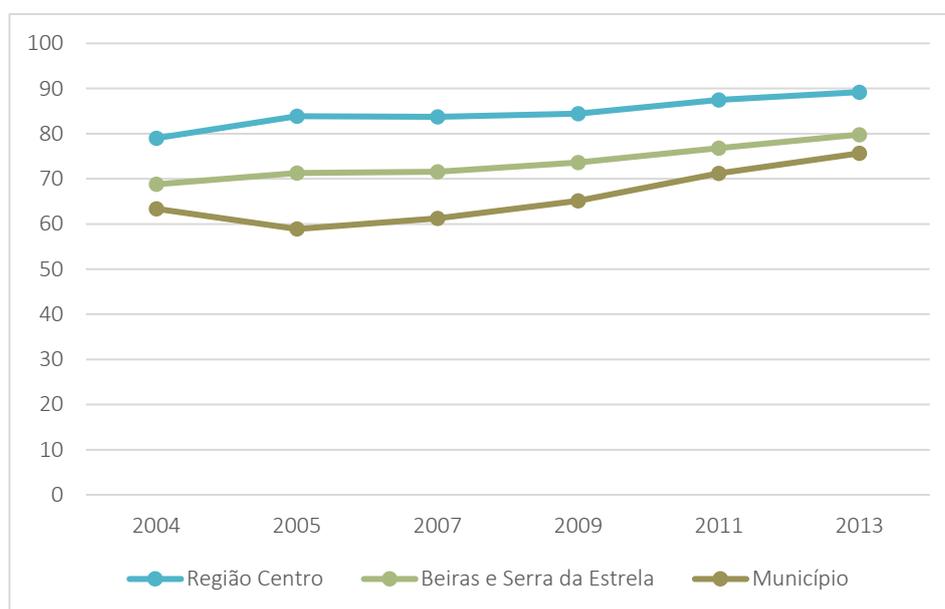
As atividades comerciais (CAE G: Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos) permanecem as mais relevantes no município, com uma evolução francamente positiva a partir de 2004 até 2009, assistindo-se, contudo, a uma quebra de cerca de 12% entre 2009 e 2012 (57.492.990€, em 2009, para 50.670.971€, em 2012). A partir de 2012, assiste-se a uma recuperação de cerca de 9% (55.214.544€), para um volume de negócios com valores semelhantes a 2009. Sendo assim, a variação positiva é máxima em 2009 e 2014, na ordem dos 5,8% e 5,1%, respetivamente. A variação negativa é máxima em 2008, com (-)3,3%.

O setor da construção é, sem dúvida, aquele que, desde 2008, sofreu o maior decréscimo. Entre 2004 e 2008, o setor encontrava-se em franco crescimento, assistindo-se a um aumento no volume de negócios na ordem dos 65% (23.980.685€ em 2004 para 39.720.621 em 2008). A partir de 2008, e até 2014, assiste-se ao inverso, ou seja, a uma quebra na ordem dos 65%, para um volume de negócios anual de 14.077.712€, posicionando-se, no panorama geral das atividades económicas do município, 6,9% abaixo das atividades das Indústrias transformadoras.

### Poder de compra

No contexto regional, os residentes no concelho de Belmonte estão entre aqueles com menor ganho médio mensal, apresentando, em 2012, um valor médio de 730€/mês, em comparação com o valor de 942€/mês da Região Centro.

No município de Belmonte, o índice de poder de compra *per capita* tem vindo a crescer desde 2005, seguindo a tendência verificada na Região Centro e na sub-Região Beiras e Serra da Estrela.

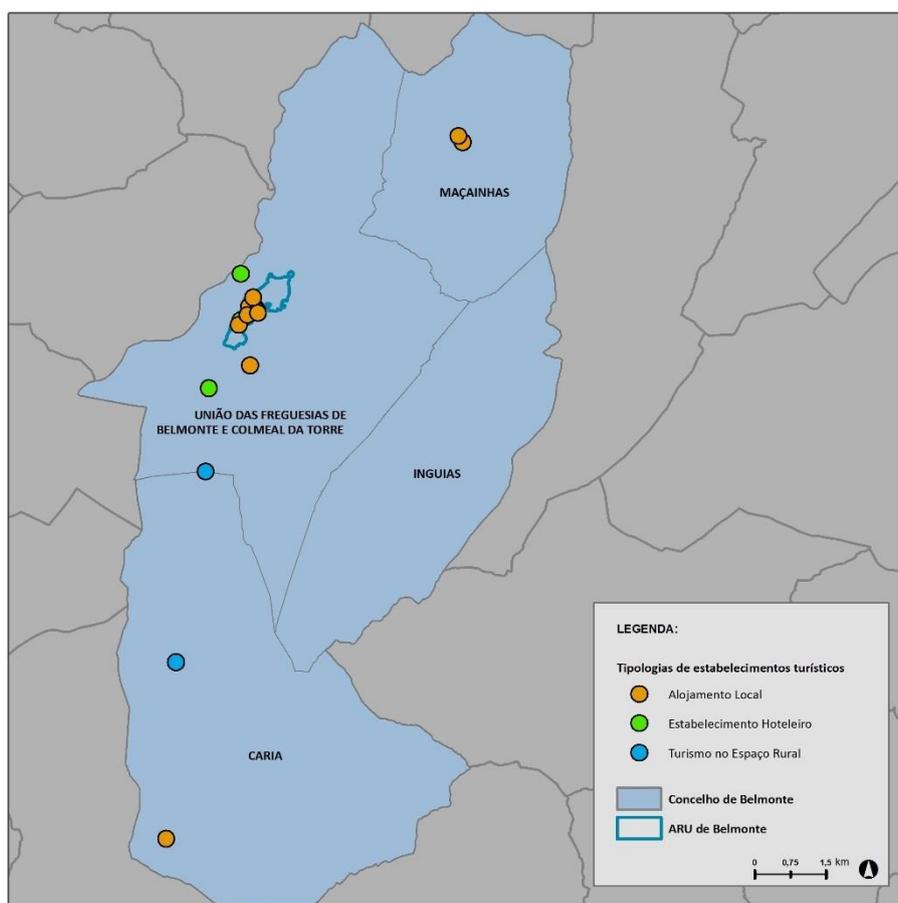


**Figura 48: Evolução do poder de compra *per capita*, 2004-2013**  
(Fonte: INE, 2015)

## Turismo

Beneficiado pela sua história, património arquitetónico, paisagístico, natural e produtos tradicionais existentes, o município de Belmonte integra a Grande Rota das Aldeias Históricas de Portugal e a Rede de Judiarias de Portugal, destacando-se a sua proximidade ao Parque Natural da Serra da Estrela. Ainda assim, o setor turístico não apresenta uma atividade económica relevante no contexto municipal, pelo que a ARU de Belmonte apresenta várias potencialidades de desenvolvimento do turismo cultural, religioso e de natureza.

De acordo com os dados do Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET), disponibilizados pelo Turismo de Portugal, em todo o concelho de Belmonte, contabilizam-se apenas cinco Empreendimentos Turísticos: dois hotéis, uma pousada, uma casa de campo e um estabelecimento de agroturismo. O levantamento de campo e o Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) permitiram identificar, ainda, onze registos de Alojamento Local no município – nove moradias, um estabelecimento de hospedagem e um apartamento.



**Figura 49: Tipologias de estabelecimentos turísticos**  
(Fonte: Registo Nacional de Turismo)

Os estabelecimentos turísticos existentes no concelho de Belmonte integram 149 unidades de alojamento/quartos (35 em Alojamento Local), o que se traduz numa capacidade máxima de 295 utentes (74 em Alojamento Local).

NOME	LOCALIDADE	TIPOLOGIA	MODALIDADE	CAPACIDADE	UNIDADES
<b>1. Belmonte Sinai Hotel</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Estabelecimento Hoteleiro</b>	<b>Hotel</b>	<b>54</b>	<b>27</b>
2. Casa da Chandeirinha	Belmonte	Turismo no Espaço Rural	Casa de Campo	13	7
3. Hotel Belsol	Belmonte	Estabelecimento Hoteleiro	Hotel	98	53
4. Kazas do SeRado	Caria	Turismo no Espaço Rural	Agroturismo	6	3
5. Pousada Convento de Belmonte*	Belmonte	Estabelecimento Hoteleiro	Pousada	48	24
6. Alojamento Nossa Sra. da Esperança	Belmonte	Alojamento Local	Moradia	6	3
<b>7. Altitude</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Estabelecimento de Hospedagem</b>	<b>20</b>	<b>9</b>
<b>8. Cantinho de Santiago</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Moradia</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
9. Casa da Carreira	Maçainhas	Alojamento Local	Moradia	6	2
<b>10. Casa da Fonte Grande</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Apartamento</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>11. Casa do Castelo</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Moradia</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>12. Casa do Pai</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Moradia</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
13. Casa do Serradouro	Maçainhas	Alojamento Local	Moradia	6	3
<b>14. Casa Rosa Milagre</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Moradia</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
15. Quinta do Panasco	Caria	Alojamento Local	Moradia	6	3
<b>16. Casa Abraão</b>	<b>Belmonte</b>	<b>Alojamento Local</b>	<b>Moradia</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL</b>				<b>295</b>	<b>149</b>

\* Imóvel Classificado

**Tabela 4: Empreendimentos turísticos e alojamento local**  
(Fonte: Registo Nacional de Turismo)

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, para 2014, verifica-se que a oferta era de 190 camas, com uma taxa de ocupação a não exceder os 23%. Contabilizaram-se, ainda, 16.587 dormidas nos diversos estabelecimentos hoteleiros existentes, com cerca de 40% de hóspedes estrangeiros.

De acordo com o Registo Nacional de Agentes de Animação Turística (RNAAT), existe apenas uma empresa de animação turística no concelho de Belmonte, registada em 2012. As atividades da empresa inserem-se no âmbito cultural, desenvolvendo-se, exclusivamente, em ambiente urbano de percursos pedestres e visitas a museus, palácios e monumentos.

### Cultura e associativismo

Em Belmonte realizam-se, periodicamente, os seguintes eventos de feira e mercado, listados na Tabela 5, importantes enquanto espaços geradores de dinâmicas sociais e económicas em todo o concelho.

<b>FEIRAS</b>	<b>Data</b>
Feira da Passagem de Ano (Caria)	1 de janeiro
Feira da Senhora das Candelárias (Caria)	2 de fevereiro
Feira de Belmonte	25 de março
Feira de Ramos (Caria)	13 de abril
Sábado de Aleluia (Colmeal da Torre)	19 de abril
Feira em Belmonte	2 de setembro
Feira de Todos-os-Santos (Caria)	1 de novembro
Feira da Imaculada Conceição (Belmonte)	8 de dezembro
<b>MERCADOS</b>	<b>Data</b>
em Belmonte	1ª e 2ª segunda feira de cada mês
em Caria	2ª e 4ª segunda feira de cada mês

**Tabela 5: Feiras e mercados**  
(Fonte: [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com))

Destaca-se também a importância que diversas associações locais, de diversas áreas, assumem na dinamização cultural, social e económica do concelho de Belmonte, nomeadamente as 15 associações culturais, as 10 associações desportivas e os 5 grupos de música e de dança apresentadas na Tabela 6.

UF DE BELMONTE E COLMEAL DA TORRE	UF DE BELMONTE E COLMEAL DA TORRE	CARIA	ÍNGUIAS/MAÇAINHAS
<b>ASSOCIAÇÕES CULTURAIS</b>			
Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários do Concelho de Belmonte	Associação Aldeias Históricas de Portugal – Associação de Desenvolvimento Turístico	Associação Cultural e Recreativa de Caria	Liga dos Amigos das Olas
Liga dos Amigos da Gaia	Associação Amigos Estação Belmonte Gare	Associação dos Reformados e Idosos da Freguesia de Caria	Associação da Juventude de Maçainhas
Motor Clube de Belmonte	Associação Nossa Senhora da Esperança	Centro de Assistência Paroquial de Caria	Centro de Apoio Social de Maçainhas
Centro de Cultura Pedro Álvares Cabral	Associação Antigos Alunos do Colégio	Associação Cultural Monte Bispo	
Santa Casa da Misericórdia de Belmonte	Liga dos Combatentes		
Agrupamento de Escuteiros	SolaRIS		
Comunidade Judaica de Belmonte	Recordar		
Centro Cultural, Desportivo e Recreativo de Colmeal da Torre			
Centro Social Imaculado Coração de Maria			
Associação Rede de Judiarias de Portugal - Rotas Sefarad			
<b>ASSOCIAÇÕES DESPORTIVAS</b>			
Associação Desportiva de Belmonte	União Desportiva Cariense		Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Ínguias
Casa do Benfica Associação de Caça e Pesca	Centro Cultural, Desportivo e Recreativo do Monte do Bispo		Centro Cultural, Desportivo e Recreativo de Carvalhal Formoso
União Desportiva de Belmonte	Centro Cultural, Desportivo e Recreativo de Malpique		
Centro Recreativo e Desportivo de Belmonte	Clube de Caça e Pesca de Caria		
<b>MÚSICA E DANÇA</b>			
Banda de Música de Belmonte	Banda de Música de Caria		Grupo "Dance Girls" Carvalhal Formoso

**Tabela 6: Associações culturais, associações desportivas e grupos de música e dança**  
(Fonte: [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com))

### 3.1.5 EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Abordam-se, de seguida, os equipamentos de utilização coletiva identificados no espaço urbano da ARU de Belmonte, devidamente localizados na Figura 49:

- |                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Castelo de Belmonte            | 12. Gimnodesportivo Municipal        |
| 2. Junta de Freguesia de Belmonte | 13. Tribunal de Julgado de Paz       |
| 3. Museu Judaico                  | 14. Lar de Idosos                    |
| 4. Câmara Municipal de Belmonte   | 15. Creche / Jardim Infantil         |
| 5. Biblioteca e Arquivo Municipal | 16. Centro de Saúde                  |
| 6. Museu dos Descobrimentos       | 17. Jardim Infância Amiguinho        |
| 7. Ecomuseu do Zêzere             | 18. Escola Preparatória e Secundária |
| 8. Museu do Azeite                | 19. Piscinas Municipais              |
| 9. Auditório Municipal            | 20. Repartição de Finanças           |
| 10. Escola de Música              | 21. Centro Escolar                   |
| 11. Pavilhão Multiusos            | 22. Quartel da GNR                   |

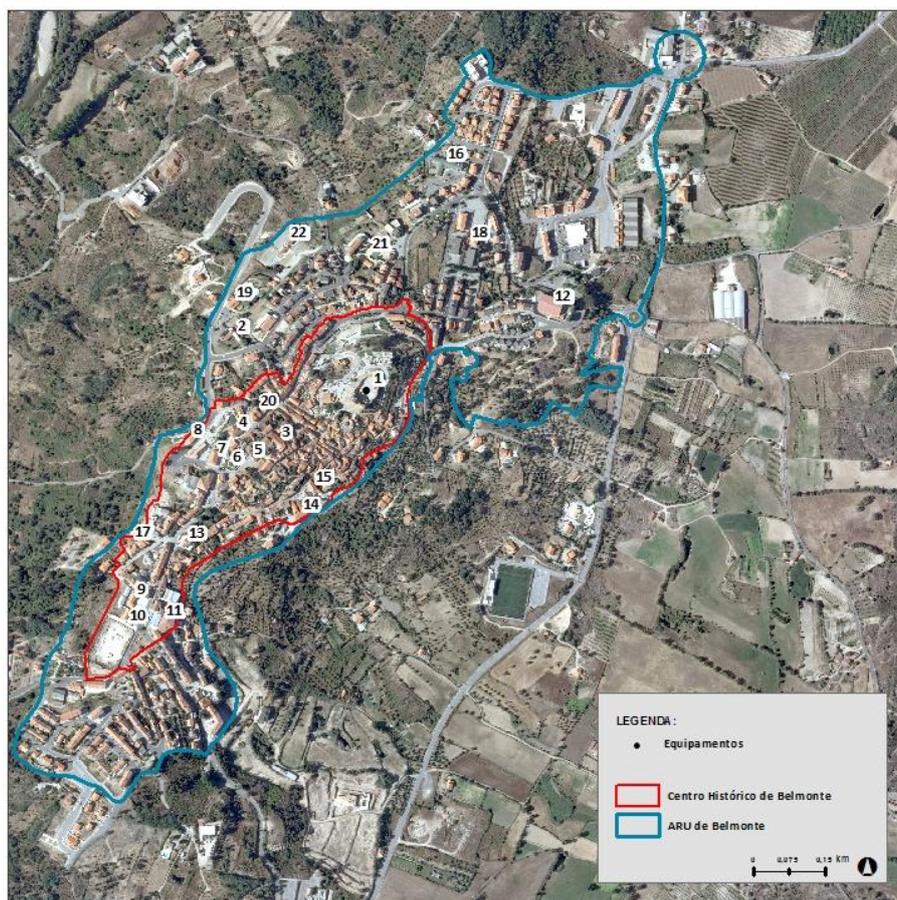


Figura 50: Equipamentos na ARU

(Fonte: Território XXI, 2016)



Figura 51: Capela do Calvário (à esquerda) e Solar dos Cabrais, atual Biblioteca e Arquivo Municipal (à direita)

O estudo da rede de equipamentos coletivos existentes na ARU de Belmonte implicou a sua distinção nas seguintes tipologias: Administração, Cultura, Desporto, Saúde e Solidariedade Social.

### Equipamentos de Administração

Estes equipamentos são, sobretudo, de irradiação municipal ou mesmo supramunicipal. Relativamente a este tipo de equipamentos, na ARU de Belmonte localizam-se os Paços do Concelho, a Junta de Freguesia, a Repartição de Finanças e o Tribunal de Julgado de Paz.



Figura 52: Tribunal de Julgado de Paz

## Equipamentos Culturais

Os equipamentos culturais são, regra geral, entendidos como elementos estratégicos para a revitalização dos centros urbanos e para a valorização do ambiente urbano. No Centro Histórico de Belmonte, localiza-se a Biblioteca Municipal, com uma sala de leitura e um depósito, sendo, no entanto, de frequência pouco significativa. Aqui se localiza o Arquivo Municipal, cujos documentos mais antigos datam de 1777.

Relativamente a museus, a ARU de Belmonte encontra-se dotada de espaços museológicos com programação específica, relacionada com as temáticas e imaginário local. Trata-se de equipamentos de intervenção recente, demonstrando uma aposta na valorização do potencial histórico, cultural e natural da Vila de Belmonte. Este facto gera benefícios a nível turístico, funcionando como um atrativo importante e um elemento gerador de maiores dinâmicas turísticas. Foram identificados os seguintes:

- Igreja S. Tiago – Centro Interpretação Caminhos da Fé
- Ecomuseu do Zêzere
- Museu Judaico de Belmonte “Adriano Vasco Rodrigues” – Centro de Estudos Judaicos
- Museu do Azeite
- Museu das Descobertas – Centro de Interpretação das Descobertas
- Museu do Castelo de Belmonte

Existe, ainda, o Centro Cultural Pedro Álvares Cabral, tendo como principal atividade a Escola de Música. Neste Centro Cultural também se realizam exposições e representações de teatro.



Figura 53: Escola de Música

## Equipamentos de Desporto

Na ARU de Belmonte, existem os seguintes equipamentos desportivos:

- Gimnodesportivo Municipal (em funcionamento desde 1993)
- Piscinas Municipais (adultos e crianças)
- Polidesportivo (geminado com as piscinas)

## Equipamentos de Educação

Os estabelecimentos de ensino identificados na ARU de Belmonte têm carácter público e são os seguintes:

- Jardim Infância Amiguinho
- Centro Escolar (ensino básico)
- Escola Preparatória e Secundária
- Escola de Música



Figura 54: Jardim Infância Amiguinho

## Equipamentos de Saúde

No âmbito da rede pública de equipamentos de saúde que prestam cuidados de prevenção primária, existe, na ARU, um Centro de Saúde, sem internamento, cujos cuidados são prestados em regime ambulatorio com serviço de atendimento permanente.

Para além deste equipamento de saúde público existem, ainda, os privados que colmatam as carências verificadas. Nesta categoria englobam-se as farmácias, os laboratórios de análises clínicas e os consultórios médicos. Relativamente a este tipo de equipamentos, na ARU de Belmonte, existem 1 Farmácia, 2 Clínicas Dentárias, 1 Consultório Médico Privado e 1 Posto de Colheita e Análises Clínicas.



Figura 55: Clínica Fisiátrica

### Equipamentos de Solidariedade Social

Na ARU de Belmonte identifica-se a existência do Instituto de Solidariedade e Segurança Social (ISSS), elemento coordenador das ações municipais no âmbito das políticas sociais nacionais. Existem também duas Creches com Jardim de Infância e ATL, um Lar de Idosos e um Centro de Dia.



Figura 56: Lar de Idosos

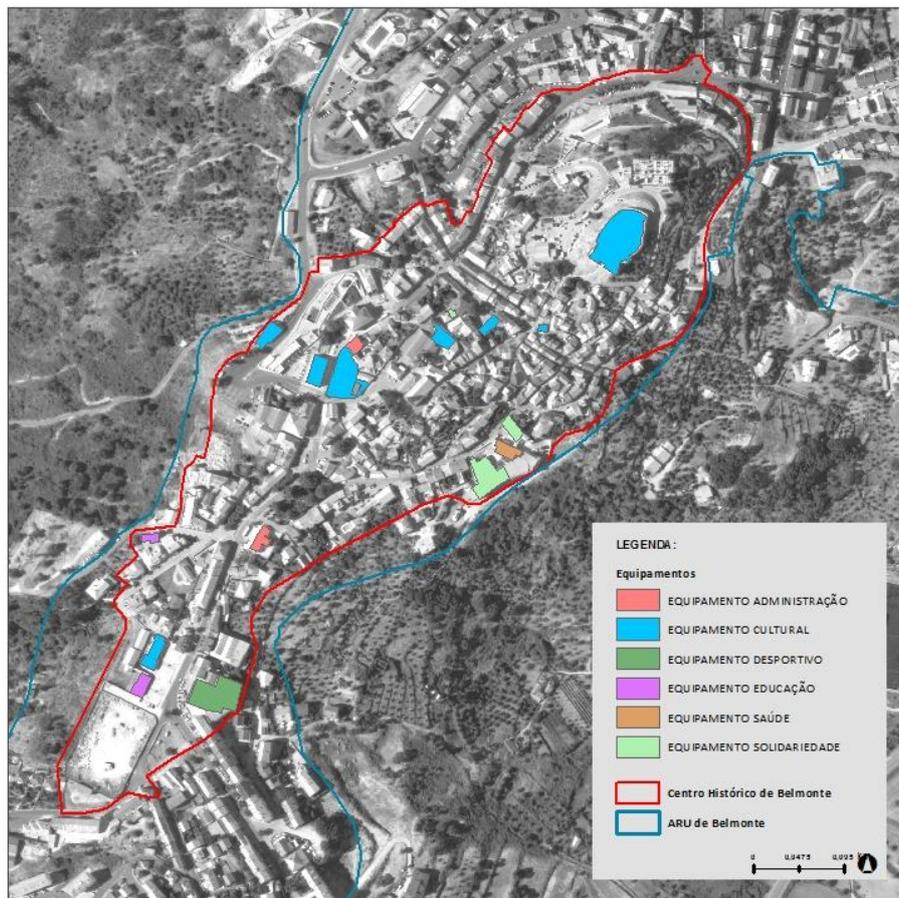


Figura 57: Tipologias de Equipamentos no Centro Histórico

### 3.1.6 ESPAÇO PÚBLICO

A análise que aqui se reproduz parte de uma definição restrita do conceito de espaço público, entendido como o conjunto de espaços abertos, de domínio público, que asseguram a função de acessibilidade e providenciam condições de estadia, lazer e encontro fora da esfera privada.

Para um melhor entendimento da estrutura urbana da área de estudo, mais concretamente do Centro Histórico de Belmonte, procedeu-se a um levantamento de campo, centrado na rede de espaços públicos, com tradução, entre outros elementos, nas características relativas à topografia, mobilidade, conservação e adequação dos espaços públicos às suas funções.

#### Topografia

A caracterização topográfica do Centro Histórico permite obter uma melhor compreensão física do espaço urbano e constitui um elemento importante a ser considerado na elaboração de propostas de desenvolvimento do sistema de espaços abertos da ARU.

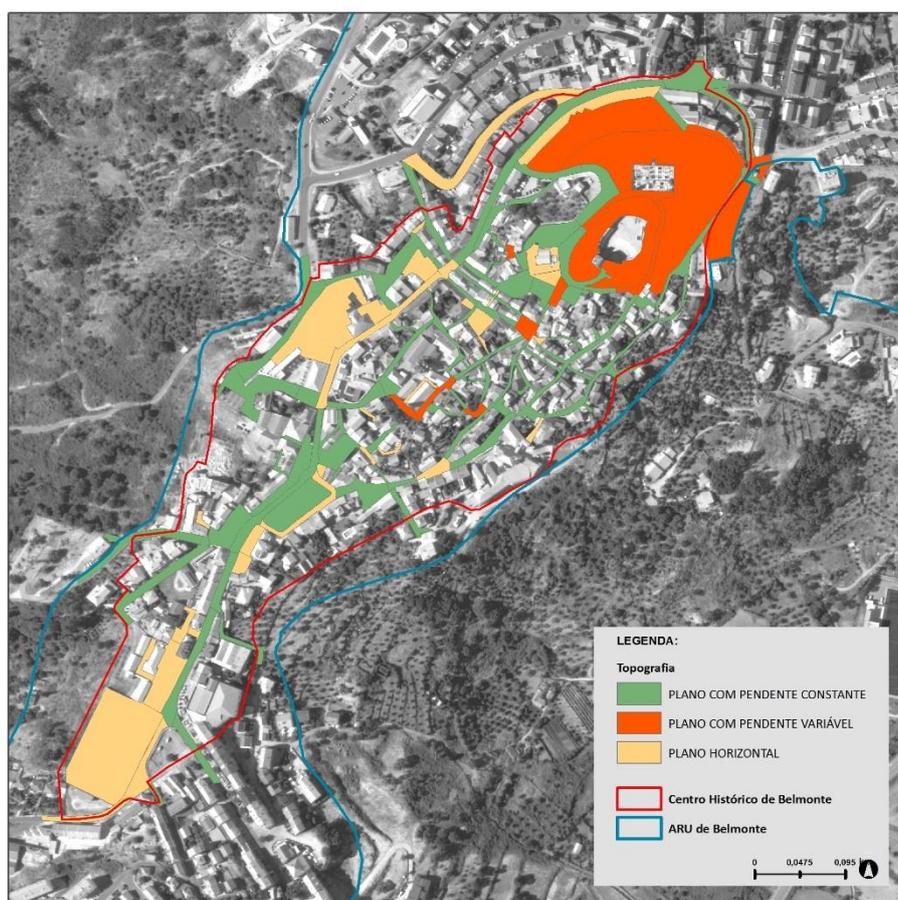


Figura 58: Topografia do Centro Histórico

A topografia da ARU de Belmonte é bastante irregular, apresentando uma área marcadamente mais alta, correspondente à zona do Castelo e envolvente, com pendentes inclinadas e irregulares para nordeste e sudoeste.

As áreas com pendentes variáveis encontram-se, fundamentalmente, a norte do Centro Histórico, junto ao Castelo, incluindo toda a sua zona envolvente e Parque António Guterres. No entanto, a maioria dos arruamentos possuem pendente constante, ainda que com diferentes níveis de inclinação. Por fim, as zonas planas localizam-se nos largos/praças existentes no núcleo urbano ou correspondem a alguns espaços ainda expectantes nas áreas mais periféricas do Centro Histórico.

## Tipologia

No Centro Histórico de Belmonte, o espaço público divide-se em diferentes tipologias, as quais remetem para funções e características diferentes entre si.

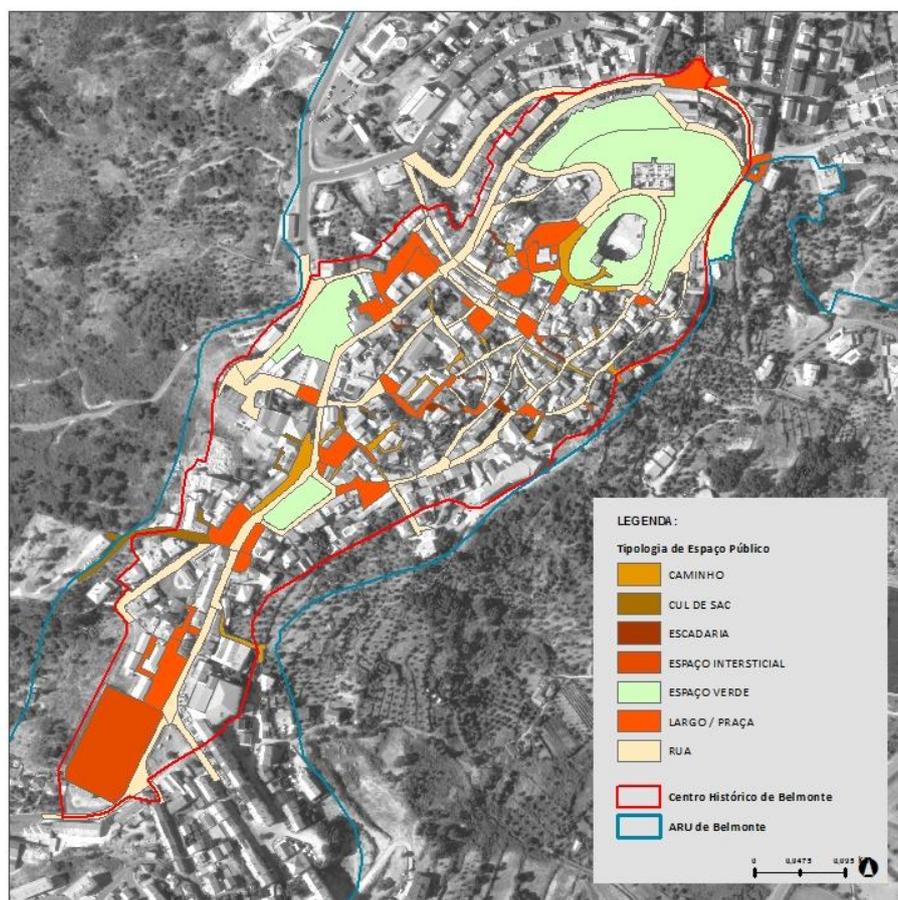


Figura 59: Tipologias do Espaço Público no Centro Histórico

O espaço público do Centro Histórico de Belmonte é estruturado por uma rede hierarquizada de **espaços de circulação** (caminhos, *cul de sac*, escadarias e ruas), **espaços de permanência** (largos e praças) e **espaços de lazer** (espaços verdes). Apresentam-se, de seguida, os espaços públicos mais relevantes, no contexto da rede local, integrados em cada uma das tipologias.

- **CIRCULAÇÃO**

- **Atravessamento:**

- Rua Pedro Álvares Cabral



Figura 60: Rua Pedro Álvares Cabral

- **Eixos de ligação interna:**

- Rua 1.º de Maio
- Rua do Inverno
- Rua Nossa Senhora da Esperança
- Rua 25 de abril / Rua do Castelo



Figura 61: Rua do Inverno (à esquerda) e Rua 25 de Abril (à direita)

- **Acessibilidade local:**
  - Travessa da República
  - Rua Custódio Vaz Serra
  - Rua Amendoeira
  - Travessa Amendoeira
  - Travessa Igreja
  - Rua da Portela / Rua do Loureiro
  - Rua Nova
  - Rua Nova do Jardim
  - Rua Jogo da Bola
  - Rua da Misericórdia
  - Rua Fonte da Rosa
  - Rua Direita

A rede de circulação no Centro Histórico caracteriza-se por uma pronunciada capilaridade que se concretiza numa profusão de caminhos e vielas e pequenas escadarias de carácter público, permitindo novas opções de ligação entre os diversos espaços urbanos.



Figura 62: Escadaria entre a Rua da Amendoeira e a Rua Jogo da Bola (à esquerda) e *cul de sac* do caminho da Rua Nova (à direita)

- **PERMANÊNCIA**

Os espaços públicos de permanência correspondem a largos e praças de dimensão e configuração variáveis que constituem os nós de primeiro nível de importância da rede de circulação pedonal. Estes espaços proporcionam condições de estadia e encontro e de fruição do espaço urbano e encontram-se localizados junto de equipamentos ou

elementos de referência urbana (Praça da República e Largo 5 de outubro, por exemplo). Noutros casos, permitem algum desafogo na malha urbana medieval (Largo José Afonso e Largo do Forno de Gás, por exemplo):

- Praça da República
- Largo 5 de Outubro
- Largo Catarina Eufémia
- Largo Humberto Delgado
- Largo Dra. Maria José Soares Mendes
- Largo António José de Almeida
- Largo José Afonso
- Largo do Forno de Gás



Figura 63: Praça da República (à esquerda) e Largo 5 de Outubro (à direita)

- **LAZER:**

Os espaços de lazer correspondem aos espaços verdes de utilização coletiva identificados no Centro Histórico:

- Jardim Municipal
- Parque Varandas do Zêzere, localizado entre a Rua Pedro Álvares Cabral e a Rua da Piscina
- Jardim da Igreja e Capela de São Tiago (Largo de São Tiago)
- Jardim envolvente às Capelas do Calvário e de Santo António
- Parque envolvente ao Castelo / Parque António Guterres
- Parque infantil, localizado Chafariz do Areal



Figura 64: Jardim Municipal (à esquerda) e Parque António Guterres (à direita)

### Circulação rodoviária e pedonal

Em termos de circulação, predomina o tipo de circulação mista, em que os peões e veículos motorizados partilham o mesmo corredor. Os espaços de circulação estritamente pedonais correspondem aos espaços de ligação exígua entre vias (caminhos), de acesso a edifícios (*cul de sac*) e de resolução de pendentes acentuadas (escadarias), bem como os anteriormente identificados na tipologia espaços verdes.

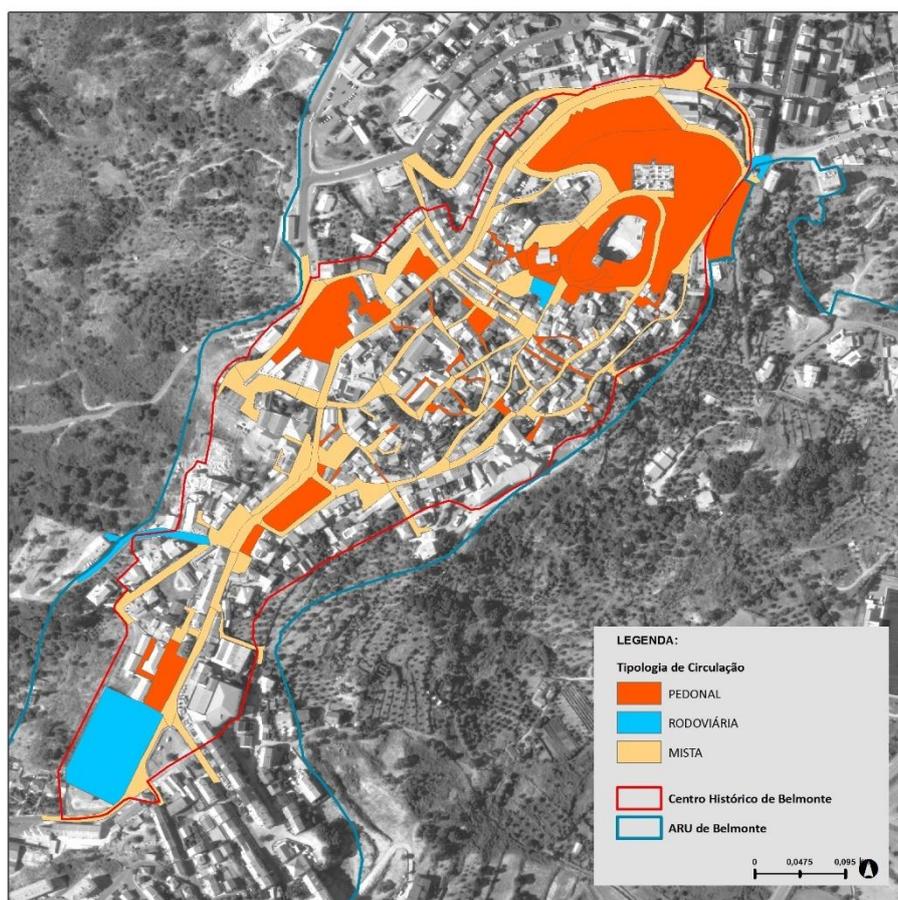


Figura 65: Tipologias de Circulação no Centro Histórico

## Rede pedonal

Tomando em consideração que a circulação no Centro Histórico de Belmonte é marcadamente pedonal, importa agora analisar as condições e características formais da rede de espaços públicos quanto à acessibilidade pedonal. Neste particular, assume relevância a análise das barreiras físicas à circulação pedonal e a constatação da existência de travessias pedonais.

Relativamente às barreiras à circulação pedonal, verifica-se que na quase totalidade das vias analisadas existem problemas, com exceção de parte da Rua Pedro Álvares Cabral (secção sul), Rua da Igreja Matriz, Rua Dr. José de Castro e parte da Rua Chafariz do Areal. Nas restantes vias, existem diversas barreiras à circulação pedonal, nomeadamente caldeiras de árvores, escadas de acesso a edifícios, postes de sinalização e iluminação, papelarias, contentores de lixos, entre outras.

A existência de barreiras à circulação pedonal condiciona fortemente a acessibilidade a grande parte da população com mobilidade condicionada, nomeadamente os idosos que constituem um grupo demográfico com grande representatividade na área de estudo.

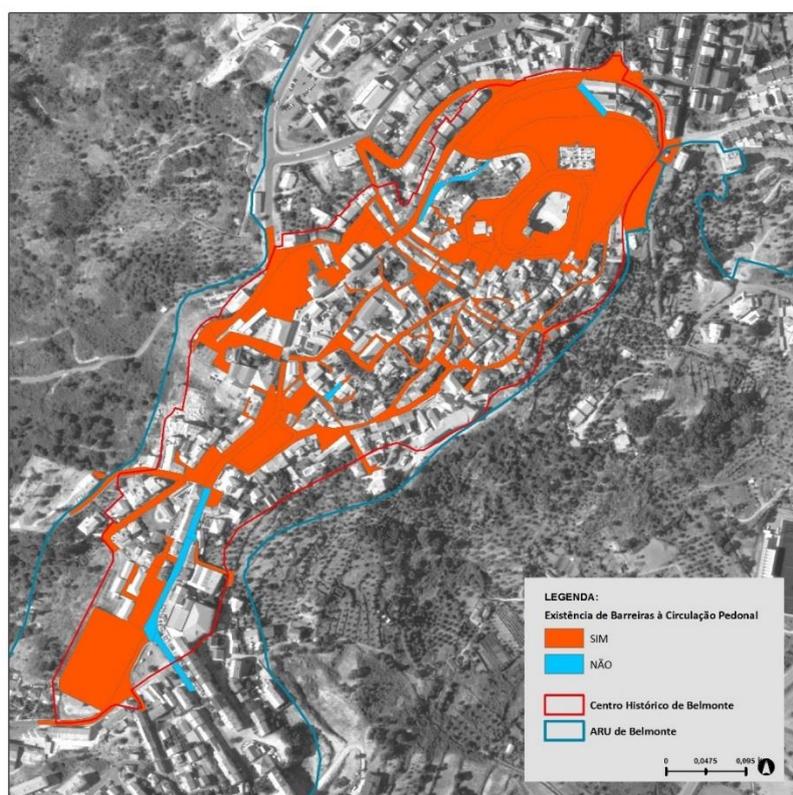


Figura 66: Existência de barreiras à circulação pedonal no Centro Histórico

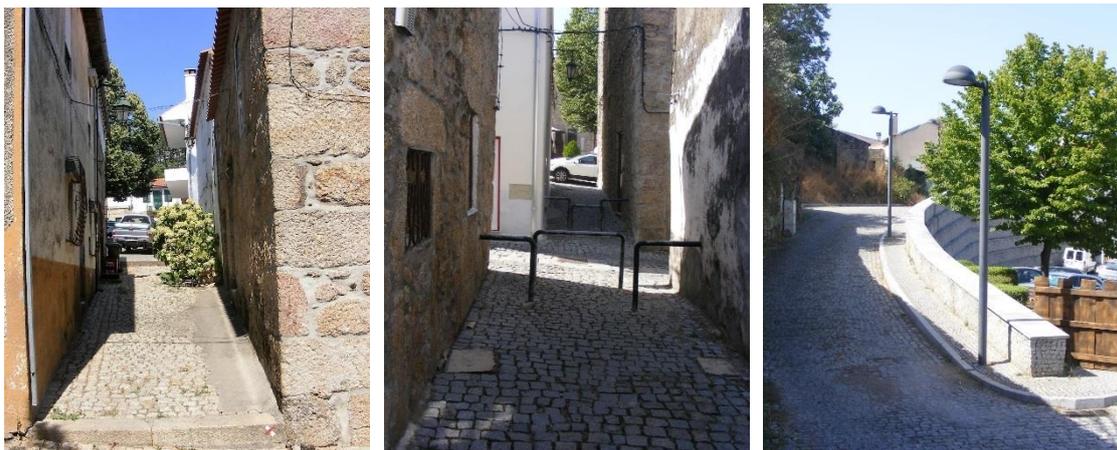


Figura 67: Barreiras à mobilidade no Centro Histórico

Relativamente às travessias pedonais, verifica-se que estas estão presentes, somente, na principal via de atravessamento do aglomerado, a Rua Pedro Álvares Cabral, e apenas em algumas secções. Nas restantes vias do Centro Histórico, tratando-se de áreas marcadamente pedonais, não existem passadeiras para peões.

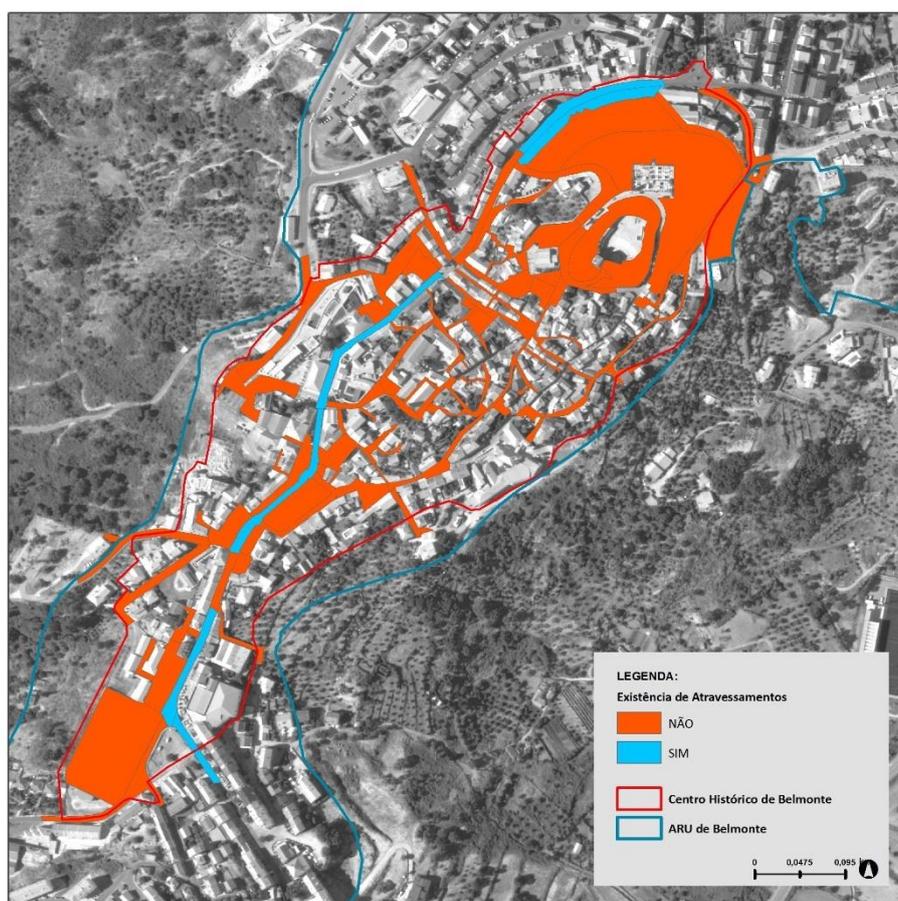


Figura 68: Existência de atravessamentos pedonais no Centro Histórico

As condições de circulação pedonal no Centro Histórico de Belmonte, como em outras áreas urbanas com níveis elevados de atividade urbana, estão diretamente relacionadas com a existência e condições dos passeios.

No levantamento de campo, foi possível verificar que existem passeios nos dois lados da via em toda a extensão, sujeita a levantamento, da Rua Pedro Álvares Cabral.

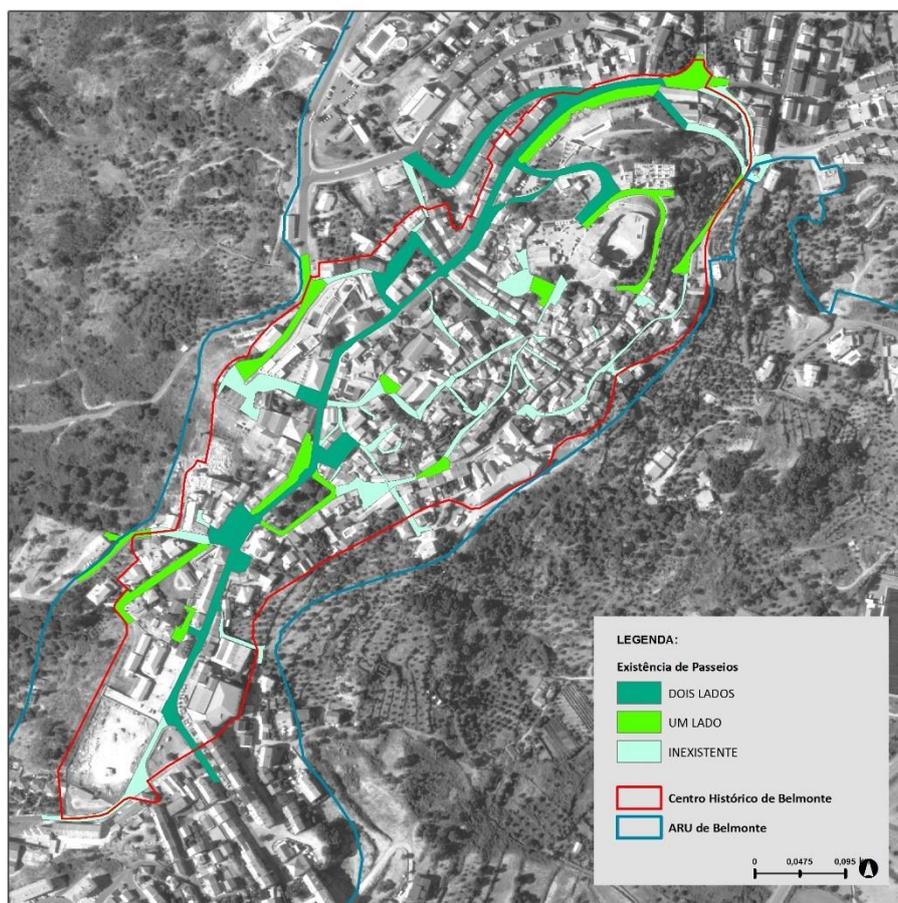


Figura 69: Existência de passeios no Centro Histórico

Na grande maioria das vias de acesso local que servem o burgo medieval e o núcleo antigo não existem passeios. Contudo, a largura dos corredores de circulação, os materiais de construção e o tipo de circulação marcadamente pedonal não implicam a necessidade objetiva da sua criação. Trata-se de vias em que deve ser promovida a partilha do espaço de circulação através de um cada vez maior condicionamento da circulação motorizada.



Figura 70: Inexistência de passeios no núcleo antigo (à esquerda) e no burgo medieval (à direita)

Relativamente ao estado de conservação dos passeios existentes, verifica-se que, regra geral, apresentam um nível bom ou razoável. Ainda assim, identificam-se algumas ruas com necessidade de intervenção a este nível:

- Setor poente da Rua Chafariz do Areal
- Largo Dr. António Almeida
- Setor da Rua Pedro Álvares Cabral, entre o parque de estacionamento do Parque António Guterres e o Largo Dr. António Almeida
- Travessa da Rua Nova
- Largo Catarina Eufémia
- Setor nascente da Rua Jogo da Bola
- Bairro de São Sebastião
- Largo da Casa do Povo

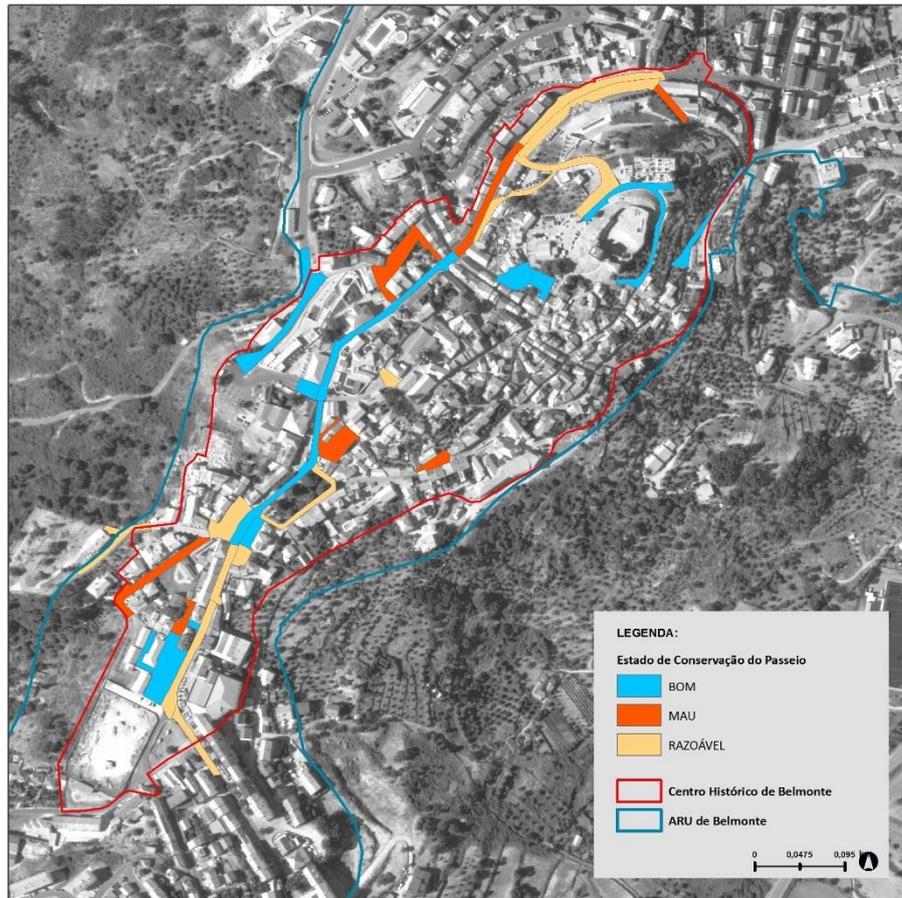


Figura 71: Estado de conservação dos passeios no Centro Histórico



Figura 72: Mau estado dos passeios no Bairro de São Sebastião (à esquerda) e no Largo da Casa do Povo (à direita)

Relativamente aos materiais dos pavimentos dos passeios, a predominância vai para o cubo de granito e a lajeta de granito na Praça do Tribunal de Julgado de Paz e no setor da Rua Pedro Álvares Cabral entre o Largo dos Bombeiros Voluntários e o Largo Dr. António Almeida, cujo pavimento é em betão. A calçada é empregue nos passeios da Praça das Artes e do Largo São Sebastião, enquanto, no Largo da Casa do Povo, o pavimento é em brita.

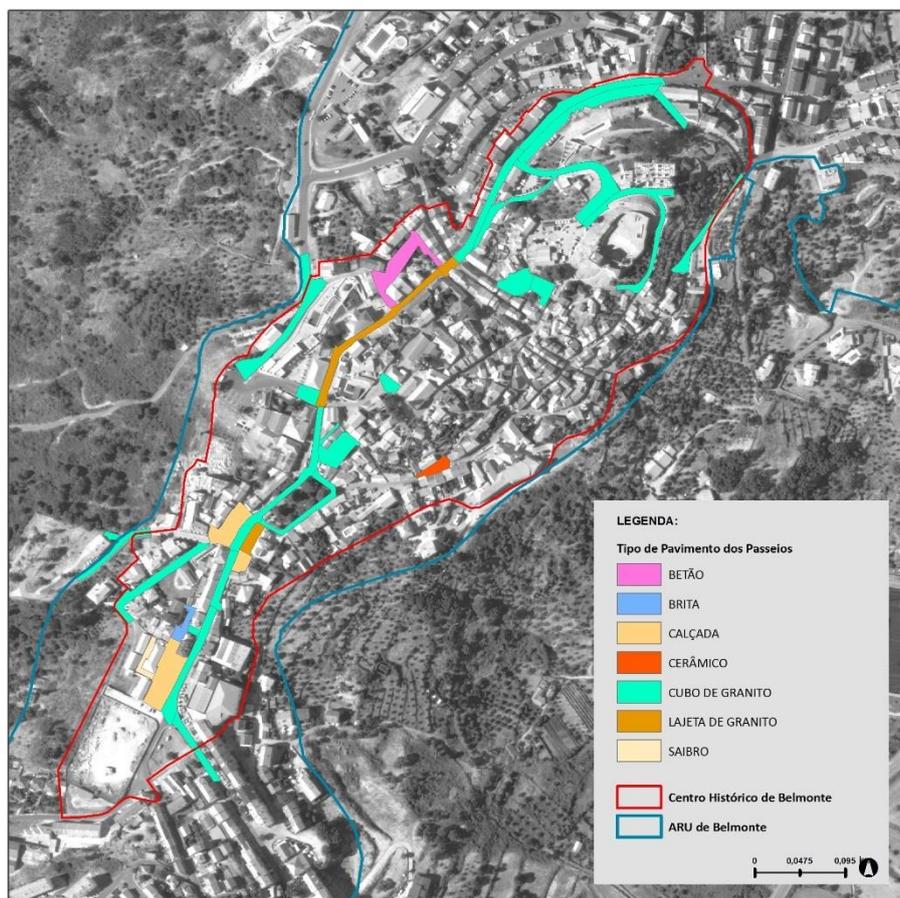


Figura 73: Tipos de pavimento dos passeios no Centro Histórico



Figura 74: Passeios em lajeado de granito na Rua Pedro Álvares Cabral (à esquerda) e em cubo de granito no Largo Cidade de Santarém (à direita)

## Pavimentos

O estado de conservação dos pavimentos dos espaços públicos é, no Centro Histórico de Belmonte, genericamente bom ou razoável. Em mau estado de conservação, o conjunto de largos adjacentes ao Castelo e quase toda a rede de atravessamentos pedonais entre vias (travessas, caminhos e escadarias).

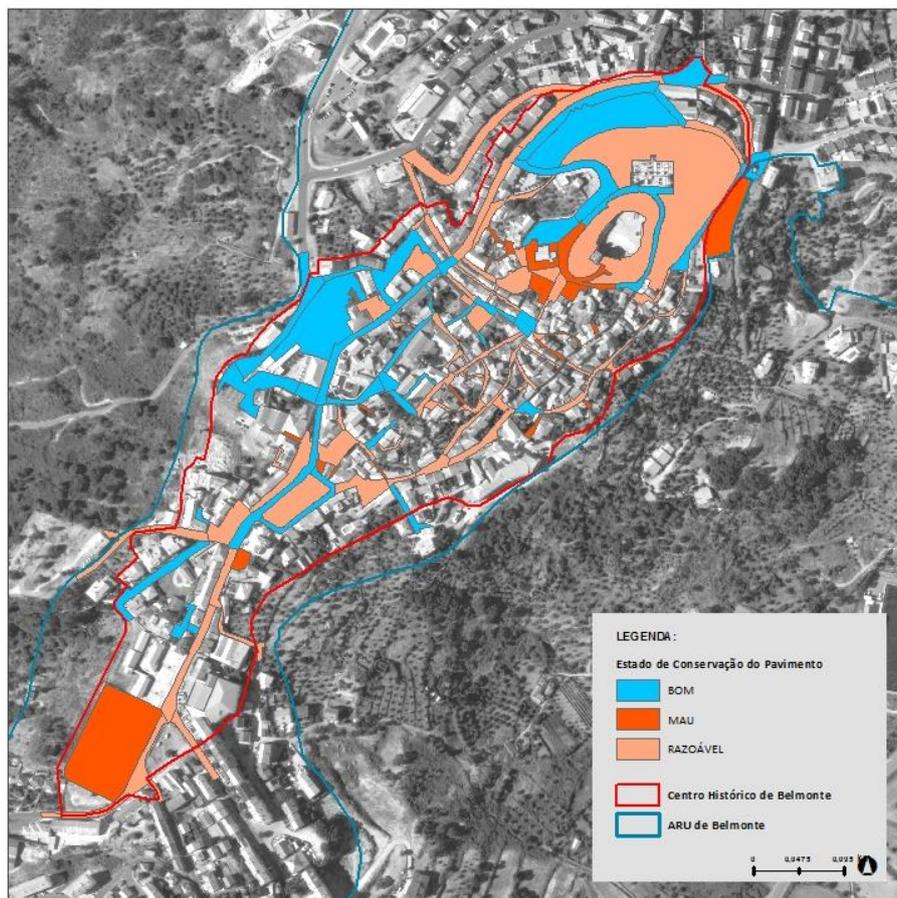


Figura 75: Estado de conservação dos pavimentos no Centro Histórico

Relativamente aos materiais dos pavimentos, o principal destaque vai para o pavimento em cubo de granito, presente praticamente em toda a área do Centro Histórico. Em situações marginais, nas vias mais periféricas de circulação rodoviária, o pavimento é do tipo betuminoso.

Na Praça Pedro Álvares Cabral e no Largo Padre José Franco Matos, foram empregues lajetas de granito e, no Parque António Guterres, a calçada portuguesa. Na Travessa da Fonte da Rosa, o predomínio é do cubo de calcário. Nos alargamentos junto ao castelo, o material de pavimento

da faixa de rodagem predominante é a pedra chão. No parque envolvente ao Castelo, no antigo Campo de Futebol e no Jardim Municipal, o pavimento é de terra solta.

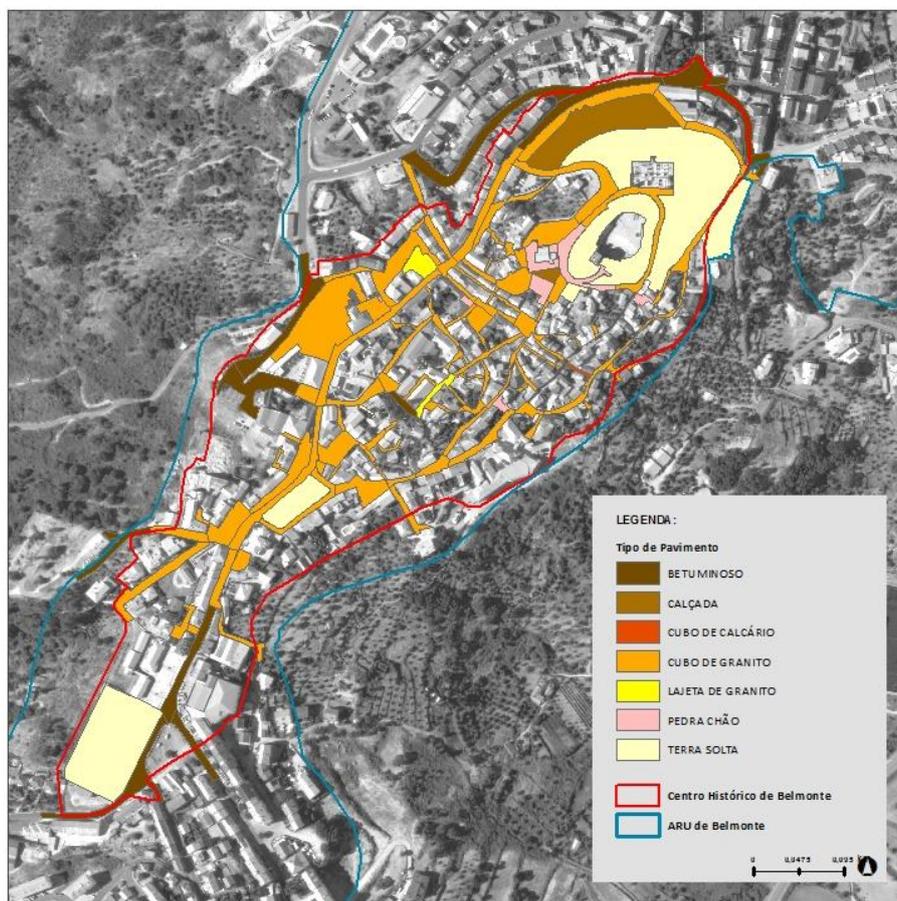


Figura 76: Tipos de pavimento no Centro Histórico



Figura 77: Pavimento em lajetas de granito no Largo Padre José Franco Matos (à esquerda) e em cubo de granito na Rua 1.º de Maio (à direita)

## Estacionamento

O planeamento e gestão do estacionamento em centros históricos constitui um dos aspetos chave do sucesso das políticas de reabilitação urbana. O desafio fundamental que se coloca aos decisores está na procura do equilíbrio entre a garantia da acessibilidade aos espaços residenciais e comerciais e a salvaguarda da qualidade do ambiente urbano através da redução do tráfego automóvel.

Relativamente à existência de estacionamento no Centro Histórico de Belmonte, verifica-se que o mesmo é, na generalidade, inexistente ou inadequado.

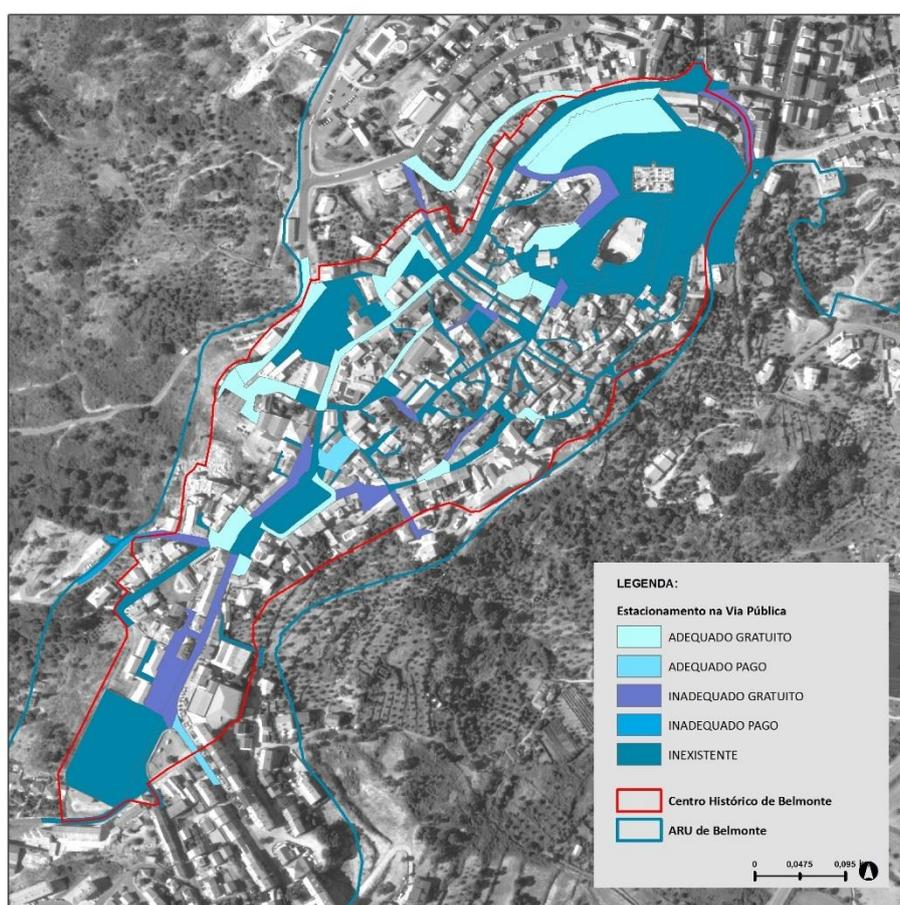


Figura 78: Estacionamento na via pública no Centro Histórico

Na Rua Pedro Álvares Cabral, junto à Praça das Artes e ao Jardim Municipal, o estacionamento, apesar de existente, é inadequado, bem como no troço de acesso ao Castelo pela mesma via. O estacionamento é também inadequado em diversos largos do Centro Histórico, tornando-o um grave condicionante às circulações viária e pedonal. Em toda a área envolvente ao Castelo, assim

como no interior do burgo medieval e do núcleo judaico, com os constrangimentos próprios de uma malha urbana mais densa, o estacionamento é inexistente.

Por outro lado, o estacionamento é adequado e devidamente sinalizado no Largo Catarina Eufémia, junto ao Parque António Guterres, no setor da Rua Pedro Álvares Cabral junto à Câmara Municipal de Belmonte e na Rua do Loureiro, no interior do burgo medieval, entre outros pontos importantes do centro Histórico.



Figura 79: Estacionamento inadequado na Rua 1.º de Maio (à esquerda) e adequado junto ao Parque António Guterres (à direita)

### 3.1.7 EDIFICADO

A análise do edificado da ARU constitui um dos principais vetores da caracterização territorial que aqui se desenvolve. Esta preocupação com o edificado reflete a prioridade estratégica que, no âmbito dos processos de regeneração urbana das cidades e vilas, é concedida à reabilitação dos edifícios, sejam estes de propriedade privada ou pública.

Nesta análise, são consideradas duas fontes de informação: os dados da BGRI (Censos 2011), para a totalidade da ARU, e os resultados do levantamento de campo levado a cabo para a área do Centro Histórico.

Os edifícios existentes na área de estudo são analisados com base nos seguintes parâmetros:

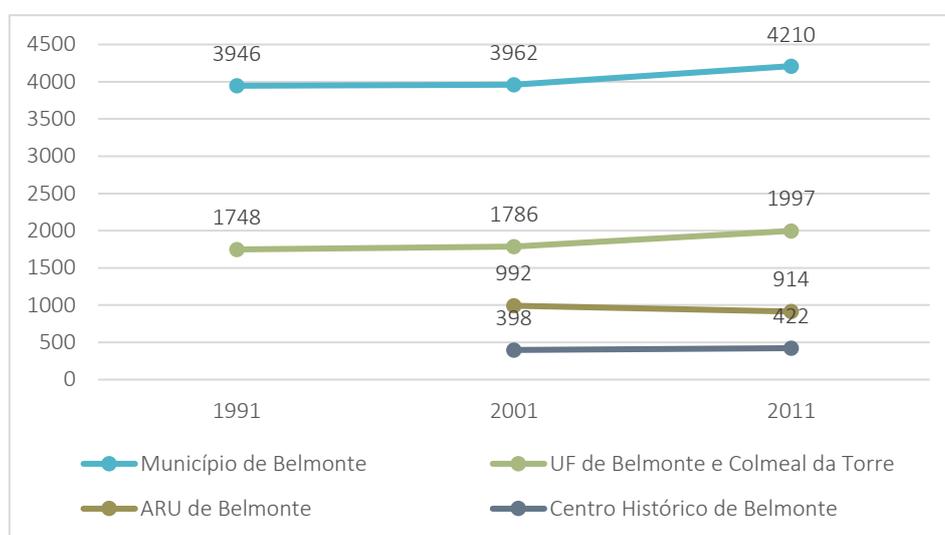
- Idade
- Uso funcional
- Número de pisos
- Sistema construtivo
- Estado de conservação

Quanto aos alojamentos, os parâmetros de caracterização são os seguintes:

- Ocupação
- Propriedade
- Área
- Infraestruturas básicas

## EDIFÍCIOS

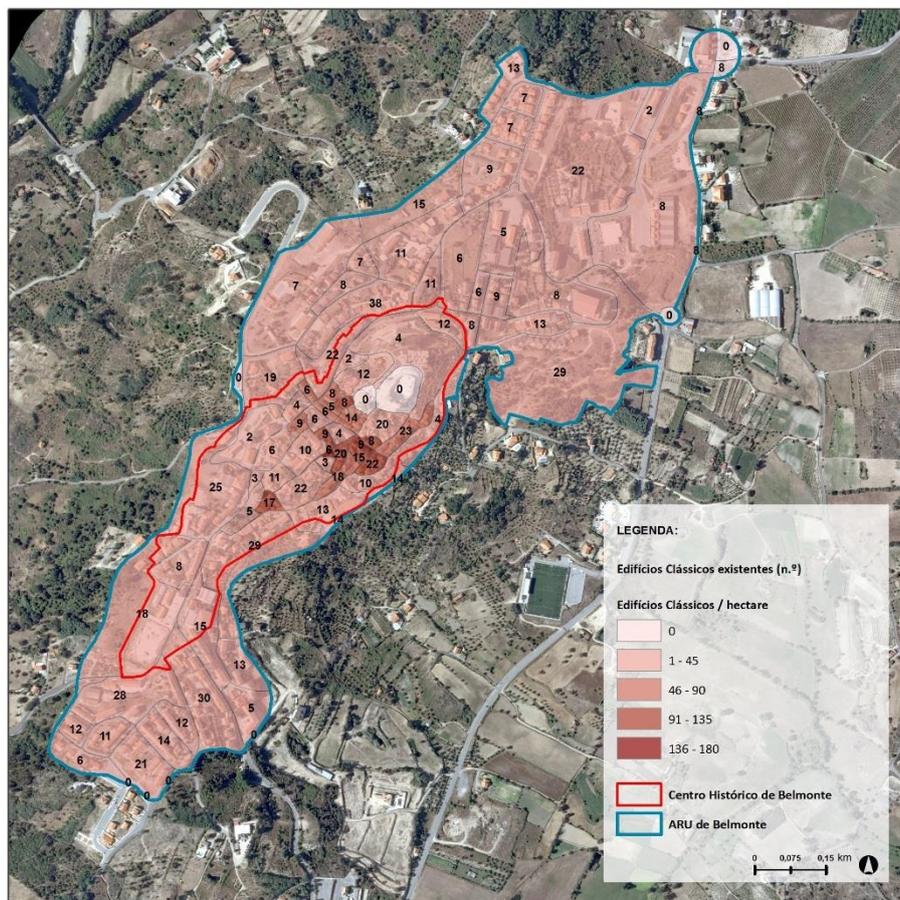
No período intercensitário 2001-2011, no que se refere à evolução do parque edificado, verifica-se um crescimento a nível municipal que se cifra em 6%, valor que duplica na UF (12%). Contudo, na ARU de Belmonte, o crescimento foi negativo, verificando-se existirem menos 78 edifícios (-8%), em 2011, naquele território, do que em 2001. Já na área específica do Centro Histórico, assistiu-se a um ligeiro crescimento, tendo sido construídos 24 edifícios entre 2001 e 2011 (6%), em linha com a realidade municipal.



**Figura 80: Evolução do número de edifícios existentes, 1991-2011**  
(Fonte: Censos 1991, 2001 e 2011)

Segundo os dados do Censos 2011, o parque edificado da ARU de Belmonte é constituído por 914 edifícios, representando cerca de 46% dos edifícios da UF (1.997) e 22% dos edifícios existentes no município (4.210). No Centro Histórico existem 422 edifícios.

Relativamente à distribuição espacial dos edifícios existentes na ARU, verifica-se que a densidade é de 31 edifícios por hectare. No Centro Histórico, essa densidade é superior, verificando-se uma densidade média de cerca de 50 edifícios por hectare. No entanto, nas subsecções estatísticas do burgo medieval e do núcleo antigo, a densidade do edificado é bastante superior, na ordem dos 90 edifícios por hectare.

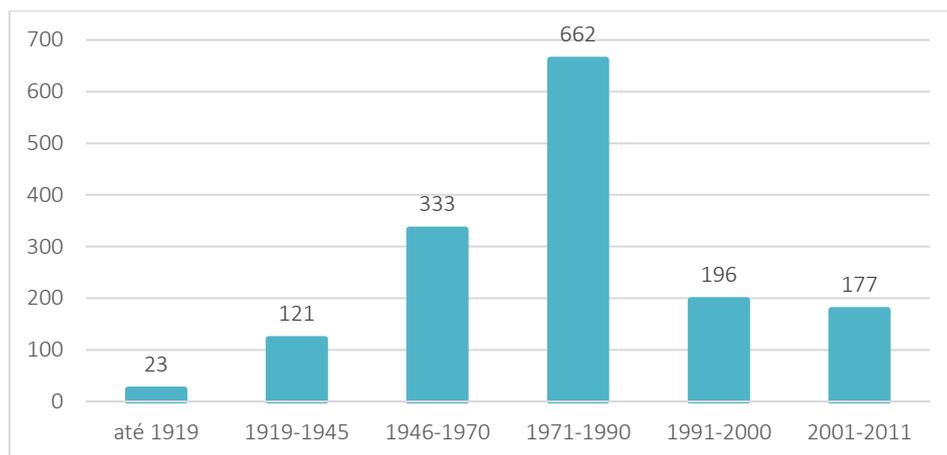


**Figura 81: Edifícios clássicos existentes na ARU - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

### Idade do edificado

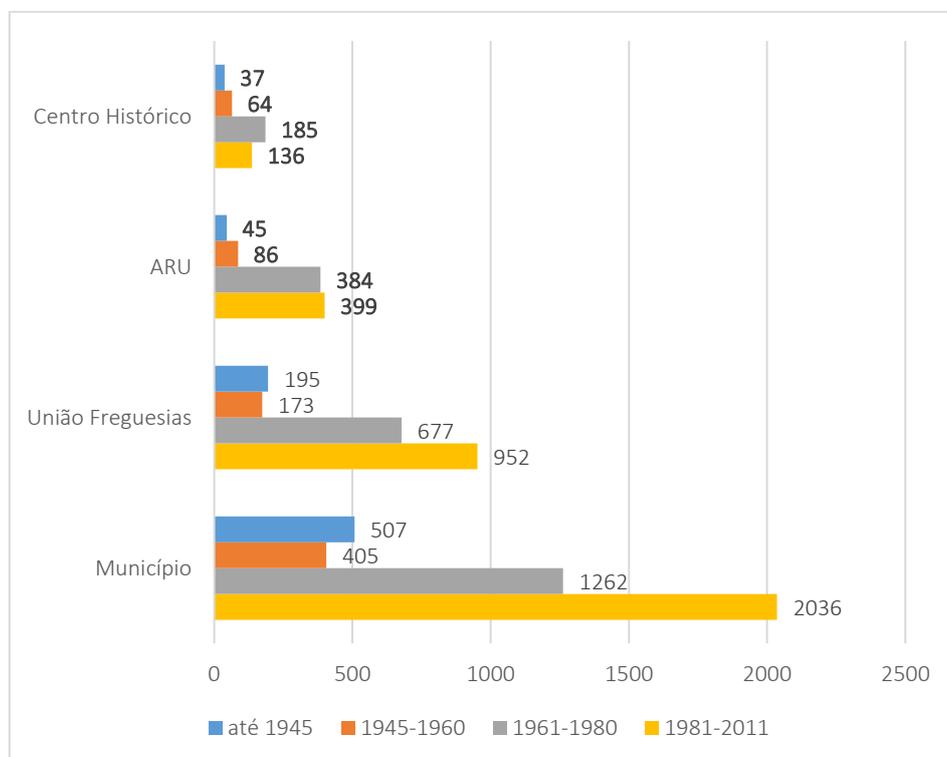
A idade média dos edifícios da ARU de Belmonte é 38 anos, valor que não se afasta dos valores médios registados na UF e no Município, 35 e 36 anos, respetivamente. O índice de envelhecimento dos edifícios na ARU apresenta-se bastante acentuado (160%), superior ao verificado no município (145%), embora inferior aos valores verificados na sub-região (221%) e na Região Centro (208%).

No Município, a maioria dos edifícios (2.036 construções) possui até 30 anos, sucedendo o mesmo na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, com 952 edifícios (47,7%) construídos a partir de 1981.



**Figura 82: Evolução do número de edifícios construídos**  
(Fonte: Censos 2011)

O período dominante de construção dos edifícios, no Município e na ARU, corresponde aos últimos 30 anos (48,4% e 47,7%, respetivamente). Na ARU, a percentagem de edifícios construídos no período 1961-1980 e 1981-2011 aproxima-se, correspondendo a 42,0% e 43,7%, respetivamente. No Centro Histórico, a maioria dos edifícios (43,8%) foi edificada entre 1961 e 1980.



**Figura 83: Número de edifícios construídos, por período temporal**  
(Fonte: Censos 2011)

Até 1960, em todo o território da ARU, foram construídos 131 edifícios (14,3% do total), localizando-se, maioritariamente, no Centro Histórico, mais especificamente no núcleo antigo e na área envolvente ao Castelo. Enquanto a proporção de edifícios construídos até 1960, localizados no interior dos limites definidos para o Centro Histórico, é de 27,2% (101 construções), no restante território da ARU, esse valor desce para 4,2% (os restantes 30 edifícios). Como seria de esperar, é no Centro Histórico de Belmonte que se localizam, predominantemente, os edifícios mais antigos.

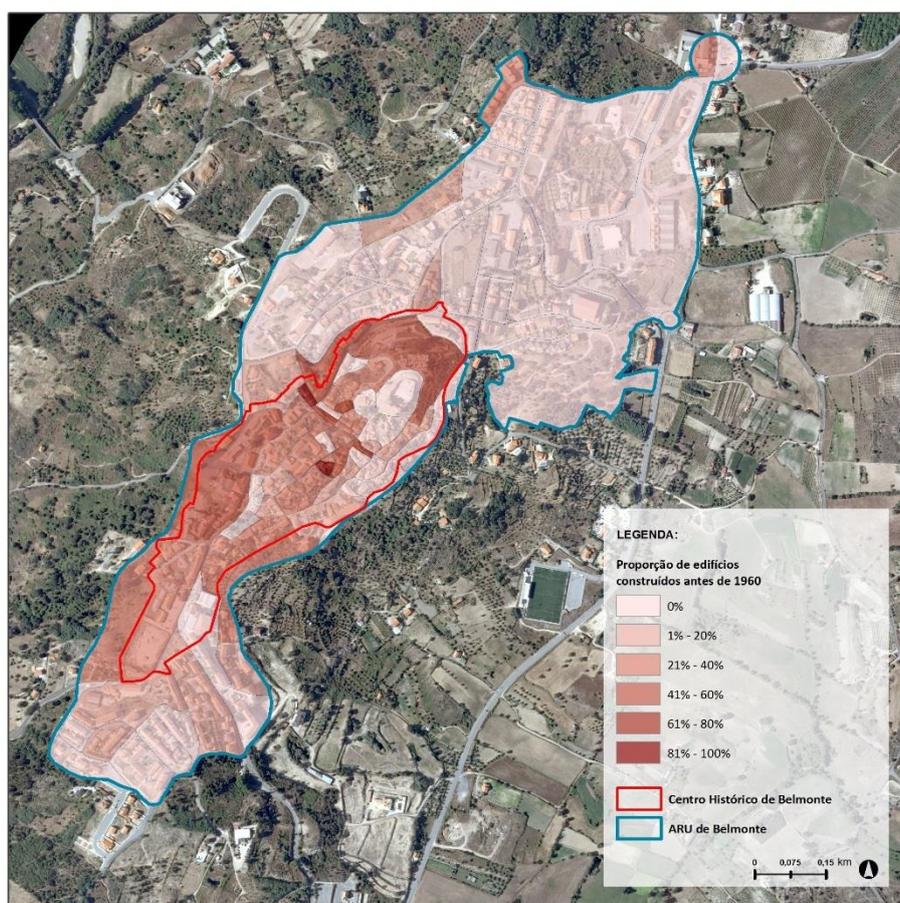


Figura 84: Proporção de edifícios construídos antes de 1960 na ARU - subsecção estatística (Fonte: Censos 2011)

Relativamente aos edifícios construídos entre 1961 e 2011, em toda a ARU de Belmonte, contabiliza-se um total de 783 construções, correspondendo a 85,7% do edificado existente. A análise da sua distribuição espacial indica que se localizam um pouco por toda a área da ARU. No entanto, a percentagem de edifícios, construídos desde 1961, localizados no Centro Histórico é de 72,8% (321 edifícios), enquanto no restante território da ARU atinge 95,8% (os restantes 462 edifícios). No Centro Histórico, porém, a maioria destes edifícios foi construída até ao final da década de 70, indiciando a existência de um edificado mais envelhecido.

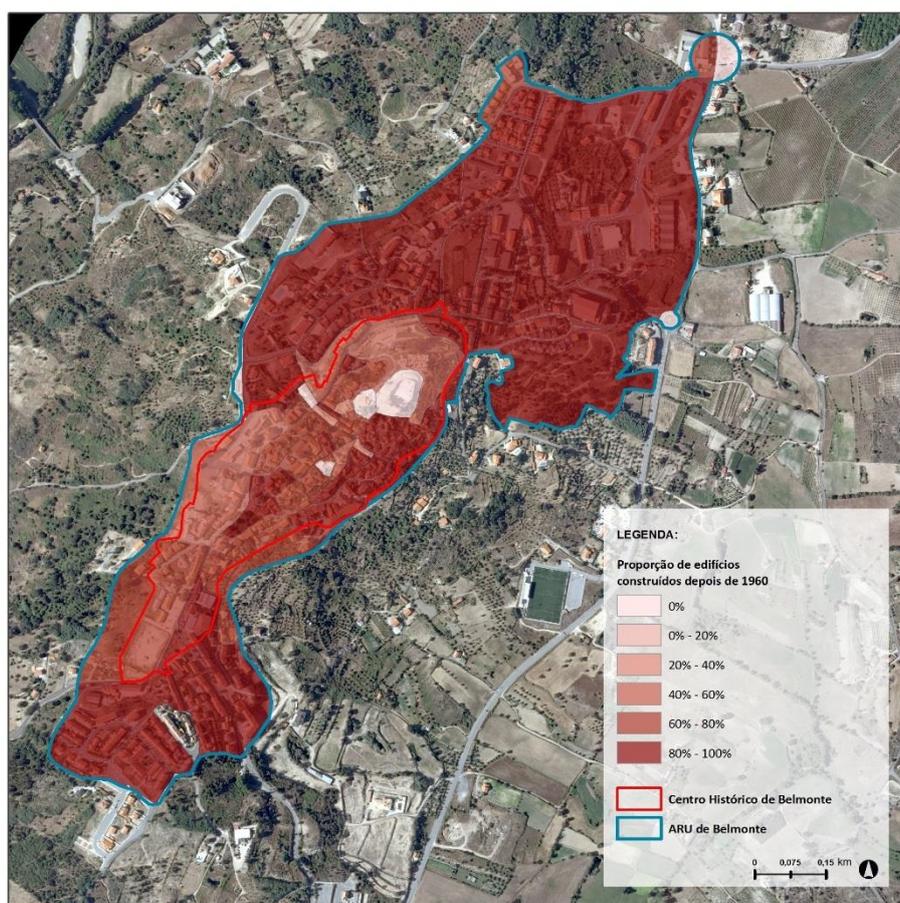


Figura 85: Proporção de edifícios construídos entre 1961 e 2011 na ARU - subsecção estatística (Fonte: Censos 2011)

No âmbito do levantamento de campo realizado para o Centro Histórico foi também levantada informação relativa à época de construção do edificado. Esta análise permitiu apurar que a grande maioria dos edifícios possui, comprovadamente, mais de 30 anos de idade (404 edifícios, 67,1%), enquanto 38 edifícios (6,3%) foram construídos a partir do início dos anos 80 e localizam-se, primordialmente, nas áreas mais periféricas. Para os restantes edifícios localizados no Centro Histórico (161 edifícios) não foi possível definir a respetiva data de construção.

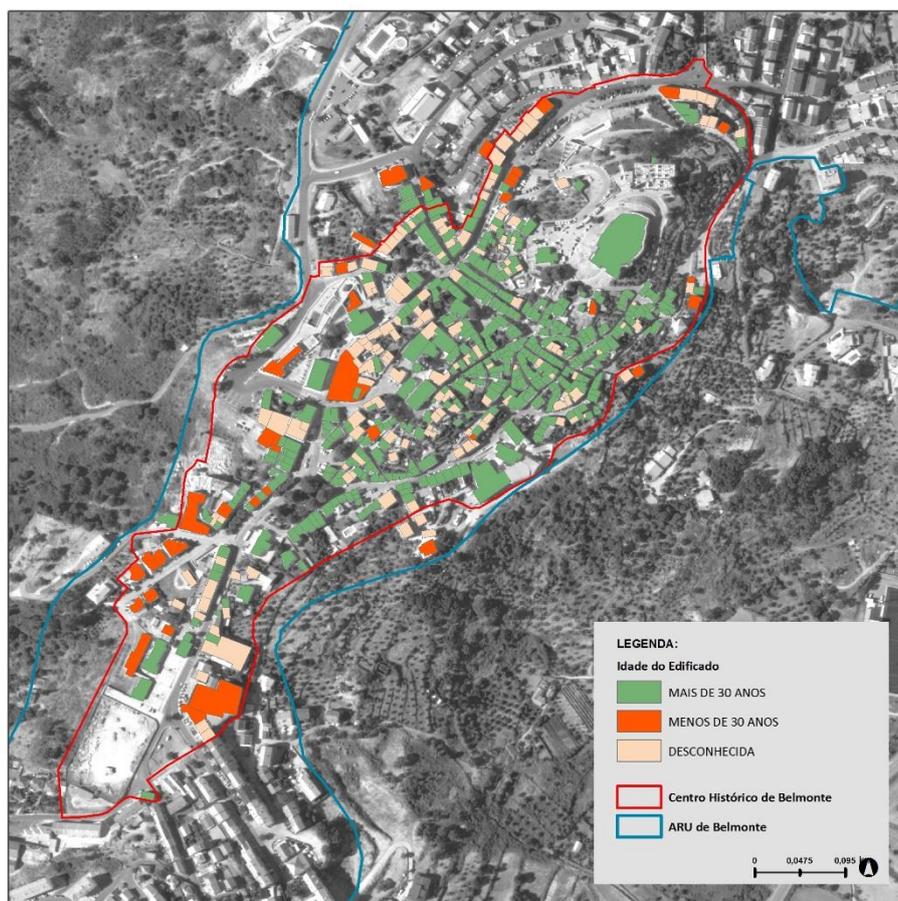
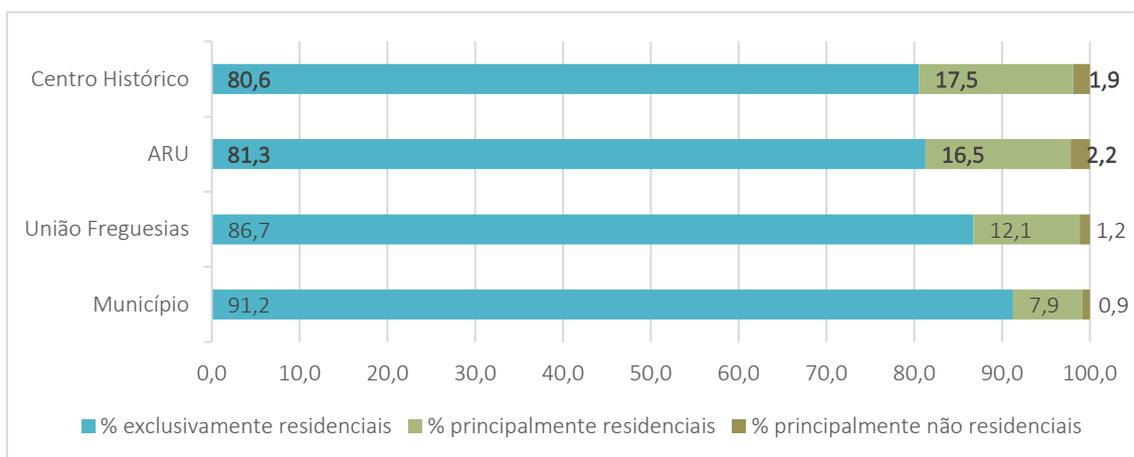


Figura 86: Idade do edificado no Centro Histórico

## Uso funcional do edificado

Relativamente ao uso funcional dos edifícios, destaca-se que a maioria são exclusivamente ou principalmente residenciais, independentemente da unidade territorial em análise - Município com 91,2% e 7,9% (3.841 e 333 edifícios); UF com 86,7% e 12,1% (1.732 e 242 edifícios); ARU com 81,3% e 16,5% (743 e 151 edifícios); Centro Histórico com 80,6% e 17,5% (340 e 74 edifícios), respetivamente. Na ARU e no Centro Histórico, verificam-se percentagens mais baixas de edifícios exclusivamente residenciais e percentagens maiores nos principalmente residenciais, o que indica um maior peso relativo de outros usos funcionais (comércio ou serviços).

No Município e na UF, os usos principalmente não residenciais não ultrapassam os 0,9% e 1,2%, respetivamente. Na ARU e no Centro Histórico, essas percentagens duplicam (2,2% e 1,9%, respetivamente). No entanto, continuam a apresentar valores residuais no panorama geral do uso funcional dominante na área de intervenção.



**Figura 87: Proporção do uso funcional do edificado**  
(Fonte: Censos 2011)

Considerando agora apenas a área correspondente ao Centro Histórico de Belmonte, constata-se que o núcleo urbano central apresenta, de facto, um perfil residencial expressivo, com um número significativo de edifícios exclusivamente residenciais, enquanto nas áreas periféricas se destacam outros usos, nomeadamente edifícios do tipo misto (habitação e serviços ou habitação e comércio), serviços ou equipamentos, permitindo alguma diversidade funcional. O burgo medieval e parte do núcleo antigo adjacente são, sem dúvida, os espaços urbanos onde predomina o uso residencial.

De acordo com a Figura 88, dos 603 edifícios estudados, 403 possuem uso exclusivamente habitacional (66,8%), 107 uso parcialmente habitacional ou misto (17,8%) e 93 outros usos (os restantes 15,4%).

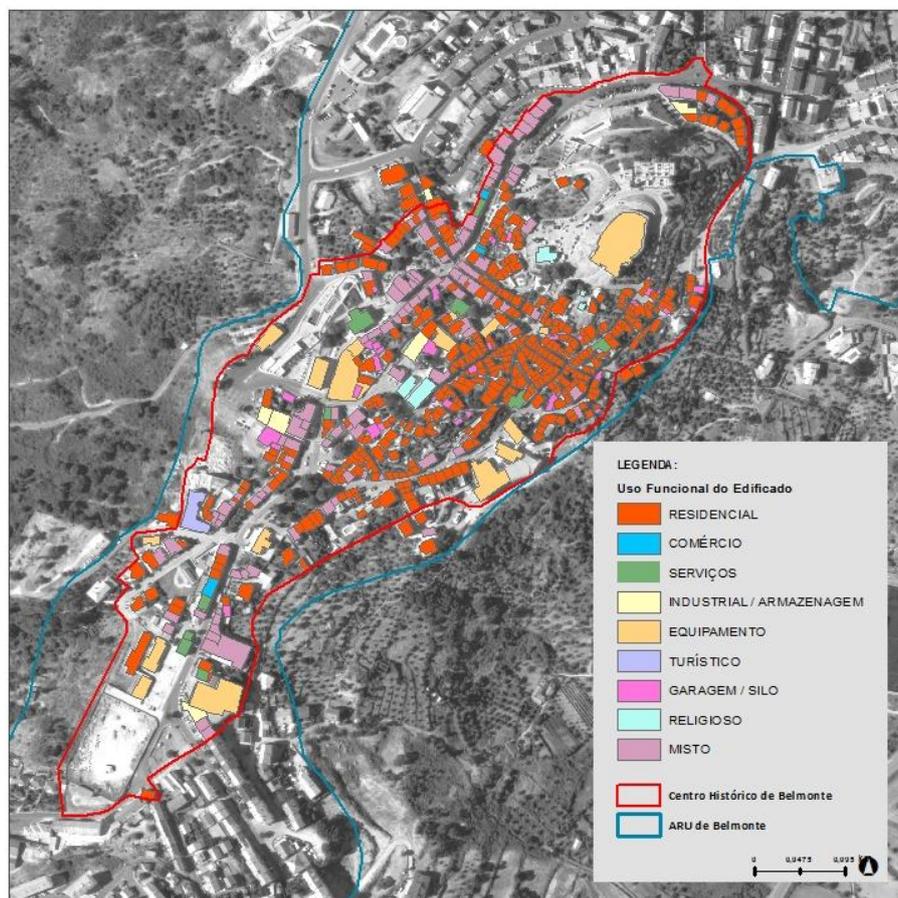


Figura 88: Uso funcional do edificado no Centro Histórico

Relativamente à ocupação do piso térreo, o predomínio do uso habitacional faz-se sentir no burgo medieval e no núcleo antigo. As ocupações não habitacionais do rés-do-chão dos edifícios distribuem-se, principalmente, ao longo dos principais eixos viários (comércio e serviços) ou pontuando espaços importantes na área central (equipamentos). De salientar, ainda, a elevada percentagem de edifícios com rés-do-chão devoluto ou vago, na ordem de 23,8%, correspondendo a 143 edifícios.

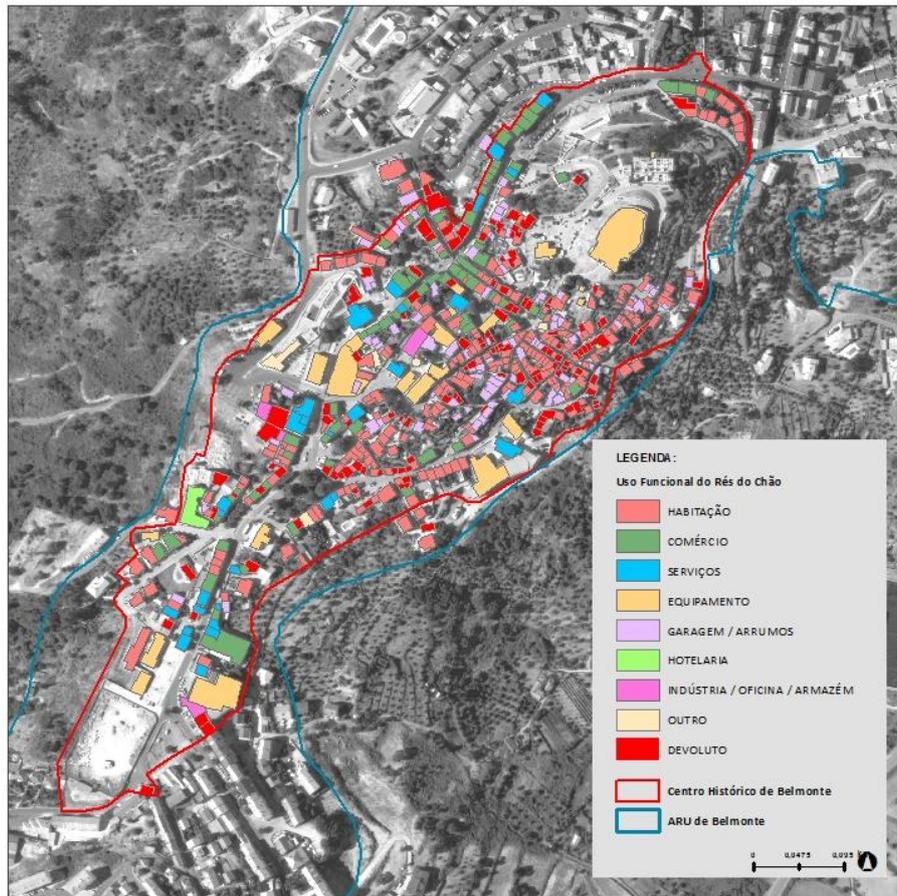


Figura 89: Uso funcional do rés-do-chão no Centro Histórico

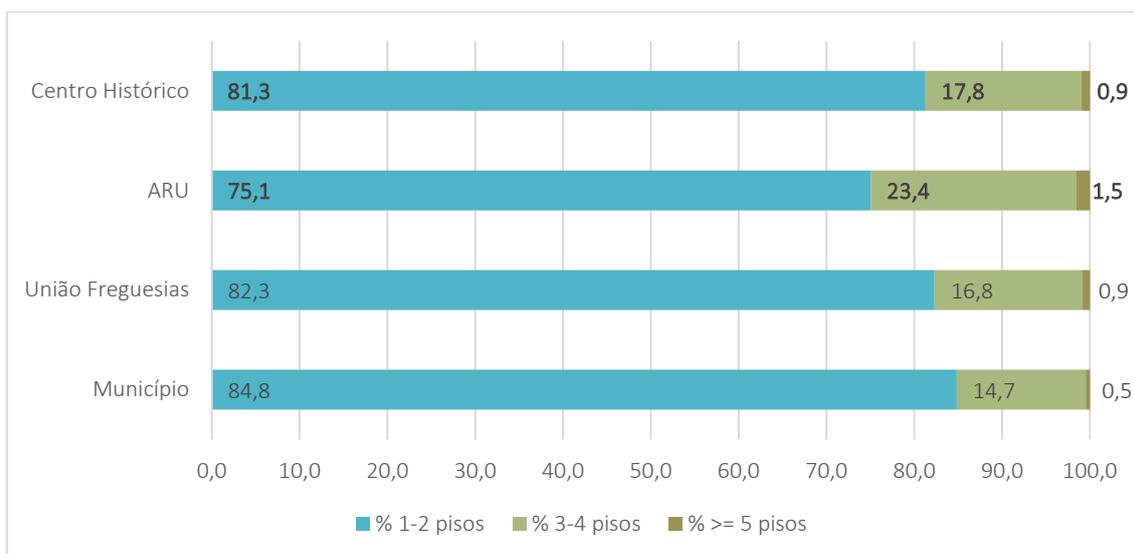


Figura 90: Uso exclusivamente residencial na Rua do Jogo da Bola (à esquerda) e uso misto na Rua 1.º de Maio (à direita)

## Número de pisos do edificado

A análise dos edifícios por número de pisos permitiu constatar que, independentemente da unidade territorial analisada, mais de  $\frac{3}{4}$  são constituídos por 1 ou 2 pisos. A ARU apresenta cerca de 23% de edifícios com 3 ou 4 pisos, valor que desce para os 17,8% caso a análise se circunscreva ao Centro Histórico.

A ocorrência de edifícios com 5 ou mais pisos é residual, com percentagens que variam entre os 0,5% no Município e os 1,5% na ARU.



**Figura 91: Proporção do número de pisos do edificado**  
(Fonte: Censos 2011)

A análise mais rigorosa do número de pisos dos edifícios localizados no Centro Histórico, possibilitada pelo levantamento de campo, confirma o predomínio das cêrcas mais baixas. Com 2 pisos foram identificados 359 edifícios, correspondendo a 59,5% do total de edifícios levantados. Seguem-se, praticamente em igualdade, os edifícios com 1 e 3 pisos, correspondendo a 123 e 114 edifícios (20,5% e 19%), respetivamente. Com 4 pisos existem apenas 6 edifícios, correspondendo a 1% do edificado total existente no Centro Histórico.

A observação da distribuição espacial dos edifícios, por número de pisos, demonstra que os edifícios com o maior número de pisos (4) pontuam as zonas mais periféricas do Centro Histórico de Belmonte, enquanto os edifícios de baixa volumetria (1 piso) se localizam, predominantemente, nas áreas mais desafogadas do centro da vila, integrando, sobretudo, equipamentos ou edifícios devolutos. Os edifícios com 2 ou 3 pisos, que constituem a maior

parte do edificado, distribuem-se, de forma relativamente uniforme, pelo território, alternando-se nas áreas centrais.

Em síntese, verifica-se, nas frentes urbanas do centro histórico, uma considerável heterogeneidade volumétrica do edificado.

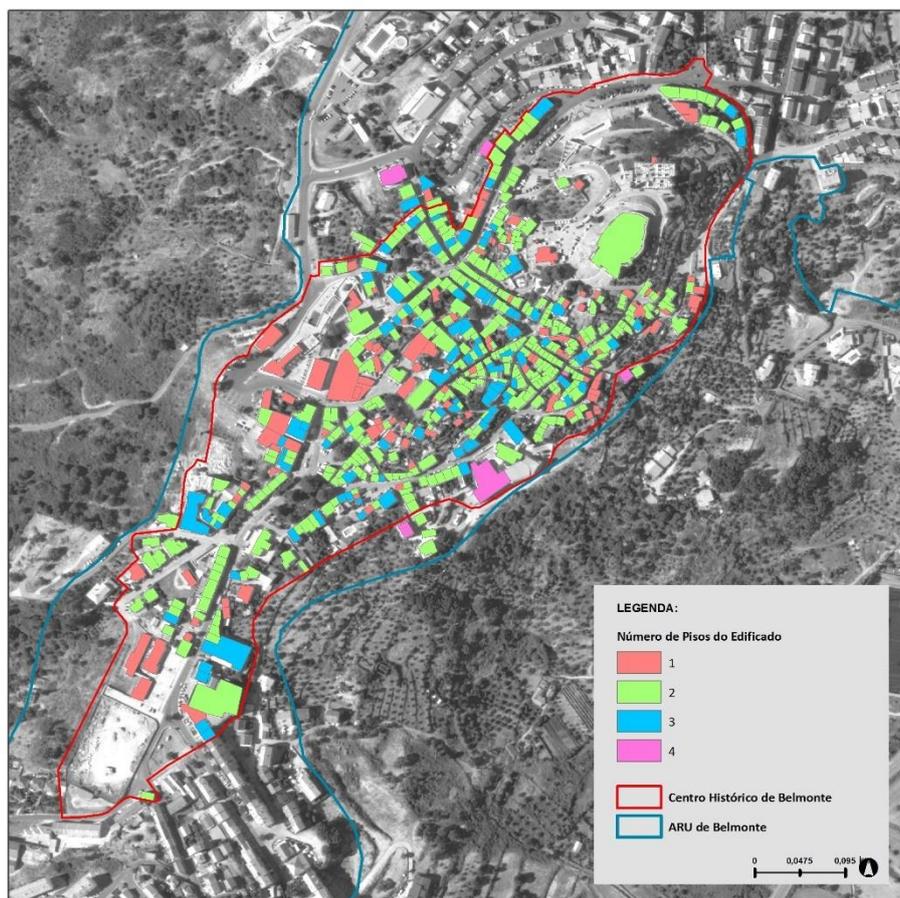


Figura 92: Número de pisos do edificado no Centro Histórico



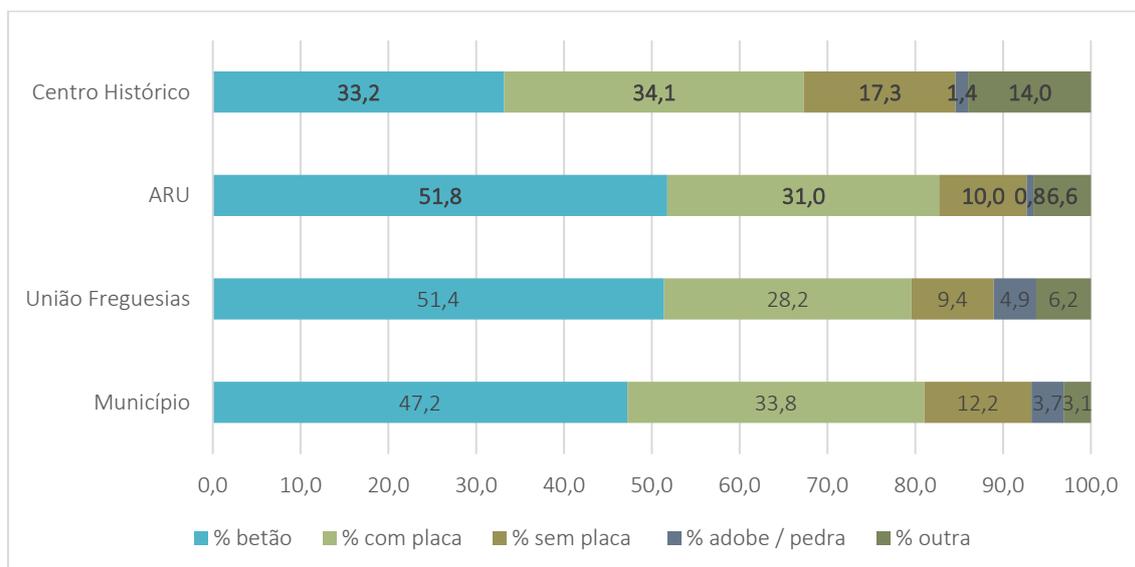
Figura 93: Alternância de 2 e 3 pisos na Rua do Inverno (à esquerda) e edifício com 4 pisos na Rua Almirante Cândido dos Reis (à direita)

## Sistema construtivo

Relativamente aos sistemas construtivos dos edifícios, constata-se que as soluções construtivas em betão armado são dominantes tanto no Município, como na UF e na ARU. No Centro Histórico de Belmonte, a percentagem de edifícios com estrutura em betão desce para 33,2% (140 edifícios) e assumem um maior protagonismo os sistemas de alvenaria, com ou sem placa, com proporção de 34,1% e 17,5%, respetivamente.

A ARU e o Centro Histórico apresentam valores residuais de 0,8% (7 edifícios) e 1,4% (6 dos 7 edifícios identificados na ARU) relativamente ao número de edifícios com estrutura em adobe ou pedra.

A categoria “Outro tipo de estruturas” integra uma percentagem considerável de edifícios localizados no Centro Histórico, a que correspondem 59 edifícios.



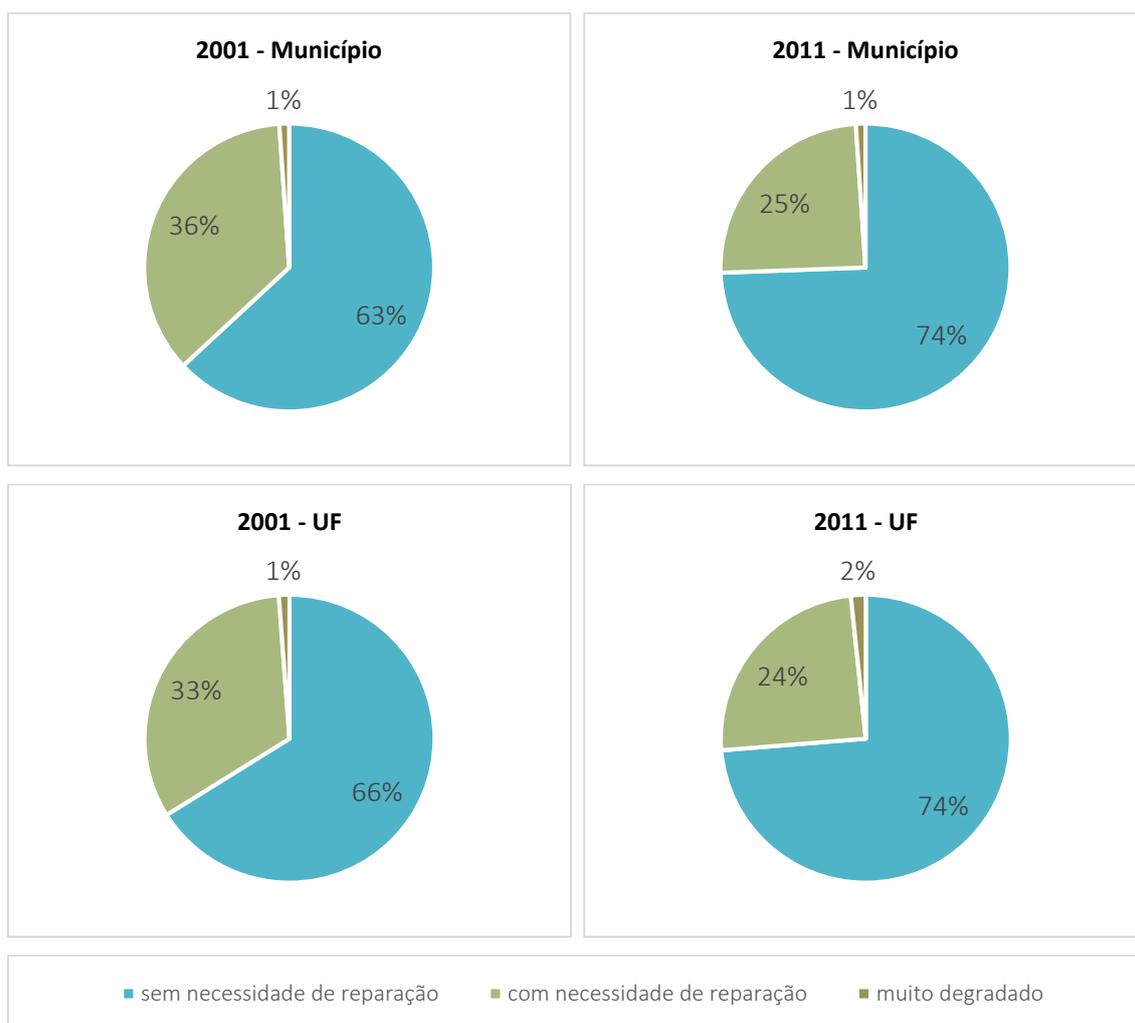
**Figura 94: Proporção do sistema construtivo do edificado**  
(Fonte: Censos 2011)

## Estado de conservação do edificado

A informação obtida pelo INE através do Censos 2011 reporta uma proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, para o Município e para a UF de Belmonte e Colmeal da Torre, de 3,4% (145 e 67 edifícios, respetivamente).

No Município de Belmonte, no período intercensitário 2001-2011, apesar da percentagem de edifícios muito degradados se ter mantido em 1,1% (média de 44 edifícios), a percentagem de

edifícios com necessidade de reparação diminuiu 11,4%, passando de 35,9% em 2001 (1.419 edifícios) para 24,5% em 2011 (1.032 edifícios). Já ao nível da Freguesia, a percentagem de edifícios muito degradados agravou-se 0,5% entre 2001 e 2011, passando de 1,2% em 2001 (21 edifícios) para 1,7% em 2011 (33 edifícios). Por outro lado, a percentagem de edifícios com necessidade de reparação passou de 32,7% (584 edifícios), em 2001, para 24,6% (492 edifícios), em 2011.



**Figura 95: Proporção do estado de conservação do edificado no Município e na UF, 2001-2011**  
(Fonte: Censos 2001 e 2011)

No Centro Histórico de Belmonte, os resultados do levantamento de campo colocam em evidência que a percentagem de edifícios em bom estado de conservação é inferior aos valores obtidos com base no Censos 2011, a nível municipal e da UF, correspondendo a 62,5% (376 edifícios). No Centro Histórico localiza-se uma percentagem relevante de edifícios em ruína (2%

ou 12 edifícios) ou em mau estado de conservação (11,8% ou 71 edifícios), correspondendo a um total de 13,8%. Estes dados evidenciam a necessidade de intervenção efetiva num conjunto alargado de edifícios localizados no Centro Histórico.

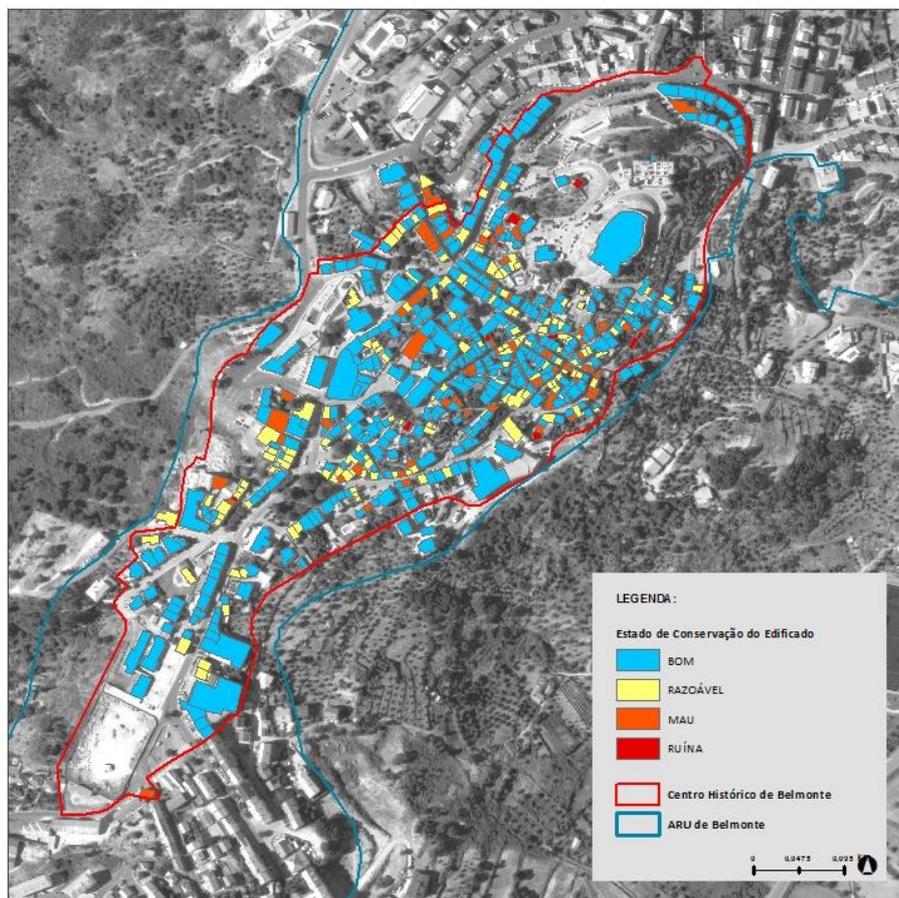


Figura 96: Estado de conservação do edificado no Centro Histórico

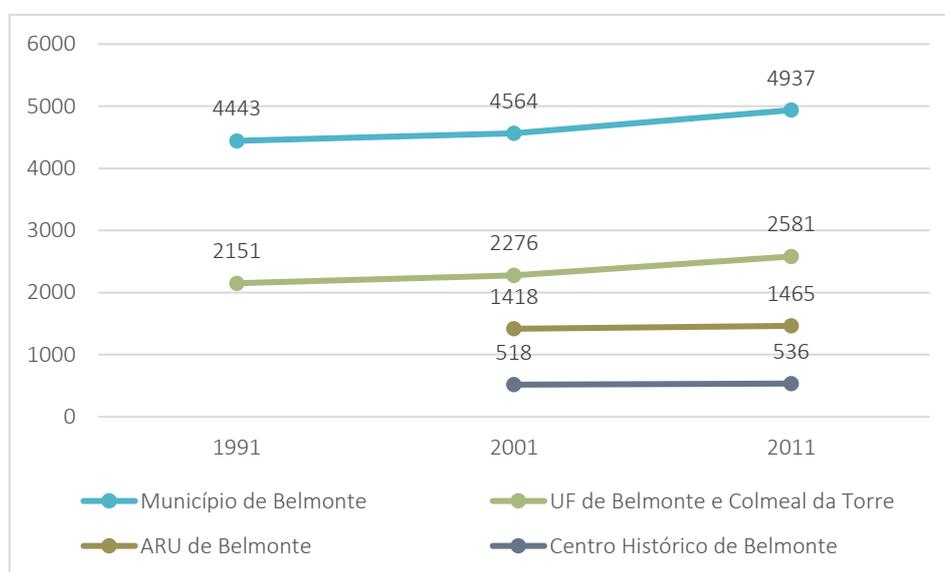


Figura 97: Edifícios em ruína na Rua da Fonte da Rosa

## ALOJAMENTOS

Os edifícios localizados na ARU de Belmonte albergam um total de 1.465 alojamentos, o que resulta num rácio alojamentos/edifícios de 1-1,5. No Centro Histórico, em cerca de 79% dos edifícios construídos existe, pelo menos, um alojamento.

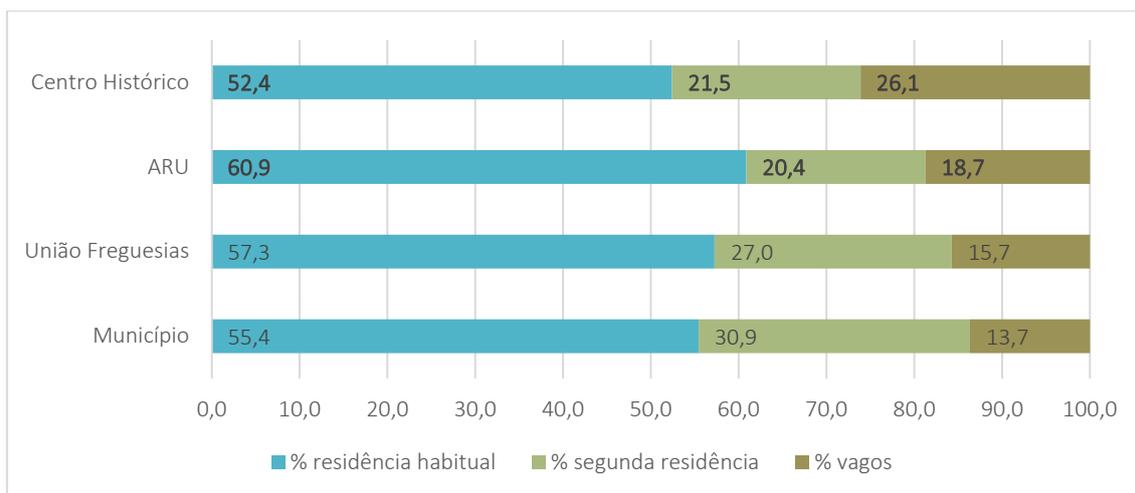
Assiste-se também, aqui, à tendência de crescimento positivo verificada para os edifícios existentes. Entre 2001 e 2011, no Município, na UF e no Centro Histórico de Belmonte verifica-se um aumento de 373, 305 e 18 alojamentos, respetivamente (8%, 13,5% e 3,5%, respetivamente). Por outro lado, na ARU, apesar do crescimento em termos de número de edifícios, assiste-se a um crescimento positivo efetivo de 47 alojamentos (3%).



**Figura 98: Evolução do número de alojamentos, 1991 - 2011**  
(Fonte: Censos 1991, 2001 e 2011)

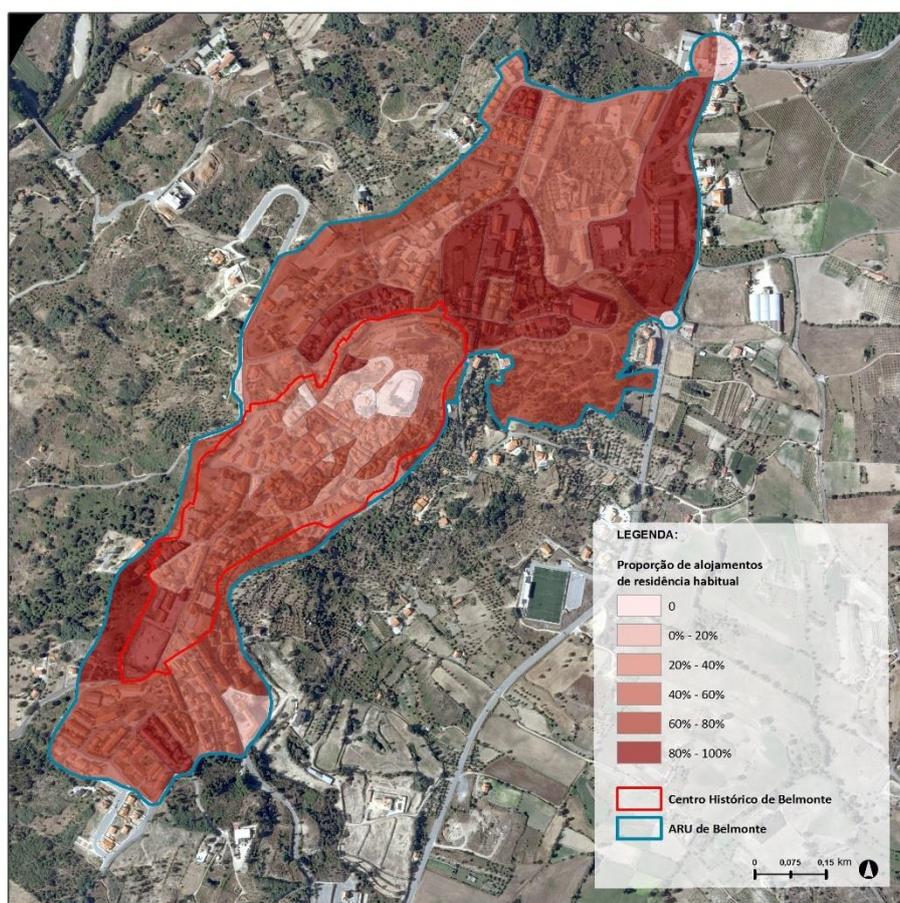
### Ocupação dos alojamentos

Na Figura 99, é possível analisar a distribuição dos alojamentos clássicos de acordo com o regime de ocupação, para as quatro referências territoriais em análise, registando-se, em todas elas, o predomínio da utilização dos alojamentos para residência habitual, seguindo-se o alojamento secundário.



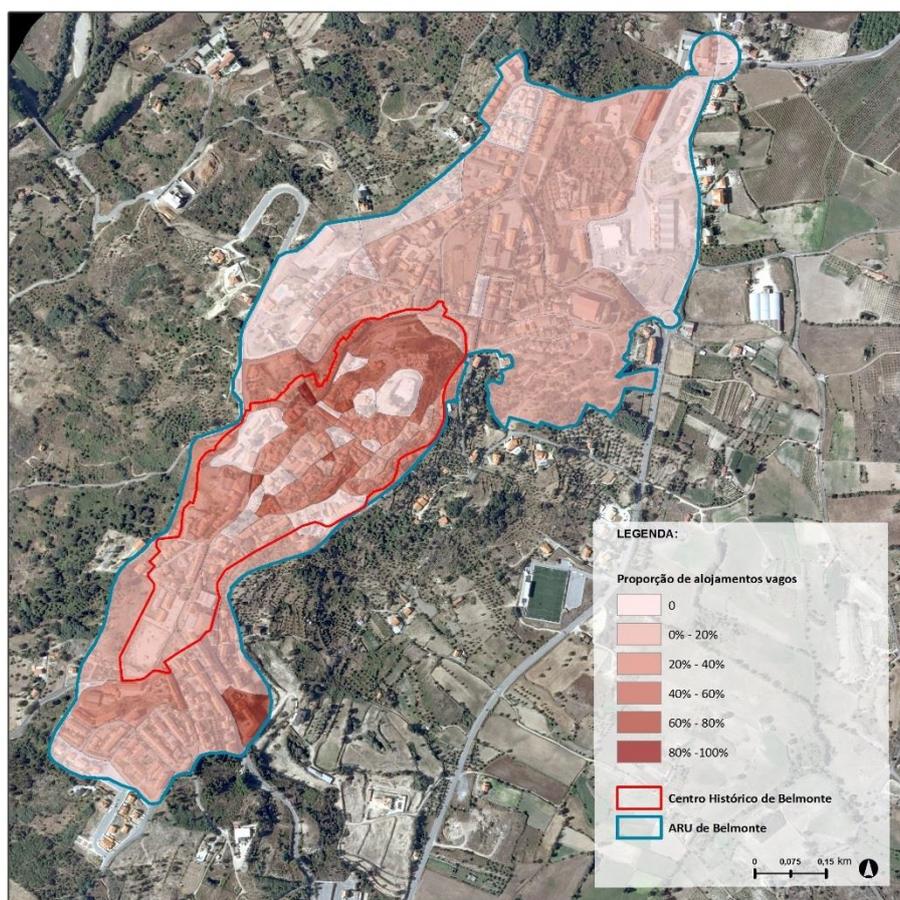
**Figura 99: Proporção do regime de ocupação dos alojamentos**  
(Fonte: Censos 2011)

Na ARU de Belmonte, dos 1.465 alojamentos clássicos existentes, 892 são destinados a residência habitual (60,9%). No Centro Histórico essa percentagem desce para 52,4%, (281 alojamentos), enquanto no restante território da ARU corresponde a 65,8% (611 alojamentos).



**Figura 100: Proporção de alojamentos de residência habitual na ARU - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

Relativamente aos alojamentos vagos, a percentagem identificada na ARU (18,7%) é ligeiramente superior à registada para o Município e Freguesia (13,7% e 15,7%, respetivamente), verificando-se a existência de 274 alojamentos desocupados. No entanto, é no Centro Histórico de Belmonte onde a proporção de alojamentos vagos é mais elevada, com 26,1%, correspondendo a 140 alojamentos. No restante território da ARU, 14,5% dos alojamentos clássicos encontram-se vagos, correspondendo a 134 unidades.



**Figura 101: Proporção de alojamentos vagos na ARU - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

O levantamento de campo levado a cabo no Centro Histórico de Belmonte, que envolveu a caracterização de 603 edifícios, permitiu identificar 74 edifícios vagos e 28 devolutos, correspondendo a 12,3% e 4,7% do total de edifícios, respetivamente.

Estes resultados encontram-se ligeiramente abaixo dos obtidos com base no Censos 2011, mas não deixam de sublinhar a dimensão relevante do fenómeno da subocupação dos edifícios localizados no Centro Histórico.

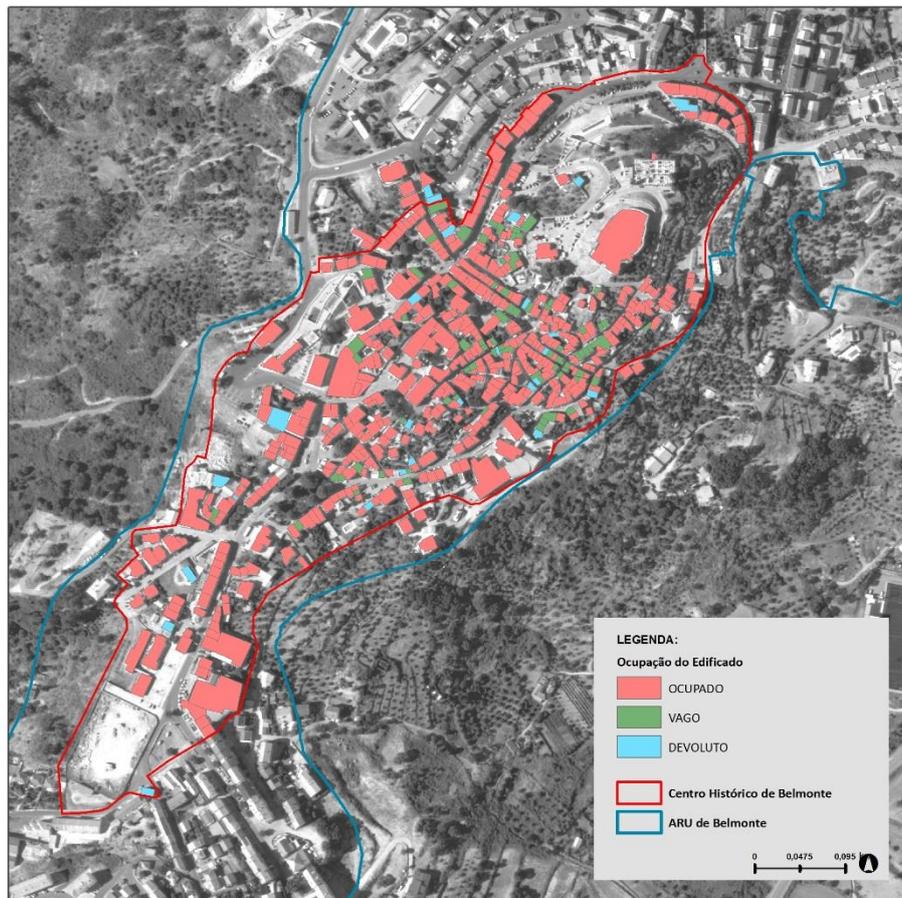


Figura 102: Ocupação do edificado no Centro Histórico

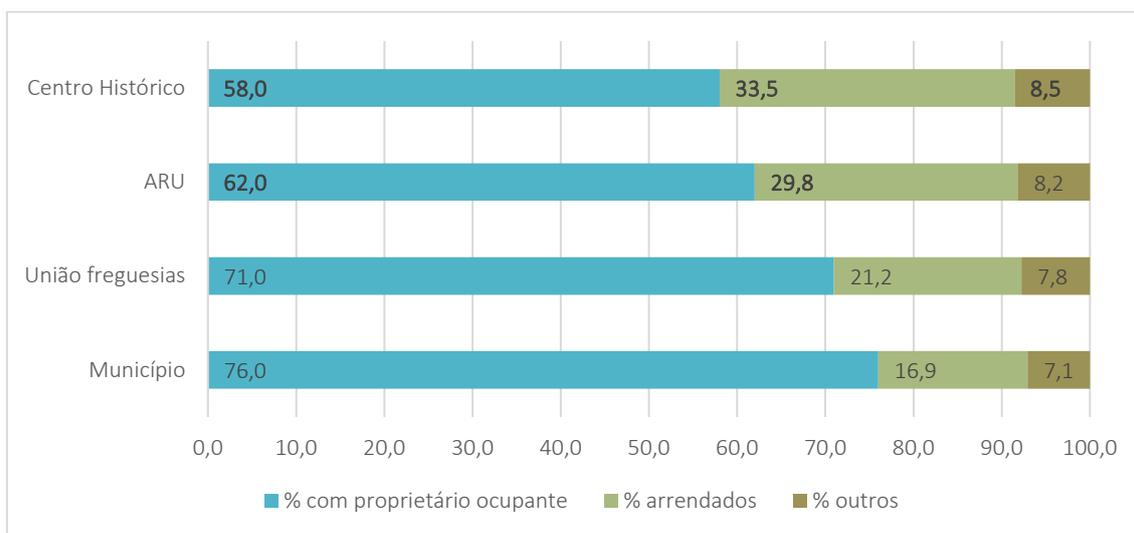


Figura 103: Edifícios vagos no Largo Dra. Maria José Soares Mendes

## Propriedade dos alojamentos

Em relação à propriedade dos alojamentos, verifica-se que, em todas as unidades territoriais de análise, a maioria são ocupados pelos proprietários dos mesmos - 76% no Município (2.080 alojamentos), 71% na UF (1.049 alojamentos), 62% na ARU (553 alojamentos) e 58% no Centro Histórico (163 alojamentos).

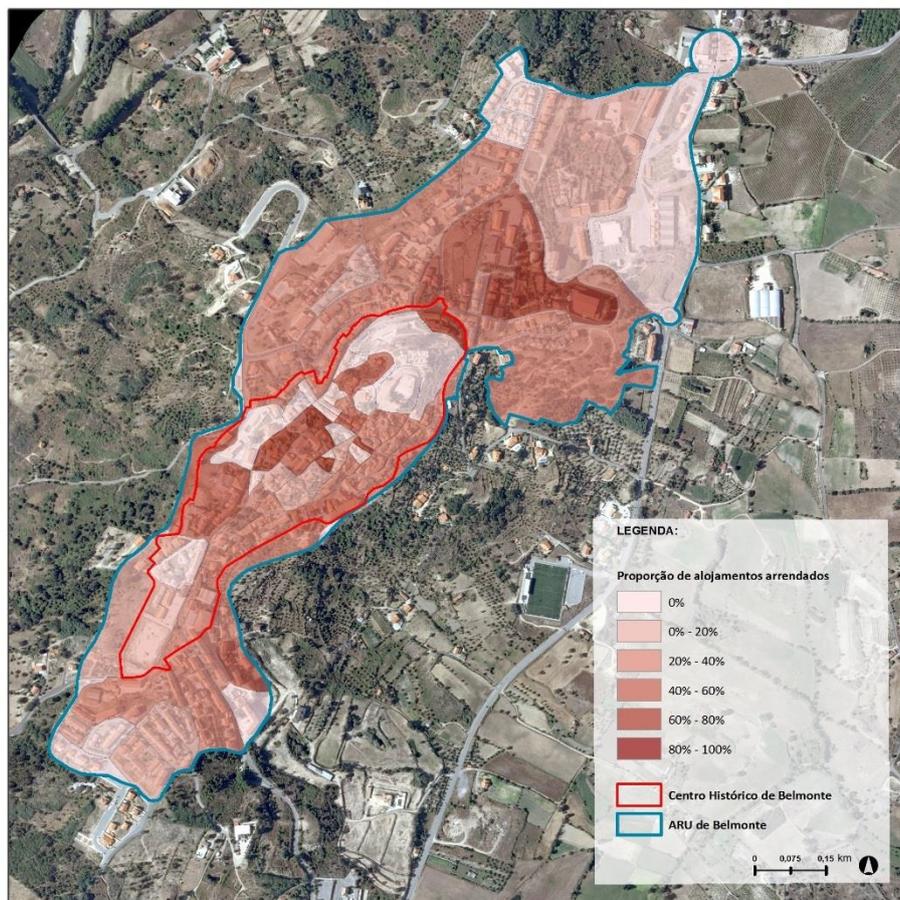
Da análise da Figura 104, resulta evidente que à medida que se desce, em termos territoriais, aumenta a percentagem de alojamentos arrendados e diminuem os edifícios ocupados pelo proprietário.



**Figura 104: Proporção do regime de propriedade dos alojamentos de residência habitual**  
(Fonte: Censos 2011)

Na ARU de Belmonte, 266 dos alojamentos são arrendados, correspondendo a quase 30% do parque habitacional. Focando apenas na área do Centro Histórico, a percentagem de alojamentos arrendados é ainda superior, correspondendo a 33,5%, num total de 94 alojamentos. No restante território da ARU, 28,2% dos alojamentos existentes são arrendados, correspondendo a 172 unidades.

A representação espacial deste indicador (Figura 105) permite aferir uma certa especialização de alguns quarteirões da zona mais central do Centro Histórico, em matéria de arrendamento habitacional.



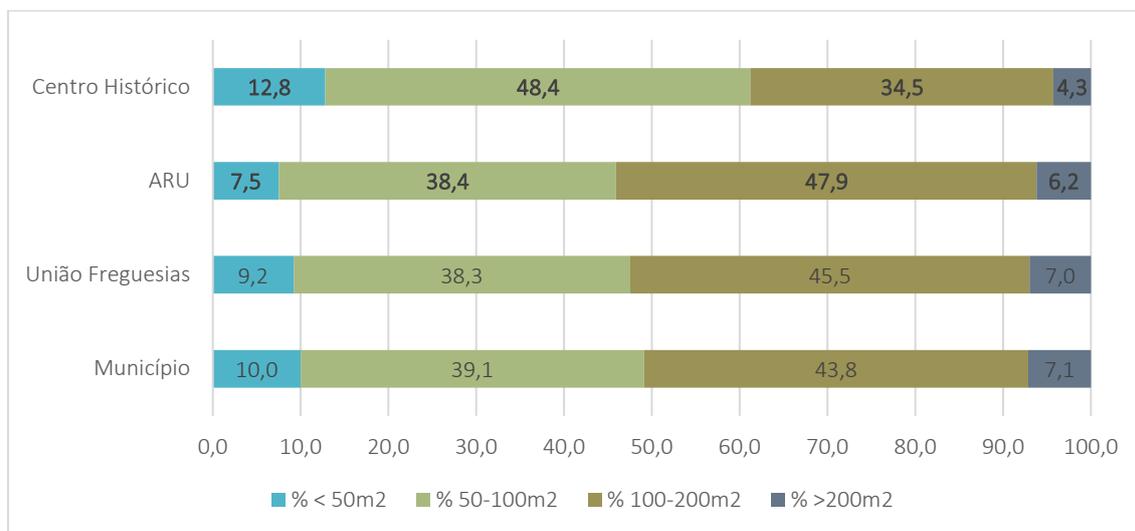
**Figura 105: Proporção de alojamentos arrendados na ARU - subsecção estatística**  
(Fonte: Censos 2011)

A análise do valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares permite constatar que os preços de arrendamento praticados na UF de Belmonte e Colmeal da Torre (167€) são ligeiramente superiores aos praticados no município de Belmonte (164€) e aos da sub-Região Beiras e Serra da Estrela (159€). São, ainda assim, consideravelmente inferiores aos valores médios praticados na Região Centro (229€).

### Área dos alojamentos

A análise dos dados relativos à área média das habitações, no território de Belmonte, permite concluir que a maioria (cerca de 85%) possui entre 50 e 200 m<sup>2</sup>. Na ARU, a maioria dos alojamentos possui entre 100 e 200 m<sup>2</sup> (47,9%) e a percentagem de habitações com área de construção entre 50 e 100 m<sup>2</sup> cifra-se em 38,4%. No Centro Histórico, 136 alojamentos possuem áreas entre 50 e 100 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma percentagem média de 48,4%. É também no

território do Centro Histórico de Belmonte que se localiza a maior percentagem de alojamentos de menores dimensões (até 50 m<sup>2</sup>), correspondendo a 12,8% do total (36 alojamentos).



**Figura 106: Proporção da área dos alojamentos de residência habitual**  
(Fonte: Censos 2011)

### Infraestruturas básicas dos alojamentos

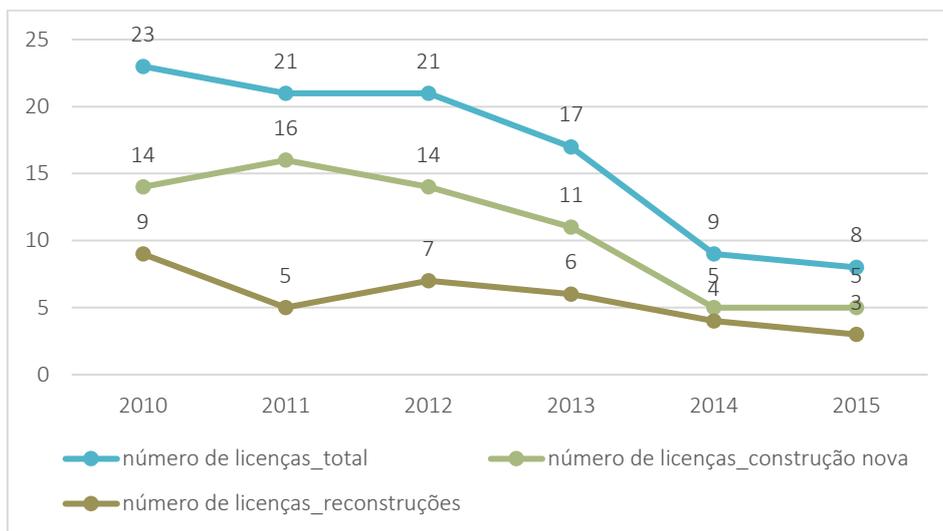
As instalações de água e esgotos cobrem a quase totalidade (99,6%) dos alojamentos do Município. Na UF de Belmonte e Colmeal da Torre, bem como na ARU, essa cobertura atinge os 99,9%, enquanto no Centro Histórico todos os alojamentos (100%) possuem esse tipo de infraestruturas.

Na ARU e no Centro Histórico de Belmonte, as instalações sanitárias estão presentes em 99,7% e 99,3% dos alojamentos, respetivamente.

As infraestruturas de banho encontram-se presentes em 98,1% dos alojamentos do Município, 98,6% dos alojamentos da UF e 99,1% dos alojamentos da ARU. O Centro Histórico apresenta maiores carências, com 2,5% dos alojamentos a não integrarem instalações de banho.

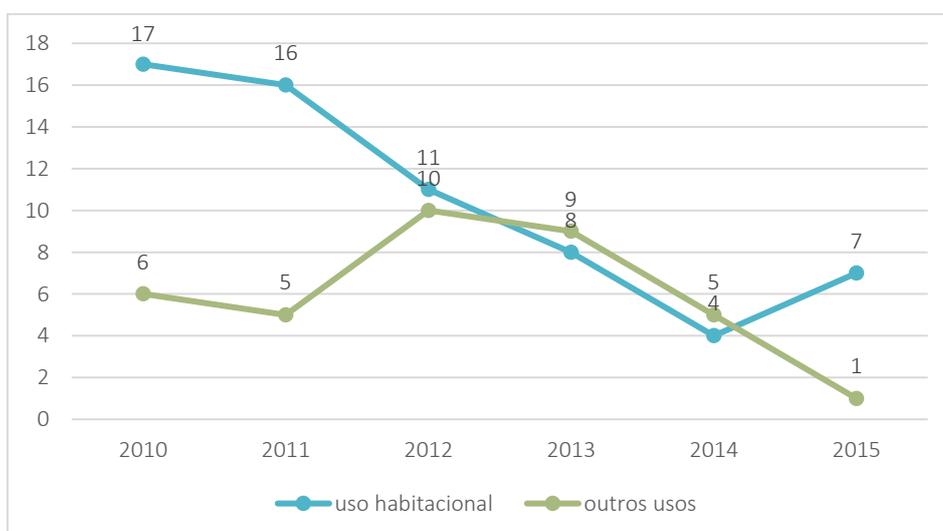
## MERCADO IMOBILIÁRIO

Com base na informação estatística disponibilizada pelo INE, constata-se que, nos últimos 10 anos, o mercado imobiliário, no concelho de Belmonte, sofreu um notório decréscimo. Enquanto, em 2010, foram emitidas 23 licenças para obras de edificação (14 edificações novas), em 2015 apenas foram emitidas 8 (5 construções novas).



**Figura 107: Número de licenças emitidas relativas a obras de edificação, 2010-2015**  
(Fonte: INE, 2015)

No período 2010-2015, foram emitidas um total de 99 licenças relativas a obras de edificação, 63 das quais relativas a obras de edificação destinadas a uso habitacional (39 para construções novas e 24 relativas a ampliações, alterações e reconstruções).



**Figura 108: Número de licenças emitidas relativas a obras de edificação, por destino da obra, 2010-2015**  
(Fonte: INE, 2015.)

### 3.1.8 INFRAESTRUTURAS URBANAS

No âmbito deste exercício de caracterização territorial, foram consideradas as redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, a rede de distribuição elétrica e a rede de abastecimento de gás.

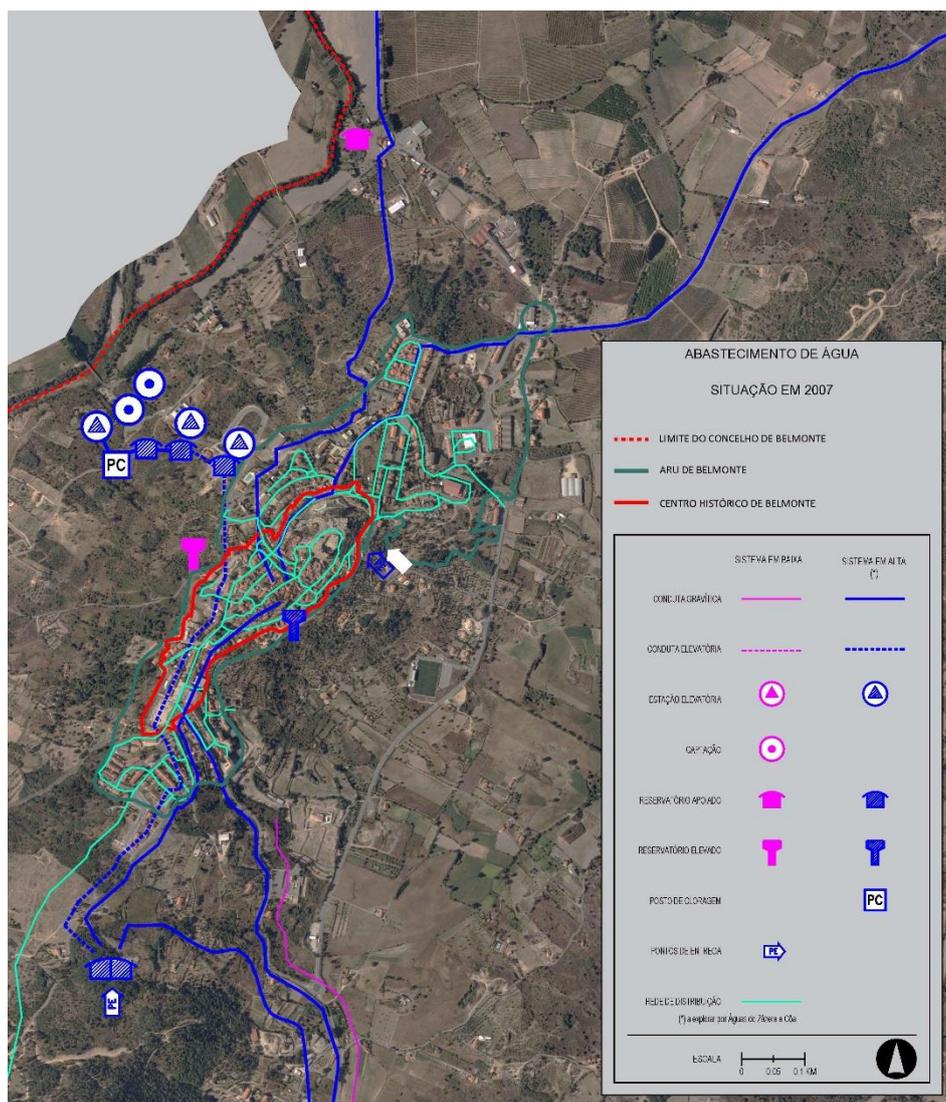
#### **Rede de Abastecimento de Água**

Belmonte possui rede de distribuição pública de água gerida pela Câmara Municipal, com abastecimento estabelecido através de uma única origem, o subsistema do Sabugal. A partir da ETA do Sabugal parte uma conduta adutora que alimenta o reservatório de Santo Antão, o qual, por sua vez, serve todo o concelho de Belmonte. É deste reservatório que nasce o subsistema de Belmonte, onde são integradas a maioria das condutas do sistema existente e que abastecem os aglomerados de Belmonte.

De acordo com o Relatório da Revisão do PDM de Belmonte (2007), por indicação da Câmara Municipal de Belmonte e das Águas do Zêzere e Côa (AZC), para minorar o problema das variações sazonais do nível do rio Zêzere, junto a algumas povoações do concelho estão localizadas captações de água, a partir das quais se efetua a adução aos reservatórios que alimentam as redes de distribuição respetivas. Desta forma, a rede de distribuição está, em parte, dependente dessas mesmas captações, encontrando-se em funcionamento sob a responsabilidade da autarquia.

De salientar, ainda, que todos os sistemas existentes são constituídos por reservatórios de regularização.

De acordo com informações fornecidas pela Câmara Municipal, a qualidade da água e as condições de funcionamento das redes de abastecimento são, de uma forma geral, satisfatórias, não obstante o facto de parte da rede de distribuição estar danificada. Isto verifica-se mais concretamente nas vilas de Belmonte e Caria. Nestas localidades, as condutas de abastecimento são em fibrocimento e datam de 1950, tendo-se registado nos troços respetivos um grande número de roturas que poderão colocar em causa a qualidade da água distribuída e contribuir para o seu desperdício.



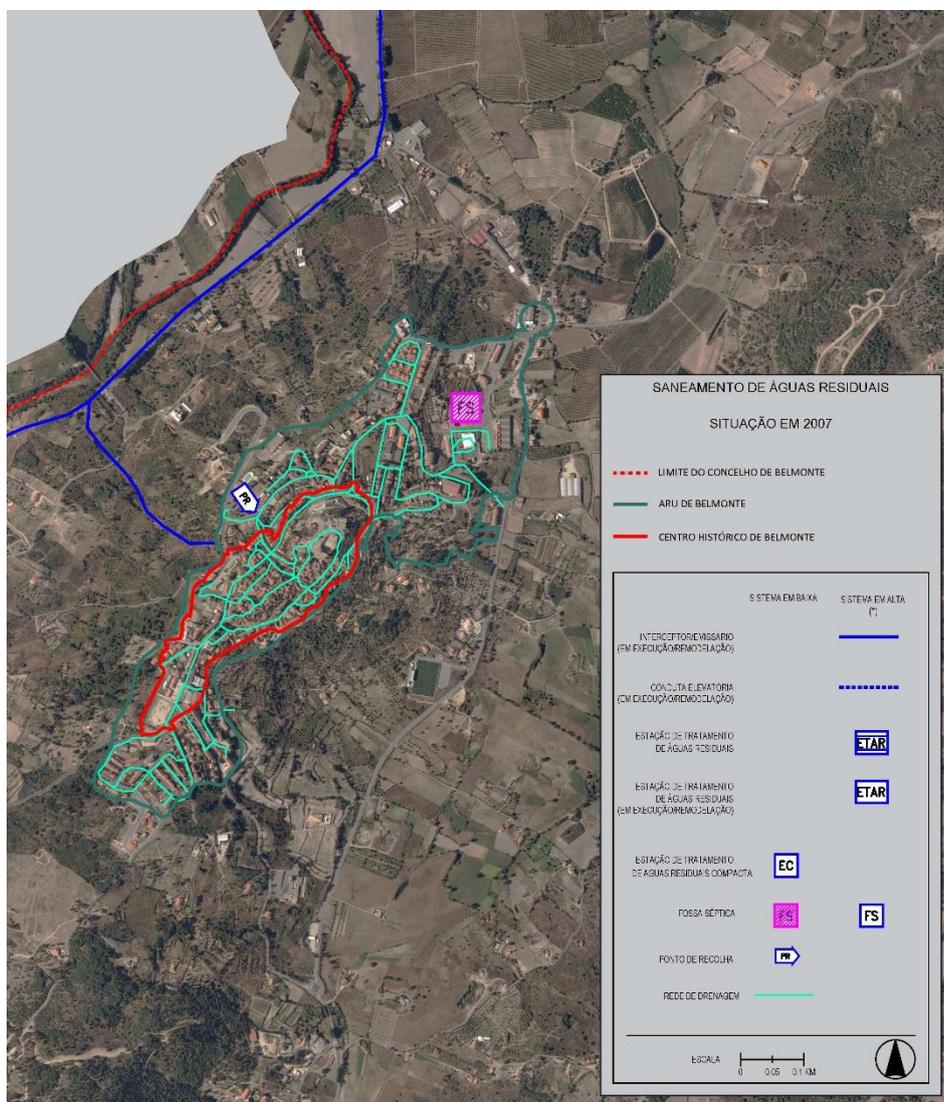
**Figura 109: Abastecimento de água**  
(Fonte: Revisão do PDM de Belmonte, 2007)

### Rede de Drenagem de Águas Residuais

Relativamente à rede de drenagem e tratamento de águas residuais, o concelho de Belmonte apresenta uma cobertura bastante elevada, que se traduz, de acordo com o Relatório da Revisão do PDM de Belmonte (2007), num valor na ordem dos 97,7%.

Cerca de 80% do concelho de Belmonte está dotado de um sistema de drenagem e tratamento de águas residuais eficiente. No entanto, em determinados aglomerados populacionais mais isolados, as redes de drenagem respetivas não se encontram devidamente desenvolvidas, resumindo-se o seu sistema de águas residuais às fossas sépticas existentes e respetivas ligações.

Relativamente ao tratamento dos efluentes, a vila de Belmonte possui uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR). Em 2007, encontrava-se desativada e sujeita a obras de remodelação.



**Figura 110: Saneamento de águas residuais**  
(Fonte: Revisão do PDM de Belmonte, 2007)

### Rede de Distribuição Elétrica

De acordo com o Relatório da Revisão do PDM de Belmonte (2007), o concelho é servido por uma rede de transporte de energia elétrica constituída por 4 linhas: Guarda-Belmonte, Belmonte-Sabugal, Belmonte-Várzea da Covilhã e Seia-Belmonte. Estas linhas alimentam a subestação situada próximo de Belmonte, a partir da qual é feita a distribuição de energia

elétrica aos postos de transformação do concelho, em média tensão e, a partir deste, em baixa tensão.

### **Rede de Abastecimento de Gás**

Em termos de infraestruturas de gás, no concelho de Belmonte não existe rede. No entanto, existe uma conduta de gás natural em alta pressão (o Gasoduto Portalegre / Guarda) que se desenvolve muito próximo dos limites administrativos do município.

### 3.1.9 QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO

#### **Gestão de Resíduos**

Relativamente aos Resíduos Sólidos Urbanos (RSU), todos os aglomerados urbanos do concelho estão abrangidos pelo sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos existente, explorado pela SUMA- Serviços Urbanos e Meio Ambiente SA. O seu tratamento, posterior à recolha, é realizado pelo Centro de Tratamento de Resíduos Cova da Beira

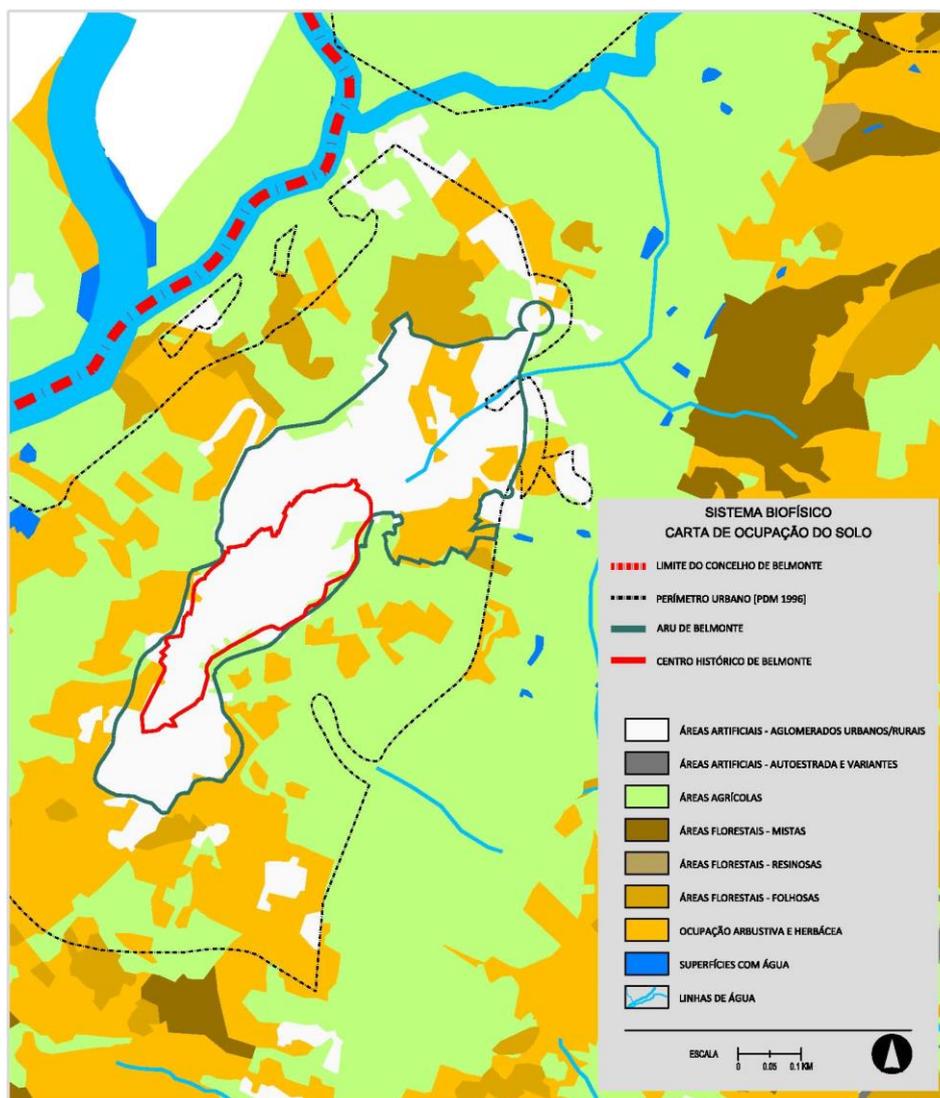
De acordo com o relatório da Revisão do PDM de Belmonte (2007), os RSU de todo o concelho estão sujeitos apenas a um destino, o Centro de Tratamento de RSU (CTRSU), em funcionamento no concelho do Fundão e que recebe a totalidade dos RSU produzidos provenientes quer da recolha indiferenciada, quer da recolha seletiva. Em março de 2006 foi inaugurado o Ecocentro de Belmonte, localizado na estrada de ligação entre Caria e Belmonte, ampliando-se os espaços destinados à deposição dos RSU do concelho. Esses resíduos são transportados pelos veículos de recolha da Câmara Municipal e pelos próprios habitantes, que os depositam nos contentores adequados, com capacidade para 30 m<sup>3</sup> cada um, num total de 5. Quando se atinge a capacidade máxima deste espaço, os resíduos são transportados para o CTRSU, onde prosseguirão com o tratamento adequado, consoante a sua natureza.

Verifica-se, ainda, a existência de diversos contentores e caixotes de lixo distribuídos pela vila de Belmonte, destacando-se os vocacionados para a deposição separativa de resíduos (ecopontos), incentivando a sua reciclagem.

No setor dos Resíduos Industriais, a Câmara Municipal é a entidade que presta os respetivos serviços de recolha nas próprias indústrias de confeções e feito por intermédio de camiões.

#### **Estrutura Verde**

Os espaços verdes são uma componente fundamental da qualidade do ambiente urbano com funções importantes quer ao nível da qualidade do ar e ruído, quer no que diz respeito à valorização da paisagem urbana.



**Figura 111: Sistema biofísico - Carta de Ocupação do Solo**  
(Fonte: Revisão do PDM de Belmonte, 2007)

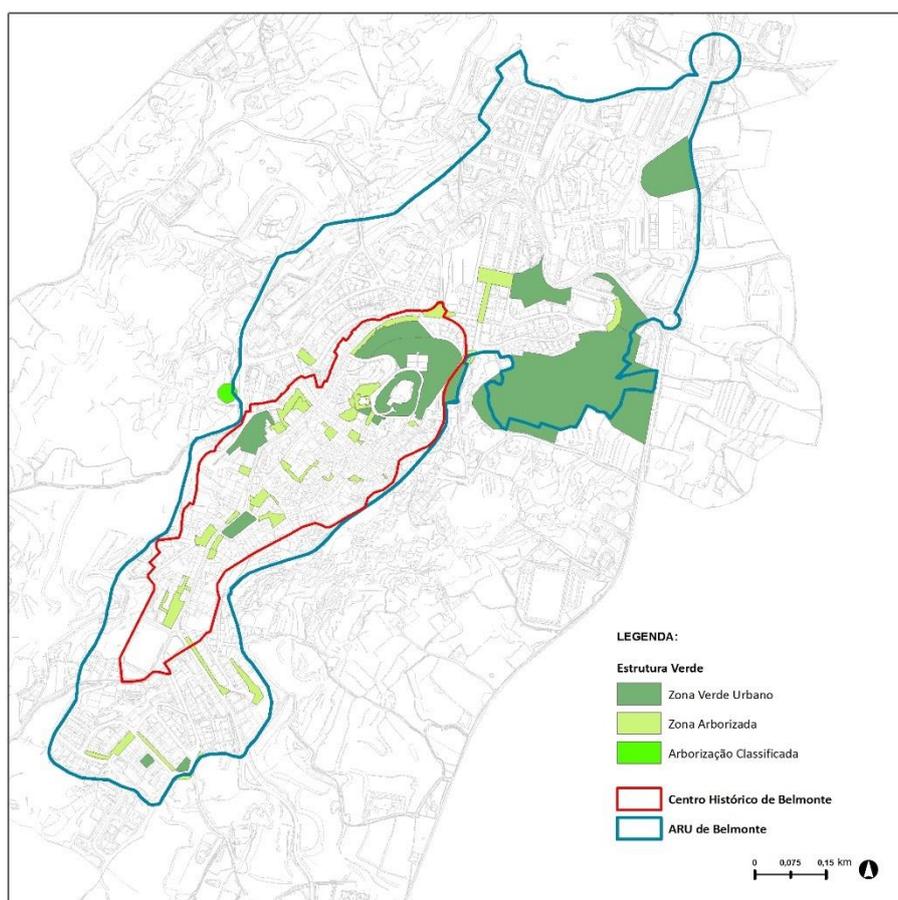
O Relatório da Revisão do PDM de Belmonte (2007), refere a definição de uma Rede de Proteção e Valorização Ambiental, de âmbito municipal, identificadora dos espaços existentes e cuja principal função seja a salvaguarda e valorização dos processos e recursos naturais do município, promovendo a sustentabilidade, continuidade e equilíbrio dos ecossistemas, garantindo o suporte biofísico e a diversidade biológica.

A Rede de Proteção e Valorização Ambiental integra os seguintes espaços:

- Áreas degradadas e de enquadramento de estruturas e infraestruturas, incluindo faixas ao longo das principais vias de comunicação;
- Áreas afetas ao Regime Florestal;

- Áreas de Proteção e Recuperação de solos agrícolas e florestais;
- Áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional, nomeadamente linhas de água e faixas de proteção;
- Áreas afetas à reserva Agrícola Nacional;
- Cortinas arbóreas dispostas ao longo das vias de circulação;
- Sebes de compartimentação e separação de campos agrícolas;
- Espaços verdes urbanos.

A concretização da Rede de Proteção e Valorização Ambiental, em espaço urbano, acontece sob a forma de rede de espaços verdes, que garante a ligação entre os diversos espaços abertos da estrutura urbana e os espaços naturais envolventes. A Estrutura Verde Urbana integra os espaços livres da malha urbana com ocupação permeável (arbustiva ou herbácea) ou que estejam arborizados.



**Figura 112: Estrutura Verde Urbana**  
(Fonte: Revisão do PDM de Belmonte, 2007)

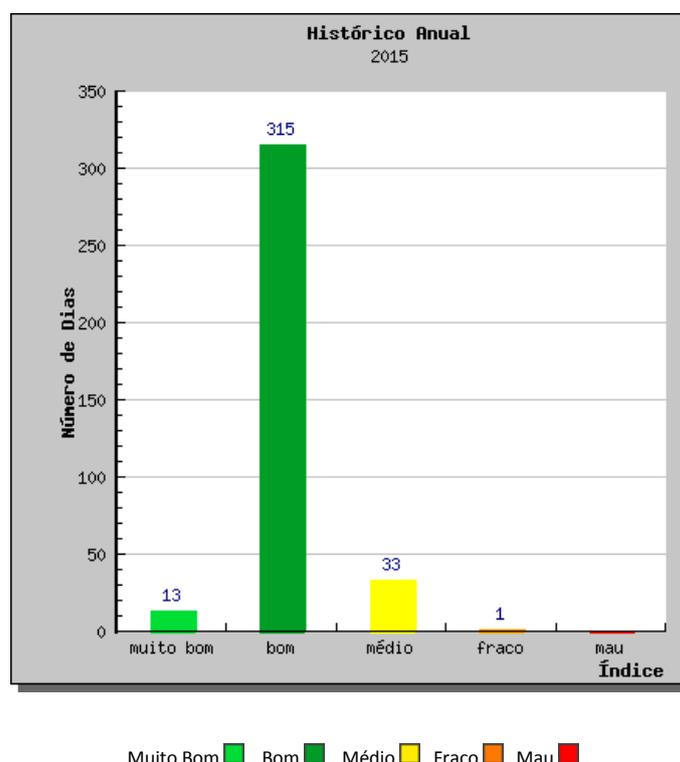
Em Belmonte, a Estrutura Verde Urbana surge sob a forma de jardins públicos logradouros particulares ou públicos, praças e largos ou como espaços de enquadramento e parques infantis.

Incluem-se, ainda, os alinhamentos de árvores associados aos loteamentos urbanos mais recentes.

Os espaços verdes contribuem para a qualidade do ambiente urbano desta área, constituindo-se como elementos de melhoria da qualidade do espaço público, fundamental para o bem-estar das populações. Para além de contribuírem para a qualidade ambiental do centro urbano, assumem um papel muito importante dentro da malha construída, constituindo-se como pontos de desafogo propícios ao recreio e ao lazer, e configurando pontos de referência dentro do aglomerado.

### Qualidade do ar e emissões

Relativamente ao índice de qualidade do ar, localizando-se Belmonte na zona do Centro Interior, na área de influência da Estação do Fundão (Tipo de Ambiente Rural regional), a esmagadora maioria dos dias (mais de 90%) apresenta uma qualidade de ar Boa ou Muito Boa, conforme se apresenta na Figura 113:



**Figura 113: Índice de qualidade do ar do Centro Interior**  
(Fonte: Agência Portuguesa do Ambiente, 2015)

De acordo com o Inventário Nacional de Emissões Atmosféricas (INERPA), em 2009, para o concelho de Belmonte, as emissões de poluentes atmosféricos relativos a gases acidificantes e

eutrofizantes, precursores de ozono, partículas, metais pesados e gases com efeito de estufa foram as que constam da tabela seguinte.

NFR	SOx	NOx	NH3	NMVOG	PM10	Pb	Cd	Hg	CH4	CO2	N2O
Total (c/ natural)	0,062	1,440	0,583	2,152	0,483	0,001	0,000	0,000	3,034	205	0,199

**Tabela 7: Emissões totais em t/Km<sup>2</sup>, 2009**  
(Fonte: INERPA, 2011)

## 3.2 DIAGNÓSTICO

### 3.2.1 SUBSISTEMAS TERRITORIAIS

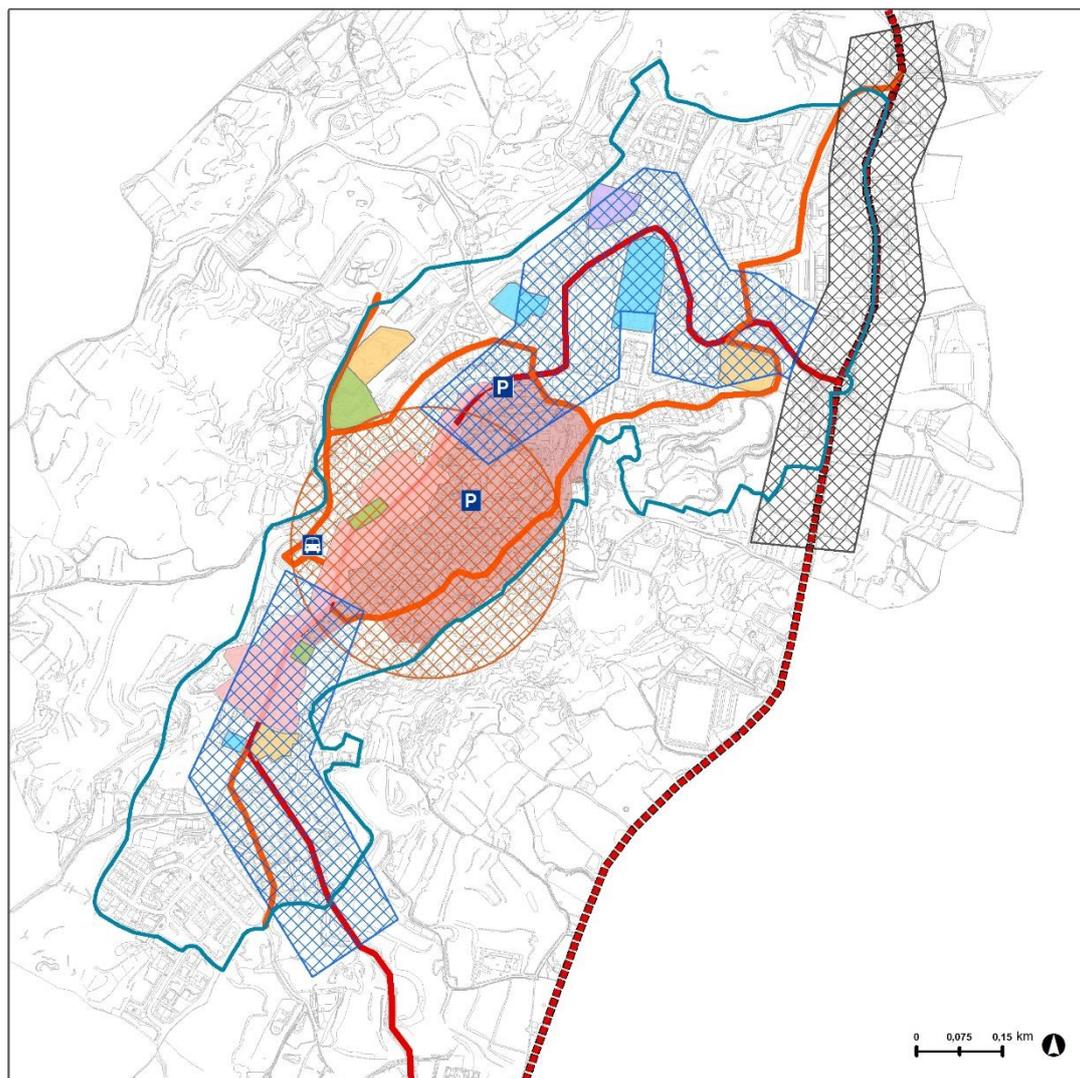
A metodologia de análise do território implica, em primeiro lugar, a construção de três subsistemas territoriais que sintetizam os elementos estruturantes relativos à mobilidade e acessibilidade, à especialização funcional dos espaços urbanos e à estrutura ambiental e patrimonial.

O subsistema de Mobilidade assenta na hierarquia viária, nos polos geradores de tráfego e nos fluxos de circulação. A Figura 114 permite constatar que a acessibilidade na ARU se desenvolve em torno de um conjunto de eixos estruturantes, passíveis de hierarquização a três níveis. Esta hierarquia pressente-se no traçado das vias que servem o Centro Histórico e restante área urbana envolvente de forma homogénea.

A nascente localiza-se o eixo de maior expressão, a EM 345, proveniente da EN 18 a norte, cujo fluxo de circulação é predominantemente rodoviário. O principal fluxo de atravessamento externo nordeste/sudoeste do centro da cidade corresponde à Rua Pedro Álvares Cabral, segundo nível da hierarquia viária. O terceiro nível da hierarquia corresponde a atravessamentos internos, de sentido nordeste/sudoeste, assente no acesso a partir da Rua Sítio do Vale até à Rua Pedro Álvares Cabral e prosseguindo pela Rua do Gimnodesportivo e Rua Chafariz do Areal até ao Centro Histórico. A partir deste ponto, o atravessamento interno pode ser concretizado tanto a nascente como a poente, estruturando um anel envolvente ao centro da cidade, onde os fluxos pedonais adquirem grande expressão. A distribuição local a nascente é suportada pela Rua da Fonte da Rosa e Rua do Jogo da Bola até ao Jardim Municipal. O eixo interno formado pela Rua dos Bombeiros Voluntários, Rua da Junta de Freguesia, Rua das Piscinas e Largo dos Bombeiros Voluntários permite a distribuição viária a poente.

Em termos de polos geradores de tráfego, aquele que mais fluxos gera, nomeadamente pedonais, corresponde à articulação entre o núcleo histórico e os polos Comercial e de Serviços e Administrativo localizados a poente. De salientar, ainda, os fluxos gerados entre os polos Educativo, Desportivo e de Saúde localizados a norte e a sul do Centro Histórico, de carácter misto, mas com forte componente pedonal.

Salienta-se, ainda, a existência de uma interface de transportes rodoviários localizado no Largo dos Bombeiros Voluntários e de dois parques de estacionamento devidamente sinalizados localizados na zona envolvente ao Castelo.



**LEGENDA:**

**SISTEMA DE MOBILIDADE**

**ARU:**

 ARU de Belmonte

**Fluxos de Circulação**

 Área predominantemente pedonal

 Área mista, mas com grandes fluxos pedonais

 Área predominantemente rodoviária

**Polos geradores de Tráfego:**

 Núcleo Histórico

 Polo Administrativo

 Eixo Comercial e de Serviços

 Polo Educativo

 Polo de Saúde

 Polo Desportivo

**Hierarquia Viária, Estacionamento e Transportes**

 Nivel I

 Nivel II

 Nivel III

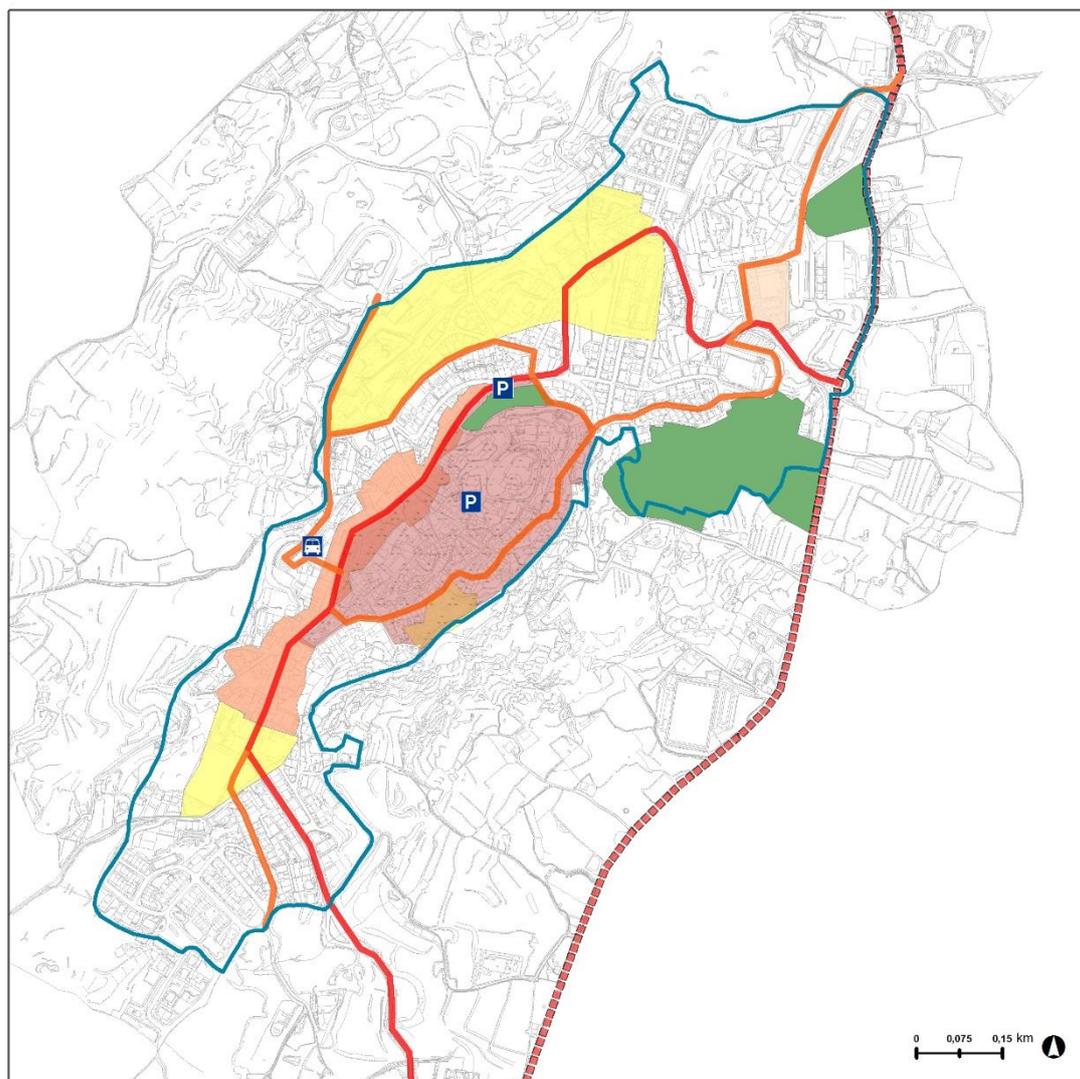
 Interface de transportes

 Parques de estacionamento

**Figura 114: Sistema de Mobilidade**

Na ARU de Belmonte, as áreas predominantemente residenciais são as dominantes, em estreita relação com as áreas comerciais e de serviços, fundamentalmente suportadas pelo eixo de atravessamento correspondente à Rua Pedro Álvares Cabral, com maior incidência no Centro

Histórico. A norte localiza-se, ainda, uma grande superfície comercial, integrada em áreas marcadamente residenciais. Destaca-se, também, a existência de duas áreas distintas de concentração de equipamentos localizadas a norte (Junta de Freguesia, Piscinas Municipais, Centro Escolar, Escola Preparatória e Secundária e Centro de Saúde) e a sul (Multiusos, Auditório Municipal, Escola de Música e Antigo Campo de Jogos) do Centro Histórico.



**LEGENDA:**

**SISTEMA FUNCIONAL**

**ARU:**

ARU de Belmonte

**Áreas Funcionais**

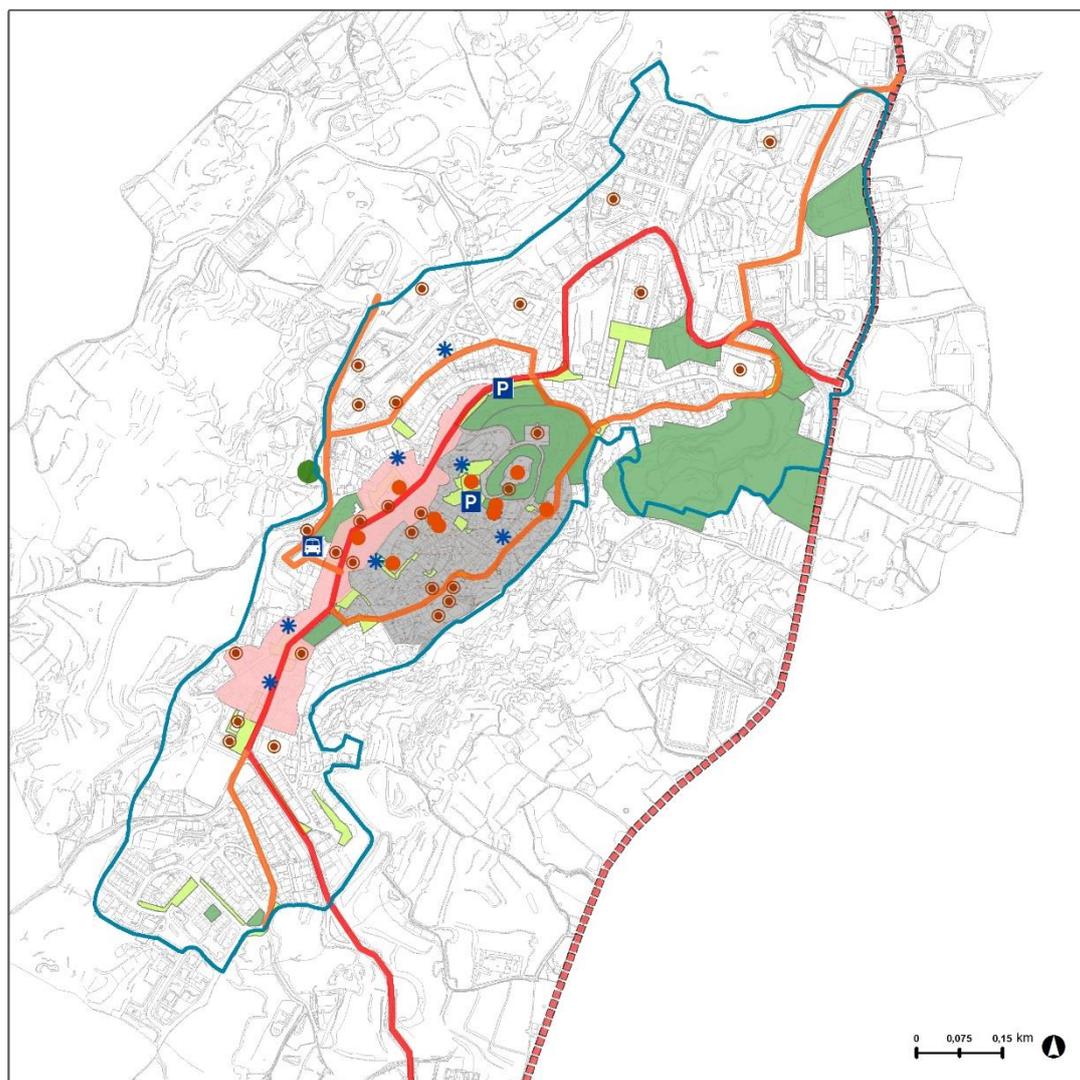
- Área predominantemente Residencial
- Eixo Comercial e de Serviços
- Área Comercial
- Área de Equipamentos
- Áreas nucleares da Estrutura Verde Urbana
- Núcleo Histórico

**Hierarquia Viária, Estacionamento e Transportes**

- Nível I
- Nível II
- Nível III
- Interface de transportes
- Parques de estacionamento

**Figura 115: Sistema Funcional**

Finalmente, a análise do subsistema Ambiental e Patrimonial, patente na Figura 116, permite verificar que, na ARU de Belmonte, o maior peso em termos de oferta comercial, hoteleira e turística, de ocorrência de património edificado e de outros imóveis com interesse, concentra-se no Centro Histórico ou na sua envolvente próxima apoiada na Rua Pedro Álvares Cabral. Esta concentração de funções estabelece pressões acrescidas a locais exíguos da malha urbana, provocando constrangimentos ao nível das acessibilidades e da mobilidade.



**LEGENDA:**

**SISTEMA AMBIENTAL E PATRIMONIAL**

**ARU:**

 ARU de Belmonte

**Estrutura Verde**

 Zona Verde Urbano

 Zona Arborizada

 Arborização Classificada

**Património, Turismo e Comércio**

 Património

 Outros imóveis com interesse

 Núcleo Histórico

 Estabelecimentos Hoteleiros

 Eixo Comercial e de Serviços

**Hierarquia Viária, Estacionamento e Transportes**

 Nível I

 Nível II

 Nível III

 Interface de transportes

 Parques de estacionamento

**Figura 116: Sistema Ambiental e Patrimonial**

A diversidade funcional concentrada constitui uma fonte de dinamização sociocultural do Centro Histórico, potenciando o seu desenvolvimento económico e turístico. É também pelo Centro Histórico que se distribuem os pequenos espaços verdes urbanos existentes, em espaços ajardinados ou em alargamentos onde a malha urbana é menos consolidada. Os espaços verdes de maiores dimensões surgem associados ao Parque Urbano de Machorro e ao Jardim de Santiago e localizam-se nas zonas limítrofes da ARU, a nascente e a norte do Centro Histórico, respetivamente.

### 3.2.2 ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS

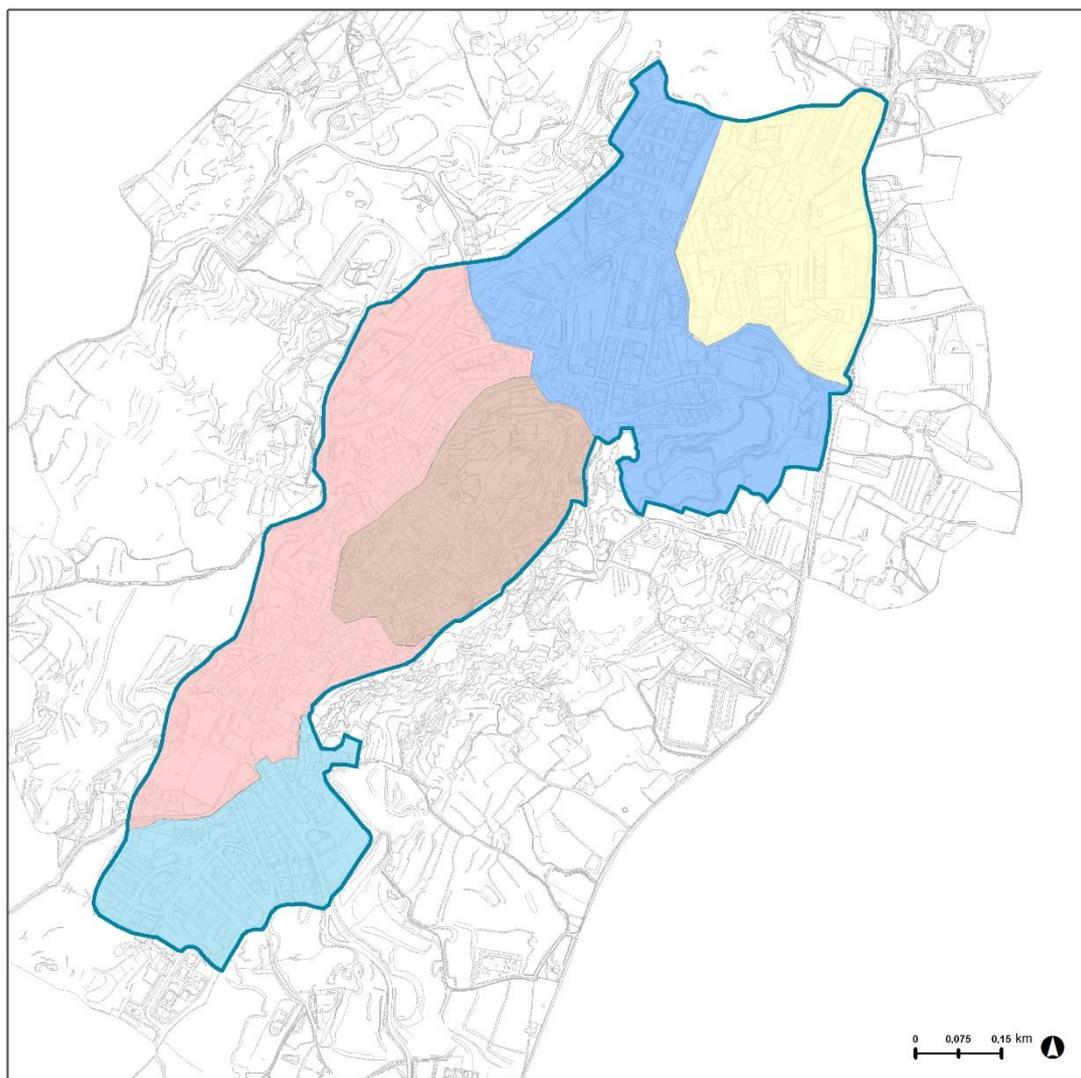
Com o objetivo de estruturar o diagnóstico e tornar mais claras as conclusões que resultaram da análise territorial levada a cabo para a área correspondente à ARU de Belmonte, pretende-se agora realizar uma síntese espacial do diagnóstico, que se traduz na definição de Áreas Urbanas Homogéneas. Estas unidades de análise do território servem o propósito de decompor a área de estudo, muito heterogénea do ponto de vista urbanístico e funcional, em áreas urbanas individualizadas, com características, problemas e potencialidades diferenciados.

A análise sistemática da área de estudo, concretizada na identificação dos subsistemas que estruturam o sistema urbano de Belmonte, serve de base à delimitação das Áreas Urbanas Homogéneas. Para além dos referidos subsistemas urbanos, na delimitação das Áreas Urbanas Homogéneas, foram também considerados alguns indicadores urbanos que remetem para a dimensão mais física da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente a densidade da ocupação urbana, a idade do edificado e o nível de degradação dos espaços construídos.

Assim, procedeu-se à definição de cinco Áreas Urbanas Homogéneas:

- AH 1 – Centro Histórico
- AH 2 – Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente
- AH 3 – Bairro de Santo Antão e Área Envolvente
- AH 4 – Área de Habitação e Equipamentos
- AH 5 – Área Urbana de Expansão Nordeste

De seguida, procede-se a uma breve caracterização de cada Área Urbana Homogénea e das respetivas centralidades urbanas que, no âmbito deste estudo, foi possível identificar.



**LEGENDA:**

**ARU:**

 ARU de Belmonte

**Áreas Homogéneas**

-  AH1 - Centro Histórico
-  AH2 - Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente
-  AH3 - Bairro de Santo Antão e Área Envolvente
-  AH4 - Área de Habitação e Equipamentos
-  AH5 - Área Urbana de Expansão Nordeste

**Figura 117: Áreas Urbanas Homogéneas**

## Área Urbana Homogénea AH 1 - Centro Histórico

Em primeiro lugar, importa salientar que o Centro Histórico, a que corresponde a Área Urbana Homogénea AH1, não corresponde àquele que foi previamente delimitado no PARU. Ajusta-se agora, no âmbito da elaboração do PERU, à área de construção mais antiga na ARU, integrando o Castelo de Belmonte e zona envolvente, o burgo medieval com a antiga judiaria, o núcleo antigo construído até ao século XIX, bem como a área urbana onde se insere a Igreja Matriz até ao Jardim Municipal (Figura 118).



Figura 118: AH 1 – Centro Histórico

A estrutura urbana, de génese medieval, apresenta um desenho orgânico que segue a topografia do local desde o Largo do Brasil junto ao Castelo, regularizando-se a poente, nas áreas edificadas a partir do século XVI. O espaço público é, na sua maioria, de reduzidas dimensões, apresentando diversas barreiras em termos de acessibilidade pedonal e insuficiência de estacionamento. Contudo, no interior da malha urbana existe uma sucessão de pequenas praças e alargamentos, criando espaços arborizados de estadia e lazer, ainda que muitos se constituam como áreas de estacionamento inadequado.



Figura 119: Rua da Fonte da Rosa\_burgo medieval (à esquerda) e Rua Nossa Sra. da Esperança\_séc. XVI (à direita)

No seu conjunto, o Centro Histórico apresenta uma densidade populacional elevada, concentrando grande parte da população mais idosa da vila. O tecido urbano apresenta-se envelhecido e degradado, com cerca de 14% dos edifícios em mau estado ou em ruína, vagos ou devolutos. Não existe um padrão espacial relativamente à volumetria dos edifícios, sendo que os edifícios de 1 piso alternam com os de 2 e 3 pisos.

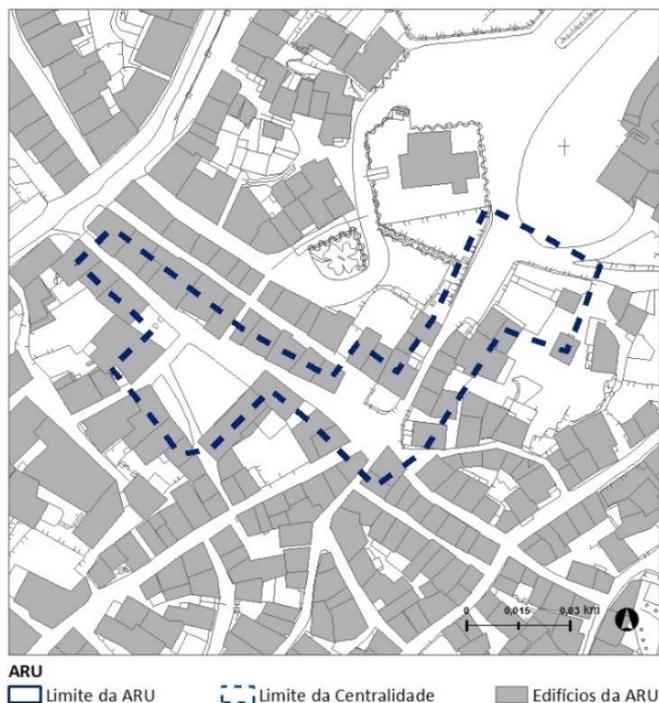
Para além da área marcadamente residencial e mais degradada, correspondente ao burgo medieval, o Centro Histórico apresenta uma grande diversidade de usos funcionais, concentrando parte do tecido comercial da ARU, bem como a maioria dos equipamentos culturais e património edificado.

Na AH1, identifica-se uma centralidade urbana, constituída pelos espaços abertos correspondentes à Rua 1.º de Maio, Praça da República, Largo José Afonso, Rua do Castelo, Largo do Brasil e Largo do Castelo (Figura 120).

Pela sua localização central no núcleo antigo, trata-se de uma área emblemática da vila de Belmonte, sendo caracterizada pela multifuncionalidade (comércio, habitação, serviços e equipamentos) e pelos fluxos unicamente pedonais a ela associados. Os edifícios vagos/devolutos adquirem um peso considerável neste espaço, tendo sido identificados 8 edifícios nesta situação, com diferentes estados de conservação, evidenciando o potencial desta área do ponto de vista do desenvolvimento de novos usos e atividades urbanas (Figura 121).

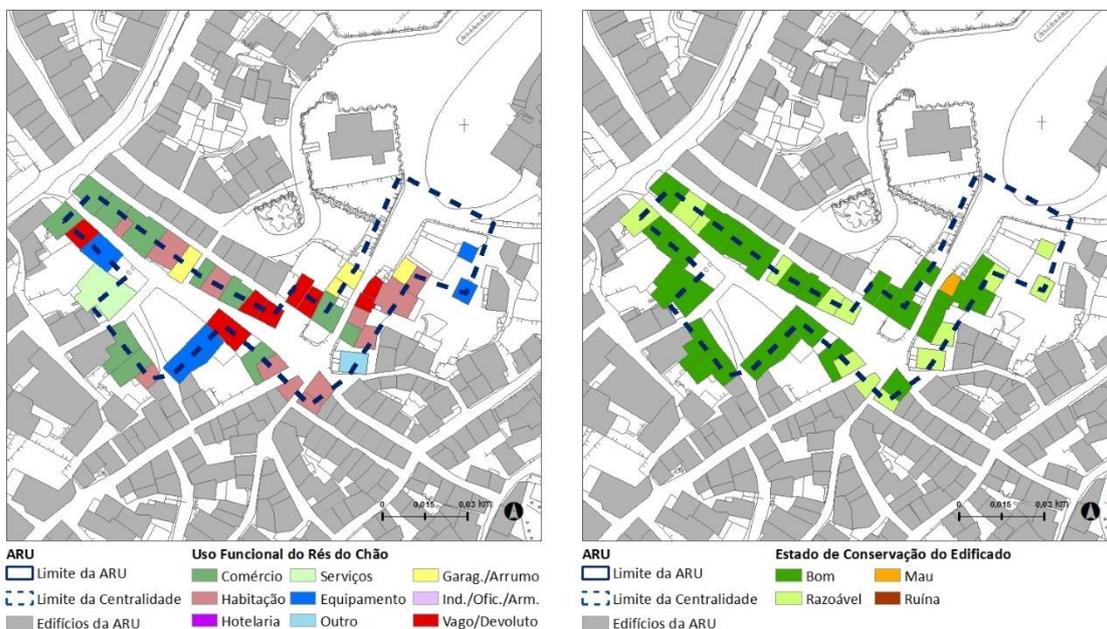
Destaca-se a sucessão de espaços de desafogo na apertada malha urbana, nomeadamente a Praça da República, o Largo José Afonso, o Largo do Brasil e o Largo do Castelo. O primeiro espaço constitui-se como uma área de estadia e lazer de referência urbana, conformado, a

sudeste, pelo antigo edifício dos Paços do Concelho, que atualmente alberga um equipamento cultural, integrando, ainda, o Pelourinho, classificado como Imóvel de Interesse Público. Por sua vez, o Largo do Castelo enquadra o imóvel mais emblemático da vila, o Castelo de Belmonte.



ARU  
 Limite da ARU      Limite da Centralidade      Edifícios da ARU

Figura 120: Praça e largos centrais



ARU  
 Limite da ARU  
 Limite da Centralidade  
 Edifícios da ARU

Uso Funcional do Rés do Chão  
 Comércio  
 Habitação  
 Hotelaria  
 Serviços  
 Equipamento  
 Outro  
 Garag./Arrumo  
 Ind./Ofic./Arm.  
 Vago/Devoluta

ARU  
 Limite da ARU  
 Limite da Centralidade  
 Edifícios da ARU

Estado de Conservação do Edificado  
 Bom  
 Razoável  
 Mau  
 Ruína

Figura 121: Praça e largos centrais - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado

De um modo geral, a edificação apresenta um bom estado de conservação. No entanto, destaca-se o número importante de edifícios com um estado de conservação razoável, os quais poderão,

num futuro próximo, necessitar de intervenção. Nesta centralidade identifica-se apenas um edifício em mau estado de conservação que deve, pela sua localização estratégica, ser intervencionado com caráter de urgência.

### Área Urbana Homogénea AH 2 - Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente

A AH2 corresponde às zonas urbanas localizadas a poente do Centro Histórico e, para sul, ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral até ao antigo Campo de Jogos.



Figura 122: AH 2 – Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente

Integra frentes urbanas contínuas de comércio e de serviços, bem como diversos equipamentos, nomeadamente a Câmara Municipal, a Biblioteca, Loja do Cidadão, o Tribunal de Julgado de Paz, o Auditório Municipal, a Escola de Música, a Escola EB1/JI, o Pavilhão Multiusos, o Jardim Municipal e três museus de referência – o Ecomuseu do Zêzere, Museu do Azeite e Museu dos Descobrimentos. A norte, localizam-se, ainda, equipamentos de apoio, nomeadamente a Junta de Freguesia de Belmonte, as Piscinas Municipais, os Bombeiros Voluntários e o quartel da GNR.

As áreas urbanas de cariz marcadamente comercial e de serviços datam da primeira metade do século XX e, da segunda metade, as zonas de equipamentos.



Figura 123: Jardim Infância “Amiguinho” (à esquerda) e Piscinas Municipais (à direita)

Trata-se de uma área que, apesar de adjacente ao Centro Histórico e apoiada na principal via de atravessamento, apresenta uma baixa densidade de ocupação urbana, precisamente por se tratar de uma zona de maior diversidade funcional. Os edifícios mais envelhecidos são aqueles que se apresentam mais degradados.

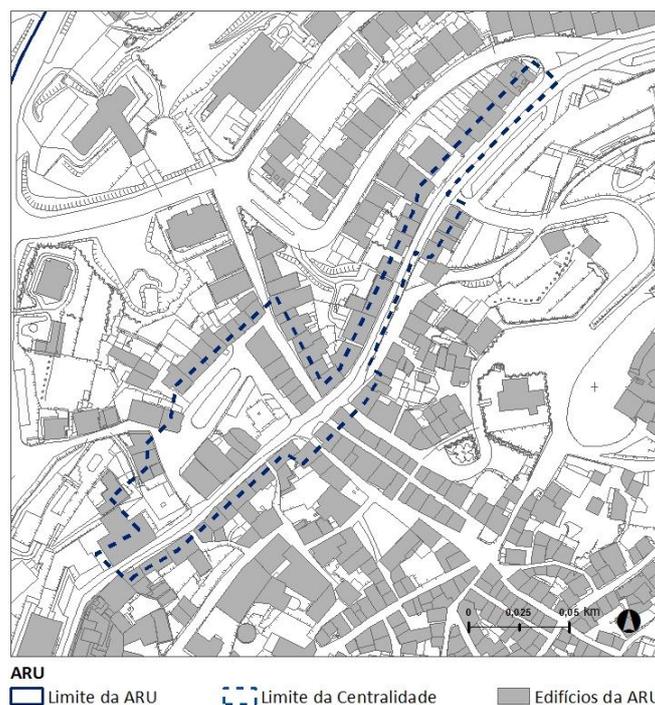
A malha urbana organiza-se ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral, sendo a volumetria do edificado variável, coexistindo numa mesma frente urbana edifícios com 1, 2 e 3 pisos. O espaço público organiza-se em praças e largos de alguma dimensão (Largo Dr. António José de Almeida, por exemplo), integrando, ainda dois espaços verdes urbanos de referência – o Jardim Municipal e o Parque Varandas do Zêzere.



Figura 124: Rua Pedro Álvares Cabral (à esquerda) e Parque Varandas do Zêzere (à direita)

Nesta área homogénea identificam-se duas centralidades urbanas, de carácter diferenciado. Ambas possuem continuidade física, mas apresentam-se funcionalmente diferentes.

A primeira centralidade é constituída pela secção norte da Rua Pedro Álvares Cabral, pela Praça Pedro Álvares Cabral (onde se localiza a estátua de Pedro Álvares Cabral) e pelo Largo Dr. António José de Almeida, integrando, ainda, a Rua Almirante Cândido dos Reis (Figura 125). Salienta-se, no entanto, que o lado nordeste da Rua Pedro Álvares Cabral, que agora se inclui na análise desta centralidade por razões operativas, foi anteriormente associado, por questões tipológicas e de antiguidade do edificado, à AH1.



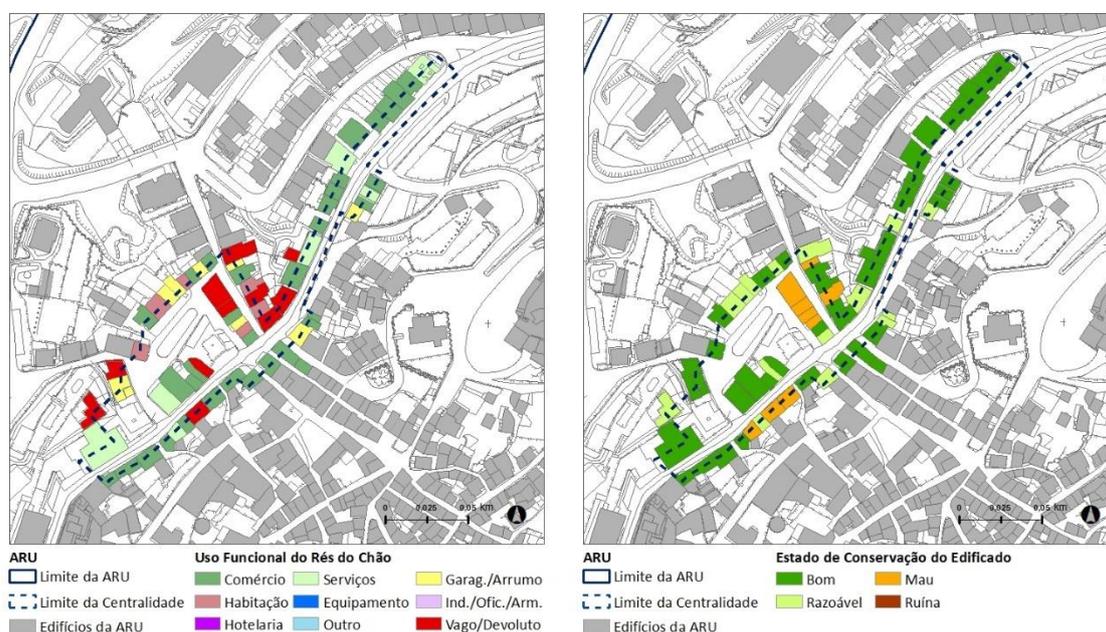
**Figura 125: Rua Pedro Álvares Cabral norte e Largo Dr. António José de Almeida**

Esta centralidade urbana caracteriza-se por uma continuidade funcional de espaços comerciais e de alguns serviços ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral e pela ocorrência do edifício de referência em que estão instalados os serviços da Câmara Municipal. Nesta área destacam-se os 10 edifícios com rés do chão vago ou devoluto, apresentando diferentes estados de conservação (Figura 126).

O espaço público apresenta um perfil formal ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral, dividido em canais diferenciados para cada tipo de fluxo, pedonal e viário (passeios e faixa de rodagem com dois sentidos de circulação), enquanto, na Rua Almirante Cândido dos Reis, não se verifica a existência de passeios e o canal de circulação é partilhado por peões e tráfego rodoviário.

Quanto ao Largo Dr. António José de Almeida, local onde atualmente se realizam as feiras bimensais, a ocupação predominante é de estacionamento automóvel informal. Trata-se de um

espaço público presentemente descaracterizado e desvalorizado, a necessitar de dinamização e requalificação (novo desenho de espaço urbano).

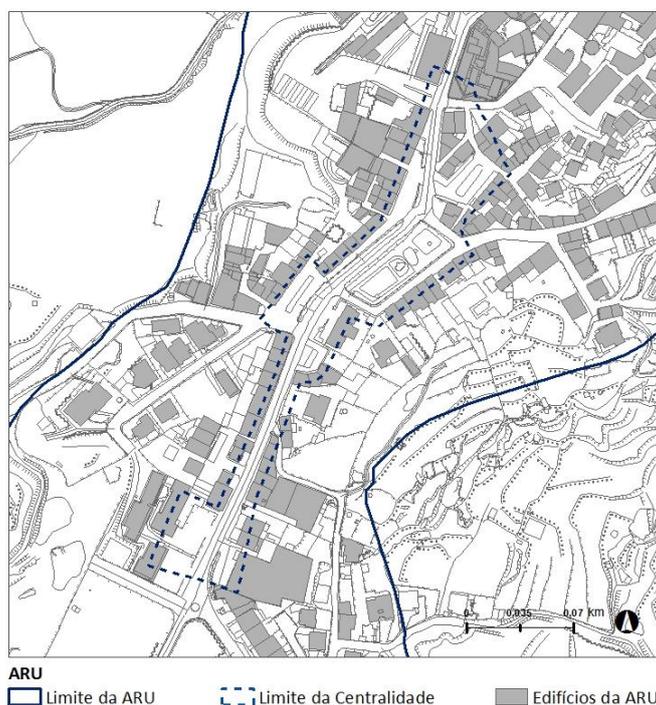


**Figura 126: Rua Pedro Álvares Cabral norte e Largo Dr. António José de Almeida - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado**

Relativamente ao estado de conservação global dos edifícios, verifica-se que a frente edificada ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral apresenta, de um modo geral, um bom estado de conservação. A exceção existe na frente construída entre a Rua da Portela e a Rua Viriato (integrada na AH1 1), com diversos edifícios em mau estado de conservação e a necessitar de intervenção urgente. Em mau estado de conservação encontram-se também 6 edifícios, quase todos vagos/devolutos, com frentes para o Largo Dr. António José de Almeida e a Rua Almirante Cândido dos Reis. O mesmo largo é circundado por vários edifícios com um estado de conservação razoável, sendo previsível a necessidade de uma intervenção futura.

A segunda centralidade é constituída pela secção sul da Rua Pedro Álvares Cabral, pelo Jardim Municipal (ao qual se associa, por continuidade formal, o Largo Catarina Eufémia, anteriormente integrado na AH1), Largo de São Sebastião e Praça das Artes (Figura 127). Caracteriza-se por uma grande diversidade funcional, integrando frentes onde a habitação, o comércio e os serviços alternam entre si, bem como vários lotes de maiores dimensões com equipamentos de carácter diferenciado (culturais, administrativos e educativos), nomeadamente o Ecomuseu do

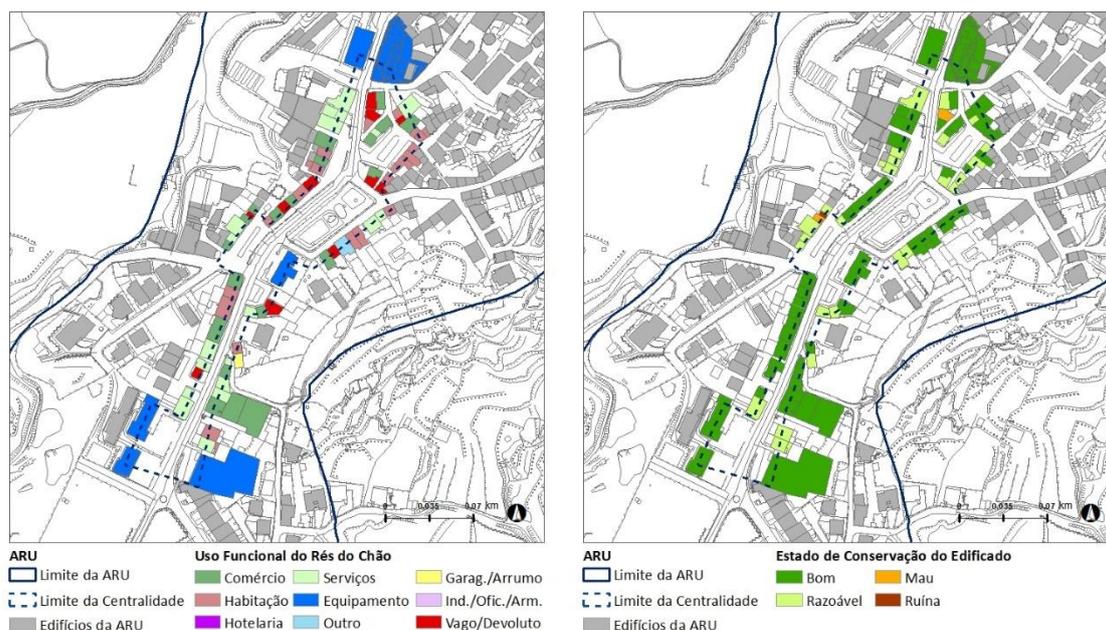
Zêzere, o Museu dos Descobrimentos, o Tribunal de Julgado de Paz, o Auditório Municipal, a Escola de Música e o edifício Multiusos (Figura 128).



**Figura 127: Rua Pedro Álvares Cabral sul e Jardim Municipal**

Nesta centralidade, o espaço público apresenta um perfil formal de segregação de fluxos de circulação, ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral identificado e caracterizado na centralidade anterior, incluindo, ainda, pequenas bolsas de estacionamento formal, normalmente associadas aos espaços comerciais, de serviços e de equipamentos. No entanto, após o Largo de São Sebastião/Tribunal de Julgado de Paz, o perfil apresenta-se formalmente descontínuo, nomeadamente ao nível dos materiais utilizados nos passeios e na faixa de rodagem. Deste modo, identifica-se aqui uma necessidade de requalificação do espaço público, no sentido de conferir uma continuidade do desenho urbano realizado no troço norte.

Adjacente ao Tribunal de Julgado de Paz, o Jardim Municipal funciona como um espaço de referência para a população local, apresentando-se como o espaço verde urbano de referência da vila de Belmonte. Concretiza, através do Largo Catarina Eufémia (atualmente definido como espaço de estacionamento automóvel), a articulação do Centro Histórico com a zona de equipamentos localizada a noroeste. No entanto, funcionalmente, a área do Jardim Municipal surge algo descaracterizada, apresentando frentes pontuadas de habitação, comércio e serviços, mas integrando também um grande número de edifícios vagos ou devolutos.



**Figura 128: Rua Pedro Álvares Cabral sul e Jardim Municipal - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado**

De um modo geral, a edificação apresenta um bom estado de conservação. No entanto, nesta centralidade, destaca-se o número considerável de edifícios com um estado de conservação razoável, bem como a existência de dois edifícios em mau estado e um em ruína, a necessitar de uma intervenção de reabilitação urgente.

### Área Urbana Homogénea AH 3 - Bairro de Santo Antão e Área Envolvente

Corresponde à área residencial localizada na parte sul da ARU de Belmonte, integrando o Bairro de Santo Antão e o Bairro do Moinho de Vento, com zonas de habitação unifamiliar e plurifamiliar construídas entre 1960 e 1980, bem como áreas residenciais unifamiliares de edificação recente.

A média da densidade populacional é de 50 habitantes por hectare e do edificado de 15 edifícios por hectare. Trata-se de uma área quase exclusivamente residencial, integrando edifícios de 2 pisos (moradias unifamiliares) e 3 ou mais pisos (habitação plurifamiliar).



Figura 129: AH 3 – Bairro de Santo Antão e Área Envolvente

Sendo atravessada por um eixo de circulação estruturante da ARU, o desenho urbano assenta num traçado relativamente retilíneo estruturado para sul a partir da Rua Pedro Álvares Cabral e “pendurado” na área de equipamentos localizada na parte sul da AH 2.



Figura 130: Bairro de Santo Antão (à esquerda) e Bairro do Moinho de Vento (à direita)

## Área Urbana Homogénea AH 4 - Área de Habitação e Equipamentos

Corresponde à zona urbana localizada a norte do Centro Histórico, apresentando baixa densidade populacional e de edificado. Integra áreas residenciais próximas do Centro Histórico, construídas entre 1960 e 1980, bem como, a norte, o Bairro Pinhal do Carrola, de habitação unifamiliar, construído nos últimos 30 anos. De construção mais recente, inclui também equipamentos de apoio às áreas residenciais, nomeadamente o Centro de Saúde, o Centro Escolar, a Escola Preparatória e Secundária e o Pavilhão Gimnodesportivo, bem como o espaço verde de maior dimensão na ARU, o Parque Urbano do Machorro.



Figura 131: AH 4 – Área de Habitação e Equipamentos

A malha urbana do Bairro Pinhal do Carrola, de construção recente, apresenta-se retilínea, enquanto, a sul, ao longo da Rua Chafariz do Areal, o desenho urbano segue, até certo ponto, a orgânica topográfica. Ligando estes dois espaços, a diversidade dos equipamentos existentes ocupa lotes de maiores dimensões nas áreas periféricas da ARU.



**Figura 132: Centro Escolar de Belmonte (à esquerda) e Parque Urbano do Machorro (à direita)**

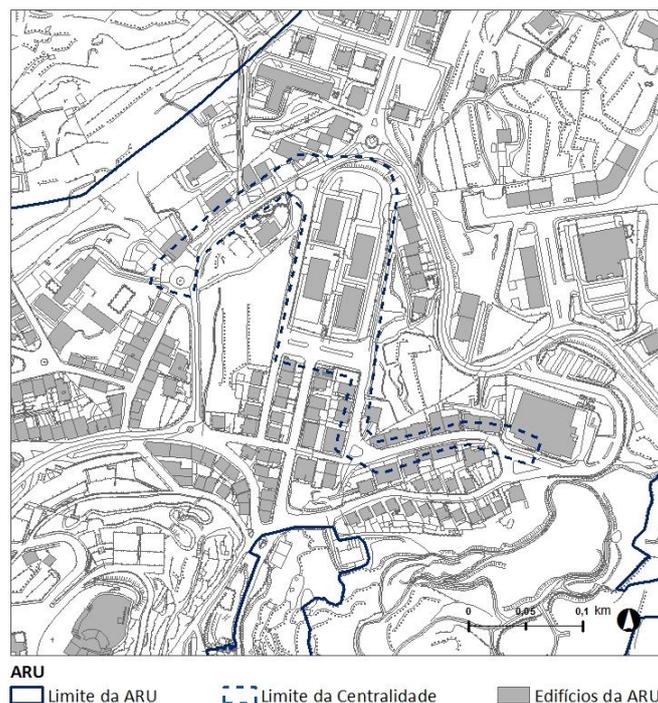


**Figura 133: Bairro Pinhal do Carrola (à esquerda) e habitação ao longo da Rua Chafariz do Areal (à direita)**

Nesta área urbana homogénea, delimita-se uma centralidade urbana correspondente ao conjunto urbano formado pelo Centro Escolar, Escola Preparatória e Secundária e o Pavilhão Gimnodesportivo (Figura 134).

A constituição deste polo de equipamentos estabeleceu um aumento de fluxos de circulação pedonal e viária nos arruamentos que servem os vários equipamentos identificados e para os quais deve ser considerado um desenho urbano de valorização e proteção da circulação pedonal.

As ruas Pedro Álvares Cabral, das Tulipas, Chafariz do Areal até à rua do Gimnodesportivo e a Alameda La Méziere estruturam as ligações entre os três equipamentos. De um modo geral, as vias apresentam um perfil que distingue a circulação pedonal da viária, sendo que apenas as ruas Pedro Álvares Cabral e do Gimnodesportivo integram áreas de estacionamento formal.



**Figura 134: Polo Escolar e Desportivo**

No entanto, destaca-se a Rua Chafariz do Areal, como uma via onde não existem passeios, sendo o canal de circulação partilhado e absorvendo tanto os fluxos pedonais como rodoviários. O mobiliário urbano disperso e desenquadrado, bem como o estacionamento informal desadequado, constituem verdadeiros obstáculos à circulação pedonal. Sendo assim, verifica-se aqui uma necessidade urgente de requalificação do espaço público, não apenas no sentido da dotação, clarificação e distinção dos canais de circulação, mas também do ordenamento e adequação do estacionamento de veículos automóveis.

Relativamente aos usos, excetuando os três equipamentos referidos anteriormente, a área é marcadamente residencial, caracterizada por edifícios multifamiliares com 2, 3 ou 4 pisos. Existe pouca oferta comercial e de serviços, localizando-se maioritariamente no troço da Rua Pedro Álvares Cabral entre o Centro Escolar e a Escola Preparatória e Secundária (Figura 135).

O estado de conservação do edificado é, no geral, bom. No entanto, na Rua Chafariz do Areal, um conjunto de edifícios apresenta estado de conservação razoável, pelo que, a médio prazo, poderá necessitar de intervenção.

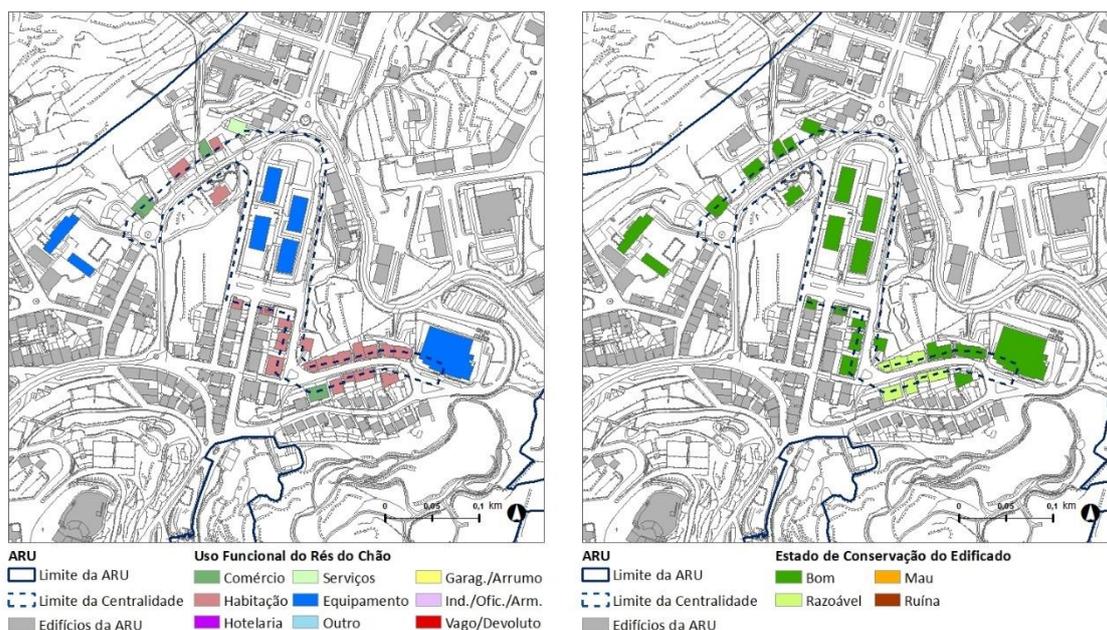


Figura 135: Polo Escolar e Desportivo - Uso funcional do Rés do Chão e Estado de Conservação do Edificado

### Área Homogénea AH 5 - Área Urbana de Expansão Nordeste

A AH 5 corresponde a uma área urbana ainda pouco consolidada, localizada a nordeste do Centro Histórico, agregando diferentes usos e funções, incluindo o Parque Radical da Pedreira, o Jardim de Santiago e uma grande superfície comercial. Trata-se de uma zona edificada a partir dos anos 80, mas ainda em fase de expansão e consolidação.



Figura 136: Parque Radical da Pedreira (à esquerda) e Jardim de Santiago (à direita)

O traçado urbano apresenta-se ainda por consolidar, com grandes espaços expectantes, resultado também das dificuldades topográficas existentes. Para além da diversidade funcional já referida, existe também uma grande variedade morfológica patente em edifícios de diferentes configurações e volumetrias, localizando-se aqui, de forma algo dispersa, os edifícios com o maior número de pisos da área de estudo.



Figura 137: AH 5 – Área Urbana de Expansão Nordeste



Figura 138: Conjuntos de edifícios localizados na Rua Sítio do Vale

### 3.2.3 ANÁLISE SWOT

A análise SWOT, abaixo apresentada, sintetiza o diagnóstico da área de estudo e sistematiza as questões mais relevantes que resultam dos estudos de caracterização levados a cabo, identificando os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças que caracterizam a ARU de Belmonte.

#### **Pontos Fortes**

- Conjunto urbano com uma imagem atrativa;
- Dinâmica cultural acentuada - património histórico e arquitetónico relevante;
- Integração na rede de Judiarias e na rede das Aldeias de Portugal;
- Enquadramento ambiental e paisagístico - proximidade ao Parque Natural da Serra da Estrela;
- Boas acessibilidades viárias - proximidade à A 23;
- Boa qualidade ambiental - conjunto de espaços verdes que facilitam a implementação de uma infraestrutura verde;
- Espaços públicos qualificados;
- Estruturas museológicas de relevância - valorização do potencial histórico, cultural e natural;
- Atratividade para a instalação de empreendimentos turísticos (estabelecimentos hoteleiros e alojamentos locais);
- Dinâmica positiva do arrendamento urbano;
- Valor médio para compra de habitação mais competitivo do que nos concelhos vizinhos;
- Diversidade de equipamentos públicos com acesso a serviços administrativos, culturais, desportivos, educativos, de saúde e de solidariedade social;

#### **Pontos Fracos**

- Localização periférica relativa aos grandes centros urbanos;
- Elevadas taxas de desemprego - aumento da população desempregada e taxa municipal de desemprego de 11%, superior aos valores regionais;
- Acentuado envelhecimento populacional, agravado pela perda de população jovem;

- Diminuição do número de habitantes, especialmente no Centro Histórico;
- Baixas qualificações escolares e profissionais da população ativa;
- Elevado peso das famílias de reduzidas dimensões;
- Ganho médio mensal da população do município (730€) abaixo da média regional (942€);
- Diminuição do volume de negócios das empresas;
- Deficiente oferta turística de qualidade - reduzida capacidade de alojamentos (190 camas para 5 estabelecimentos hoteleiros e alojamentos locais);
- Percentagem considerável de edifícios vagos, especialmente no Centro Histórico;
- Indisciplina no uso do espaço público, nomeadamente ao nível do estacionamento e da colocação de mobiliário urbano;
- Edifício degradado ou com grandes necessidades de reparação, especialmente no Centro Histórico;
- Focos de degradação em edifícios ou pequenos quarteirões relevantes para a imagem urbana.

### **Oportunidades**

- Elevado potencial turístico de nível cultural, religioso e de natureza;
- Elevado interesse na reabilitação de edifício manifestado por alguns investidores privados.
- Existência de imóveis com interesse arquitetónico ou de áreas bem localizadas com necessidades de reabilitação;
- Boas acessibilidades rodoviárias e proximidade com a fronteira;
- Promoção da competitividade e desenvolvimento de serviços de apoio social e turismo do Município através da requalificação urbana;
- Proximidade de áreas protegidas de interesse turístico nacional - Serra da Estrela;
- Turismo cultural associado ao património material e imaterial da região - aumento da procura do consumidor por produtos de qualidade e incorporação de valores culturais;
- Potencial de desenvolvimento de serviços de apoio social e saúde sénior - promoção do envelhecimento ativo.

## Ameaças

- Tendência para a diminuição da população residente - perda de 13% da população na ARU e de 20% no Centro Histórico, entre 2001 e 2011;
- Acelerado envelhecimento populacional e fraca capacidade de rejuvenescimento - tendência crescente de envelhecimento da população;
- Elevada taxa de analfabetismo, abandono escolar precoce e absentismo escolar;
- Debilidades económicas municipais - taxa de desemprego elevada e baixo poder de compra da população;
- Incapacidade de investimento na reabilitação urbana e dificuldades de associação entre investimento público e privado;
- Território desertificado e com população envelhecida e pouco qualificada;
- Dificuldade de inserção socioprofissional decorrente da falta de dinamismo empresarial.

## 4 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1 CONCEITO GLOBAL E VISÃO

A estratégia de intervenção veiculada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Belmonte assenta num conjunto de opções estratégicas que procura responder aos desafios colocados à realidade urbana caracterizada no capítulo anterior, integrando as diretrizes estratégicas plasmadas nos documentos estratégicos e nos instrumentos programáticos mais relevantes em termos de definição das políticas de desenvolvimento urbano.

No quadro geral e estratégico que estabelece a reabilitação urbana como componente fundamental das políticas de desenvolvimento urbano, sobressai o conceito de regeneração urbana enquanto base concetual unificadora de um processo de intervenção em espaços urbanos que se pretende abrangente, integrador e sustentável. Neste âmbito, podem ser definidos diferentes objetivos estratégicos que se concretizam em duas grandes dimensões:

1. Dimensão espacial e operativa de reabilitação, materializada em ações e medidas estruturantes e complementares de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas – edificado e espaço público;
2. Dimensão instrumental, de apoio e incentivo à reabilitação urbana, configurada num conjunto de medidas transversais de política urbana, essencialmente concentradas na dimensão imaterial da intervenção e orientadas para a dinamização económica e social.

O âmbito estratégico de reabilitação urbana surge evidenciado no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) através do estabelecimento de diversos domínios de intervenção e diferentes níveis de operacionalização das estratégias de reabilitação urbana. Do conjunto de objetivos estabelecidos no RJRU, destacam-se, por ordem decrescente de abrangência e complexidade, os três seguintes:

- a) a revitalização urbana, a promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e a promoção da inclusão social e coesão territorial;
- b) a reabilitação dos tecidos urbanos degradados, a promoção da identidade, diferenciação e competitividade urbana e a integração funcional e diversidade económica dos tecidos urbanos;
- c) a aposta na reabilitação de edifícios degradados, a melhoria das condições de habitabilidade, a modernização das infraestruturas urbanas, a promoção da mobilidade

urbana, a qualificação dos espaços verdes e dos equipamentos e espaços de utilização coletiva e a eficiência energética dos edifícios.

A articulação dos diferentes níveis estratégicos com os diferentes domínios da intervenção determina a necessidade de definição de uma matriz estratégica, assente numa visão de futuro para a vila de Belmonte. Esta visão do futuro estrutura-se em três eixos estratégicos, os quais, por sua vez, contemplam diferentes objetivos estratégicos que combinam, em simultâneo, os diferentes âmbitos da intervenção: físico (edificado e espaço público), económico (funções e atividades económicas) e social (participação comunitária). Esta desagregação estratégica pretende assegurar que o programa de ação do PERU, que operacionaliza a estratégia de reabilitação urbana, seja constituído por ações e medidas que sejam complementares entre si e consigam dar resposta à complexidade dos problemas e desafios que se colocam ao desenvolvimento urbano de Belmonte.

Tendo a caracterização e diagnóstico da ARU de Belmonte identificado um território heterogéneo do ponto de vista morfológico, funcional e da densidade da ocupação urbana, um território com um enquadramento ambiental e paisagístico de interesse e um património histórico e arquitetónico relevantes, atualmente, o mesmo espaço urbano confronta-se com três grandes problemas:

- Debilidades sociais (desemprego, envelhecimento e outros problemas de âmbito social);
- Estagnação e declínio económico;
- Degradação do ambiente físico.

A forte interligação entre estes três problemas determina a necessidade de uma intervenção simultânea e multidimensional, uma vez que apenas é possível melhorar sustentadamente as condições físicas se também forem acauteladas as dinâmicas económicas e sociais. Ou seja, as melhorias de âmbito social estão fortemente ligadas à melhoria das condições económicas (nomeadamente no que diz respeito ao emprego), sendo que a atratividade económica beneficia tanto da qualidade do ambiente físico como da coerência social.

Em síntese, nesta estratégia de regeneração urbana não se pretende apenas privilegiar a dimensão física na expectativa de alavancar a transformação económica e social. Pretende-se, antes de mais, operacionalizar uma intervenção de reabilitação urbana que integre, em simultâneo, todas as dimensões referidas anteriormente, tal como se expressa na Figura 139.



Figura 139: Dimensões da Estratégia de Reabilitação Urbana

Os problemas e desafios que o centro urbano de Belmonte enfrenta foram já identificados e caracterizados no quadro de outros processos de planeamento e programação do desenvolvimento do Município. Neste contexto, consideram-se como documentos de macro referência estratégica o Plano regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região das Beiras e Serra da Estrela 2020 (EIDT-BSE), o Plano Estratégico do Município de Belmonte e, naturalmente, a Delimitação da ARU de Belmonte, já aprovada nos termos do RJRU.

A estratégia do PERU de Belmonte integra, no seu conteúdo estratégico, os desígnios do PROT-C em matéria de desenvolvimento urbano na medida que promove a coesão dos centros urbanos que o integram, através da requalificação urbana, do desenvolvimento de complementaridades funcionais e do incentivo às novas atividades associadas às respetivas especializações produtivas.

A EIDT-BSE estabelece diretrizes específicas para a requalificação dos centros urbanos, nomeadamente o reforço da atratividade e conectividade do território, através da consideração da reabilitação e regeneração urbana, da dinamização empresarial e do estímulo à fixação de população.

O Plano Estratégico do Município de Belmonte refere que a estratégia de intervenção deve assentar no desenvolvimento de novos conceitos de reabilitação e utilização do edificado e dos espaços públicos através da realização de estudos e planos de ação temáticos. Entre as ações

previstas, destacam-se as diretamente relacionadas com a reabilitação de edificado para alojamento turístico, a criação de meios materiais e imateriais para a criação de emprego, empreendedorismo e criatividade com o objetivo de atrair novos residentes e diminuir os níveis de desemprego no concelho; a implementação de medidas de carácter diferenciador geradoras de atratividade económica; a necessidade de criação de locais *co-work* e de projetos físicos de acolhimento empresarial; a requalificação das acessibilidades e dos espaços públicos.

Por sua vez, Delimitação da ARU de Belmonte foi considerado essencial “concentrar atenções sociais e políticas e instrumentos de intervenção urbanística, conducentes à reabilitação integrada desta área notável e bastante sensível”, apontando como princípios fundamentais da estratégia os seguintes:

- Manutenção e sustentabilidade das futuras ações de reabilitação;
- Renovação de infraestruturas e tratamento do espaço de uso comum;
- Promoção e estímulo da participação dos particulares.

Finalmente, considerando as dinâmicas que caracterizam a situação atual do território de intervenção descritas no capítulo anterior, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento e reabilitação urbana assumidas pelo Município no âmbito dos processos de planeamento e programação municipal e urbana referidos anteriormente, entende-se que a estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Belmonte deverá assentar num conjunto de princípios estratégicos, os quais configuram oportunidades para a dinamização do processo de reabilitação urbana, nomeadamente os seguintes:

- A reabilitação e requalificação do tecido urbano, incluindo espaços verdes, equipamentos e infraestruturas, assegurando a melhoria das suas condições de utilização;
- A garantia de proteção e valorização do património cultural enquanto fator de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- A dinamização de atividades económicas, culturais e sociais através da regeneração urbana com vista à fixação de população residente e ao seu rejuvenescimento;
- A promoção da inclusão social e da coesão territorial através da qualificação das áreas urbanas vulneráveis, assegurando a melhoria geral da mobilidade;
- A programação e divulgação dos resultados das ações realizadas pelo Município e por iniciativa de particulares.

Em suma, não se pretende que a reabilitação urbana que se perspetiva para Belmonte se cristalize na consideração da preservação do património histórico e cultural como único fator de diferenciação face aos territórios vizinhos, vetor de atração para o desenvolvimento turístico norteado pela integração da vila na Grande Rota das Aldeias Históricas de Portugal e na Rede de Judiarias de Portugal. Pretende-se, também, que sejam repensadas e integradas no processo global de regeneração urbana tanto as dinâmicas económicas geradoras de emprego e investimento empresarial, como as dinâmicas sociais e demográficas que se materializam na fixação de novos residentes.

Sendo assim, considerando a articulação entre a necessidade de **preservação e valorização da herança histórica judaico-medieval**, a necessidade de **melhoria das condições económicas** num contexto de baixo crescimento económico e populacional, bem como a urgência de **reabilitação do edificado e requalificação do espaço público**, espaço de vivência coletiva que se pretende incluso e dinâmico, a vila de Belmonte apresenta potencial para assumir, a longo prazo (10-15 anos), a seguinte VISÃO:

## BELMONTE: VILA HISTÓRICA PARA VISITAR, TRABALHAR E VIVER



Figura 140: Visão estratégica para a Vila de Belmonte

## 4.2 EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A concretização da visão para o desenvolvimento futuro da vila de Belmonte necessita de um enquadramento estratégico devidamente articulado e estruturado que garanta a operacionalização da estratégia através das ações e medidas que integrarão o programa de ação. Nesse sentido, foram definidos dois níveis diferenciadores da estratégia: os eixos estratégicos de intervenção e os correspondentes objetivos estratégicos.

A definição dos eixos estratégicos de intervenção pretende integrar uma visão sistémica do território alvo do processo de regeneração urbana, considerando a sua dimensão histórica e patrimonial, técnica e construtiva, mas também a dimensão cultural, ambiental, social e económica. Esta intenção de integração e abrangência que estrutura o presente conceito de regeneração urbana é transposta para os eixos estratégicos, os quais pretendem identificar as dimensões urbanas em que se espera obter impactos, diretos e indiretos, com a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana.

Considerando as características estruturais, morfológicas e socioeconómicas presentes da área de intervenção, os problemas e desafios apontados nas visitas técnicas e caracterizados na análise territorial anteriormente efetuada, bem como as potencialidades identificadas na reflexão desenvolvida, foram determinadas áreas de atuação que concorrem no sentido de garantir a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o reforço da imagem e identidade de um território que se pretende forte e dinâmico do ponto de vista social, económico e cultural, definido por condições ambientais e urbanas de qualidade.

Com o objetivo de instituir Belmonte como **VILA HISTÓRICA PARA VISITAR, TRABALHAR E VIVER**, foram determinados três eixos estratégicos que se configuram como os três eixos centrais da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Belmonte:

- **E1 - Reforço da identidade cultural**
- **E2 - Promoção da regeneração económica**
- **E3 - Valorização da qualidade de vida urbana**

#### 4.2.1 E1 - REFORÇO DA IDENTIDADE CULTURAL

Para a ARU de Belmonte defende-se o reforço da sua identidade cultural como uma das dimensões fundamentais da estratégia de reabilitação urbana. Enquanto espaço privilegiado para a divulgação externa do Município, tanto a nível local como regional, a área de intervenção caracteriza-se pela existência de um vasto património físico (edificado e natural) e imaterial (história e imaginário associado ao espaço urbano), fatores de diferenciação face aos territórios vizinhos. Devidamente reforçados e valorizados, os recursos endógenos de Belmonte poderão alavancar o desenvolvimento urbano, atrair investimento, gerar novas dinâmicas económicas, conquistar novos mercados turísticos e até potenciar a fixação de novos residentes.

Neste eixo estratégico encontram-se articulados os seguintes objetivos estratégicos:

##### **OE1.1 - Promoção do património cultural**

A estratégia de estruturação de um núcleo urbano atrativo para o exterior passa pelo aumento da visibilidade urbana no contexto supramunicipal. O reforço da atratividade urbana é, em grande parte, determinado pela capacidade de valorização e potenciação dos recursos próprios, patrimoniais e naturais, mais associados à identidade e história da vila.

Neste sentido, este objetivo estratégico contempla a preservação da integridade dos valores de identidade urbana, referências na memória coletiva da comunidade, através de um conjunto de medidas de valorização, económica e simbólica, dos aspetos históricos e tradicionais que caracterizam a riqueza e diversidade cultural da vila de Belmonte.

##### **OE1.2 - Preservação de elementos arquitetónicos e patrimoniais**

Na estratégia de reabilitação urbana que se preconiza para Belmonte, a manutenção e consolidação da identidade da vila são fundamentais para a geração de atratividade. Neste contexto, enquanto veículo para a consolidação da imagem urbana, deve ser garantida a preservação e valorização dos elementos arquitetónicos, patrimoniais e paisagísticos estruturantes locais, quer através da promoção da reabilitação do edificado com valor histórico e patrimonial, com especial destaque para os existentes no Centro Histórico, quer através de ações de requalificação dos espaços urbanos mais emblemáticos da vila. Neste particular, a requalificação dos espaços envolventes ao Castelo, às capelas de Santo António e do Calvário e às igrejas de São Tiago e Matriz

revela-se essencial para a garantia da preservação dos valores identitários e diferenciadores da imagem urbana local.

### **OE1.3 - Reforço da oferta cultural**

O processo de regeneração urbana deverá contemplar a promoção de uma oferta cultural diversa e multifacetada, fundamental para a estratégia de revitalização urbana que se pretende desencadear em Belmonte, através de uma aposta na cultura enquanto fator de diferenciação territorial.

Para a concretização deste objetivo estratégico, a implementação de um programa de animação cultural no Centro Histórico de Belmonte deverá desempenhar um importante papel de dinamização das infraestruturas culturais existentes, potenciando e motivando um maior envolvimento da comunidade em manifestações de ordem cultural e etnográfica.

### **OE1.4 - Promoção turística integrada e sustentável**

A consolidação da imagem da vila de Belmonte, assente na preservação e valorização dos elementos arquitetónicos, patrimoniais e paisagísticos, encontra-se associada a uma promoção turística que conjuga uma vertente relacionada com a herança histórica de Belmonte com o turismo de natureza associado às condições naturais do território e à proximidade ao Parque Natural da Serra da Estrela.

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, a promoção do desenvolvimento turístico de Belmonte assenta tanto na valorização da rede patrimonial concelhia como na qualificação dos equipamentos culturais existentes, especialmente museus. Esta aposta no turismo consubstancia-se, também, na adoção de novas soluções ao nível do alojamento turístico local, nomeadamente através da instituição de programas de incentivo e fomento do investimento privado na reabilitação e reconversão de edifícios degradados, vagos ou devolutos.

#### 4.2.2 E2 - PROMOÇÃO DA REGENERAÇÃO ECONÓMICA

A estratégia de reabilitação urbana deve ser também orientada no sentido do desenvolvimento da dimensão económica e de aumento da atratividade residencial, uma vez que, relacionada com a necessidade de reconversão do tecido económico, surge indissociável a tendência de perda populacional a que se assiste em Belmonte, mais especificamente no Centro Histórico.

A regeneração económica que se pretende promover concretizar-se-á, de entre outras formas, através de medidas de carácter diferenciador, devendo ser valorizados a inovação e o empreendedorismo.

Neste eixo estratégico encontram-se articulados os seguintes objetivos estratégicos:

##### **OE2.1 - Promoção do tecido empresarial e comercial**

A presente estratégia de reabilitação urbana inclui a instituição de políticas vocacionadas para a animação, apoio e organização do tecido económico, empresarial e comercial, da vila de Belmonte, conducentes à produção de um maior dinamismo das atividades económicas de âmbito eminentemente urbano com vista à regeneração económica pretendida.

No âmbito deste objetivo estratégico, aponta-se o efeito polarizador que uma intervenção física de carácter estruturante poderá despoletar na estrutura económica de Belmonte: a criação de uma nova praça no antigo Campo de Jogos. Contígua à existente Praça das Artes, permitindo também a sua requalificação e expansão, esta intervenção visa reorganizar a vivência comercial na ARU, libertando a principal via comercial e de serviços, a Rua Pedro Álvares Cabral, das feiras e mercados que atualmente lá ocorrem. Localizada num dos pontos de entrada no Centro Histórico, a criação desta praça irá também contemplar a dotação de estacionamento automóvel, permitindo reforçar o carácter comercial e de serviços do principal eixo de atravessamento da vila, bem como descongestionar uma artéria essencial de circulação e estacionamento do centro urbano.

##### **OE2.2 - Requalificação e dinamização do comércio local**

A revitalização urbana que se pretende promover na ARU de Belmonte assenta também no desenvolvimento de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano.

A valorização do comércio de rua, de proximidade, fortemente presente no eixo estruturante e de atravessamento da vila, a Rua Pedro Álvares Cabral, espaço privilegiado de interação económica e social, passa, em primeiro lugar, pela reabilitação do edificado existente que inclui, muitas vezes, áreas comerciais desocupadas ou devolutas ao nível do rés-do-chão. Esta estratégia de dinamização comercial passa também pela estruturação e qualificação dos espaços públicos que servem estas áreas urbanas e pela dotação de novas valências de apoio, nomeadamente a introdução de zonas adequadas de estacionamento na via pública.

As diversas medidas de animação e promoção das áreas comerciais que se pretende implementar em Belmonte podem ser enquadradas por um programa integrado e integrador de modernização e dinamização do comércio local, especialmente ao longo da Rua Pedro Álvares Cabral e áreas adjacentes.

### **OE2.3 - Promoção da fixação de atividades diferenciadoras**

Este objetivo estratégico contempla a implementação de medidas de carácter diferenciador capazes de atrair novas iniciativas empresariais e investimento em atividades que possam gerar um aumento do volume de negócios e das oportunidades de emprego disponíveis tanto para a população residente como para os novos moradores.

A prossecução deste objetivo estratégico passa pela implementação de estruturas e equipamentos de apoio ao empreendedorismo e às atividades criativas e inovadoras, contemplando a criação de locais, espaços e projetos físicos, de *co-work*, apostando na valorização do capital humano disponível. Desta forma, considera-se fundamental a reabilitação de dois edifícios públicos, localizados nas proximidades da intervenção prevista no antigo Campo de Jogos – o edifício Multiusos e o edifício da ex-sede dos Escuteiros. Ambos se inserem numa centralidade que se pretende potenciar, dedicada às atividades comerciais e revitalização económica, nas imediações de um espaço público de referência urbana, a Praça das Artes.

#### 4.2.3 E3 - QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO

Pretende-se que o processo de regeneração urbana promovido para a vila de Belmonte permita conceber um núcleo urbano qualificado e gerador de atratividade, de modo a garantir a fixação de novos residentes, geradores de novas dinâmicas económicas e sociais. É neste sentido que a estratégia de reabilitação urbana de Belmonte passa também pela reabilitação e qualificação dos tecidos urbanos degradados, articulando, funcionalmente, a área consolidada do Centro Histórico com as áreas urbanas adjacentes. Para tal, contribui a qualificação do ambiente urbano através da reabilitação de edifícios, bem como da requalificação dos espaços públicos de vivência coletiva, incluindo os espaços verdes, componentes fundamentais do espaço urbano construído. Este investimento na qualificação do ambiente urbano deve ser realizado, de forma integrada, articulada e sustentada, entre o Município e os proprietários privados, potenciando não apenas a reabilitação física da malha urbana, mas a melhoria da qualidade de vida das populações, nomeadamente ao nível da mobilidade e dos serviços e equipamentos de utilização coletiva.

Neste eixo estratégico, encontram-se articulados os seguintes objetivos estratégicos:

##### **OE3.1 - Promoção da reabilitação do parque edificado**

A qualificação do ambiente urbano de Belmonte é indissociável da reabilitação física dos diversos edifícios, sobretudo habitacionais, fundamental para contrariar a atual tendência de esvaziamento populacional, bem patente no número de edifícios vagos existente na ARU. Trata-se de edifícios que, pelo seu estado de conservação e condições de habitabilidade, justificam obras de reabilitação ou de manutenção urgentes, tendo em vista a qualificação das condições para albergarem os usos atuais ou a eventual reconversão para novas funções.

Neste contexto, o estímulo à iniciativa privada para o desenvolvimento do processo de reabilitação do parque edificado revela-se fundamental para o sucesso e eficácia da estratégia, devendo ser dada prioridade à reabilitação dos diversos edifícios em ruína e em mau estado de conservação identificados neste documento e que se concentram no Centro Histórico de Belmonte.

##### **OE3.2 - Requalificação da rede de espaços públicos**

Articulada com a intervenção (maioritariamente) privada de reabilitação do edificado, a intervenção pública consubstancia-se na requalificação dos espaços públicos. Nas suas

diferentes tipologias, estas intervenções deverão articular e valorizar as diferentes funções urbanas, nomeadamente as caracterizadas anteriormente: circulação, permanência e lazer.

A qualificação do espaço público deverá ser capaz de suprir as necessidades e resolver os diversos problemas identificados na área de intervenção, nomeadamente ao nível do desenho urbano, incluindo pavimentos, mobiliário urbano, sinalização vertical e rodoviária, redes de infraestruturas e de iluminação pública.

### **OE3.3 - Valorização da rede de espaços verdes**

Enquanto entidade gestora da ORU, responsável pela promoção e dinamização da reabilitação urbana, o Município de Belmonte deve também proceder à qualificação dos espaços verdes de utilização coletiva, uma vez que se trata de espaços exteriores que desempenham, em espaço urbano, um importante papel de equilíbrio ambiental e de valorização da paisagem.

A implementação de medidas de valorização e requalificação das áreas que constituem a estrutura verde urbana de Belmonte deverá ser uma das prioridades da presente estratégia de reabilitação urbana.

### **OE3.4 - Promoção da mobilidade urbana**

No âmbito do processo de reabilitação urbana da vila de Belmonte, deverão ser equacionadas as questões relacionadas com a mobilidade em ambiente urbano. O reforço da multifuncionalidade do espaço urbano deverá ser uma aposta em toda a área de intervenção, mas sobretudo nas áreas anteriormente identificadas como centralidades urbanas, permitindo estabelecer uma articulação adequada entre as diferentes tipologias de circulação (pedonal, rodoviária e mista) e os usos dos espaços urbanos.

### **OE3.5 – Requalificação rede de infraestruturas**

As intervenções de requalificação do espaço público integradas no processo de regeneração urbana que se pretende executar na ARU de Belmonte deverão também contemplar a renovação e o reforço sustentável (ambiental, económico e financeiro) das redes de infraestruturização urbana, nomeadamente as referentes ao abastecimento de água, drenagem de águas residuais e saneamento, eletricidade, iluminação pública e gestão de resíduos.

A vertente da sustentabilidade da rede de infraestruturas deverá ser equacionada nas intervenções de requalificação do espaço público de maior dimensão e profundidade, bem como na adoção de soluções inovadoras ao nível da iluminação pública e da recolha de resíduos sólidos urbanos.

Em síntese, a Figura 141 apresenta a visão, os eixos estratégicos e os correspondentes objetivos estratégicos da Estratégia de Reabilitação Urbana que se propõe para a ARU de Belmonte.



Figura 141: Estratégia de Reabilitação Urbana: Visão, Eixos e Objetivos Estratégicos

### 4.3 ÁREAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO

A estratégia de desenvolvimento urbano que se perspetiva para as diferentes áreas urbanas que compõem a ARU de Belmonte pressupõe a opção metodológica de elaboração de um modelo estratégico de intervenção territorial que permitirá identificar as Áreas Prioritárias de Intervenção (API). Não se pretende excluir áreas deste processo de reabilitação urbana, mas antes definir aquelas onde as necessidades de intervenção são mais urgentes e o potencial de disseminação do processo é maior.

A definição das Áreas Prioritárias de Intervenção (API) é sustentada pela elaboração do modelo estratégico de intervenção territorial da ORU, o qual traduz a espacialização da estratégia de reabilitação urbana (Figura 142).

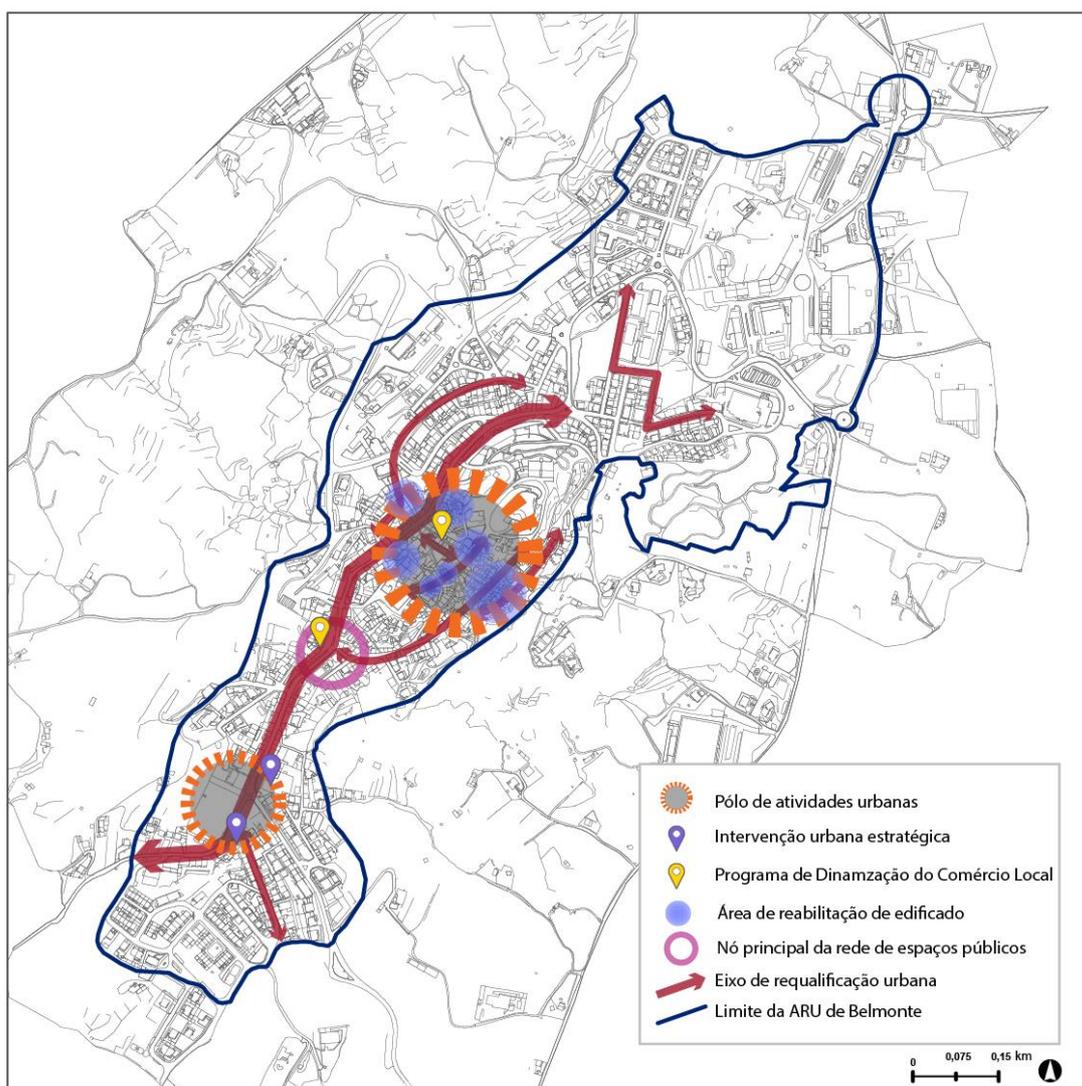


Figura 142: Modelo estratégico de intervenção territorial da ORU

O modelo apresentado sintetiza a estratégia de intervenção territorial da ORU, identificando os polos de atividades urbanas que serão dinamizados e as intervenções estratégicas que serão implementadas no âmbito da ORU, bem como as áreas prioritárias de reabilitação do edificado e os eixos de requalificação urbana que se traduzirão em ações a desenvolver no próximo capítulo.

Neste modelo estratégico, o Centro Histórico constitui-se como o elemento polarizador de atividades e fluxos urbanos por excelência e o principal foco de dinamização do comércio local, a par do eixo constituído pela Rua Pedro Álvares Cabral, de reabilitação do edificado e de requalificação do espaço público. Por outro lado, as intervenções estratégicas em edifícios isolados pretendem evidenciar a necessidade da reabilitação e reconversão dos mesmos, contribuindo, ao mesmo tempo, para a dinamização socioeconómica, que constitui uma importante dimensão do processo de regeneração urbana. Por último, as intervenções em eixos urbanos específicos, visando a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, pretendem não apenas qualificar os espaços físicos, mas também contribuir para a valorização do ambiente urbano.

Tomando em consideração o modelo estratégico territorial que se pretende executar, bem como o conhecimento prévio sobre a área de estudo, refletido na identificação das áreas urbanas homogéneas em que se decompõe a ARU, estabeleceram-se as seguintes Áreas Prioritárias de Intervenção (API):

- **API 1** - Centro Histórico
- **API 2** - Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente
- **API 3** - Bairro de Santo Antão e Área Envolvente
- **API 4** - Área de Habitação e Equipamentos

#### 4.3.1 API1 - CENTRO HISTÓRICO

A área urbana correspondente ao Centro Histórico é, sem dúvida, aquela que apresenta uma maior capacidade de polarização das vivências e funções urbanas, pelo que se constitui como a Área Prioritária de Intervenção 1 (Figura 143).

Apesar das debilidades que apresenta em termos de espaço público, edificado e tecido socioeconómico, caracteriza-se como um espaço urbano com grande potencial de polarização de atividades económicas e de pessoas, com destaque para as funções comercial, turística e, desejavelmente, residencial. Este grande potencial de polarização urbana do Centro Histórico determina a assunção, por parte de todos os atores envolvidos no processo de reabilitação urbana, da absoluta prioridade da sua reabilitação física, a qual deverá ser complementada por um conjunto de ações de dinamização económica e turística.

Para a API 1 estão previstas medidas que pretendem:

- Valorizar o património cultural, promovendo a sensibilização sobre a sua história e a estrutura urbana que a caracteriza;
- Reabilitar o edificado e qualificar os espaços urbanos existentes;
- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade;
- Incentivar a instalação de novas iniciativas empresariais e comerciais;
- Dinamizar e apoiar o comércio local;
- Implementar estratégias de incentivo à recuperação e reabilitação de edifícios degradados e devolutos;
- Incentivar os privados para a reabilitação e a adaptação do edificado a novas funções.

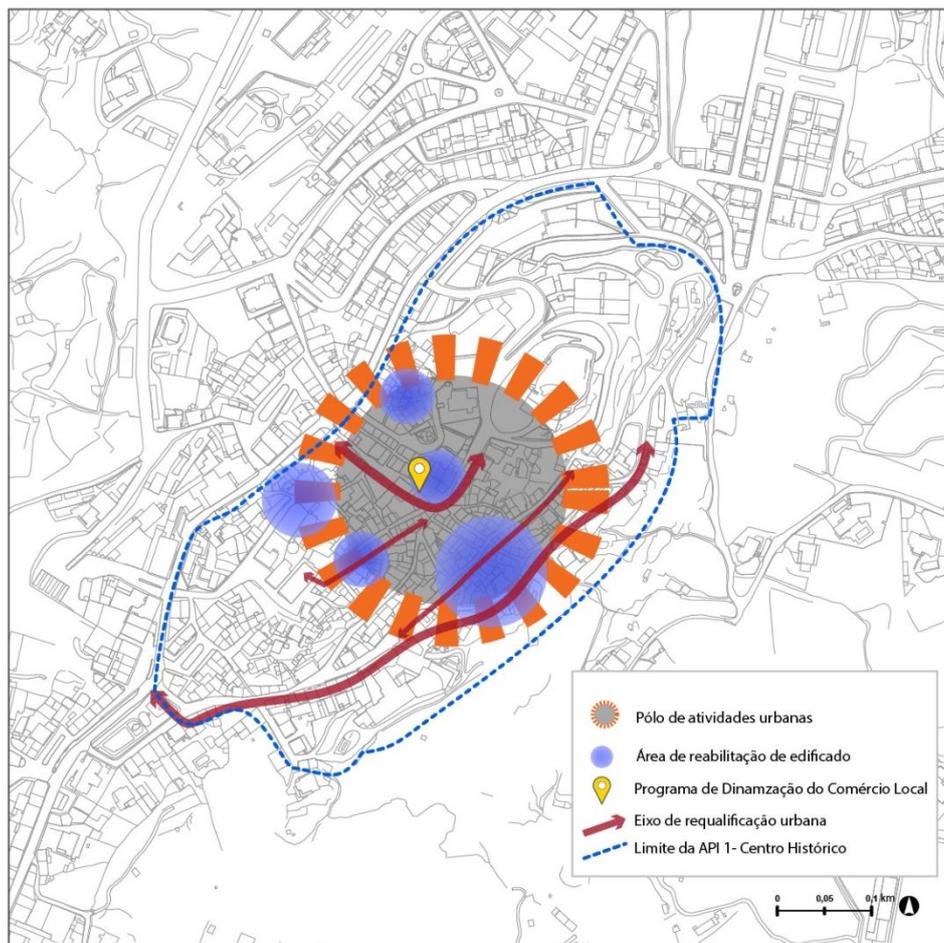


Figura 143: API 1 - Centro Histórico



Figura 144: API 1 - Reabilitação do edificado\_Rua do Loureiro (à esquerda) e Rua 25 de Abril (à direita)

#### 4.3.2 API2 - EIXO RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL E ÁREA ENVOLVENTE

A Área Prioritária de Intervenção 2 (API 2), pela sua proximidade ao Centro Histórico constitui-se como um espaço de grande diversidade de usos e funções urbanas. Apoiada no principal eixo estruturante da malha urbana correspondente à ARU, a Rua Pedro Álvares Cabral, apresenta-se também como área polarizadora de atividades urbanas, integrando um conjunto de equipamentos coletivos e de espaços comerciais e de serviços (Figura 145).

Destacam-se as medidas que pretendem contribuir para:

- Valorizar o património edificado e os espaços verdes urbanos;
- Reabilitar edifícios degradados;
- Requalificar eixos urbanos estruturantes;
- Dinamizar o comércio local ao longo de todo o eixo de atravessamento;
- Dinamizar espaços urbanos através de uma intervenção urbana estratégica.

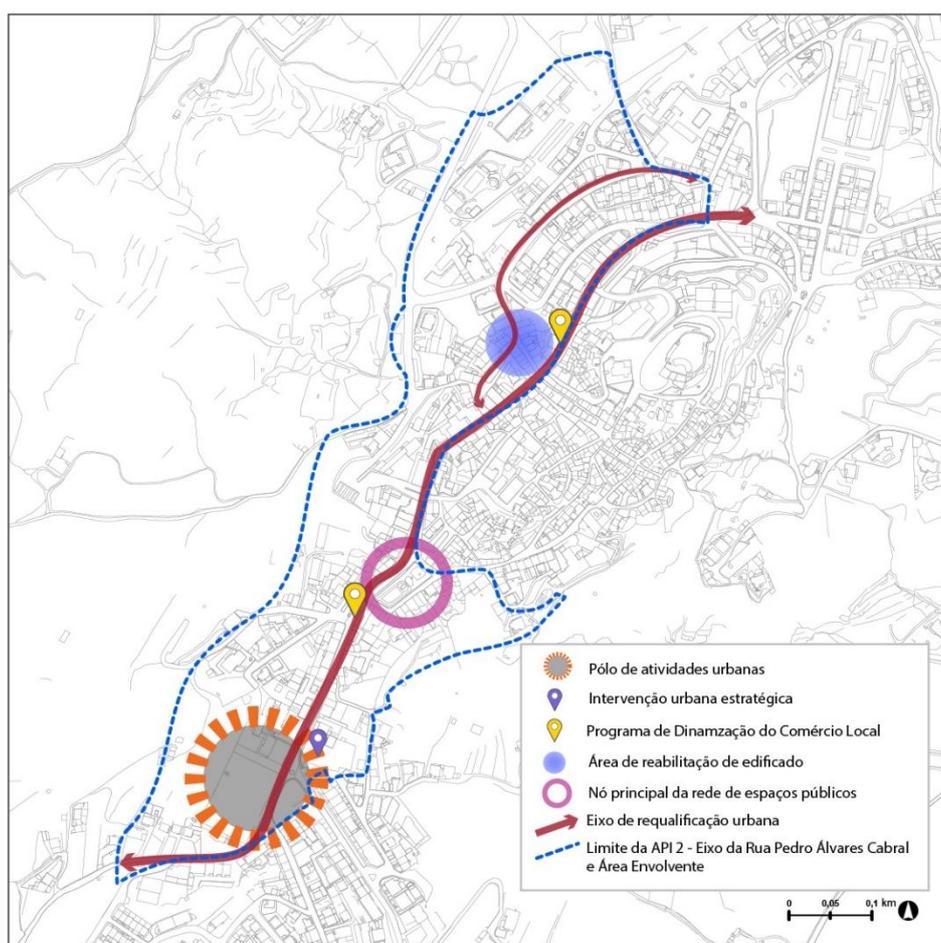


Figura 145: API 2 - Eixo Rua Pedro Álvares Cabral e Área Envolvente



Figura 146: Reabilitação do edificado e requalificação do espaço público do Largo Dr. António José de Almeida

#### 4.3.3 API3 - BAIRRO DE SANTO ANTÃO E ÁREA ENVOLVENTE

A importância da Área Prioritária de Intervenção 3 (API 3) encontra-se relacionada com a existência de uma intervenção urbana de âmbito municipal que se pretende estratégica (ex-sede dos Escuteiros). A esta intervenção encontra-se associada uma outra de requalificação do espaço público, no Bairro de Santo Antão (Figura 147).

Constituem objetivos estratégicos desta API os seguintes:

- Valorizar e reabilitar o património edificado;
- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade nos espaços urbanos;
- Dinamizar espaços urbanos através de uma intervenção urbana estratégica.

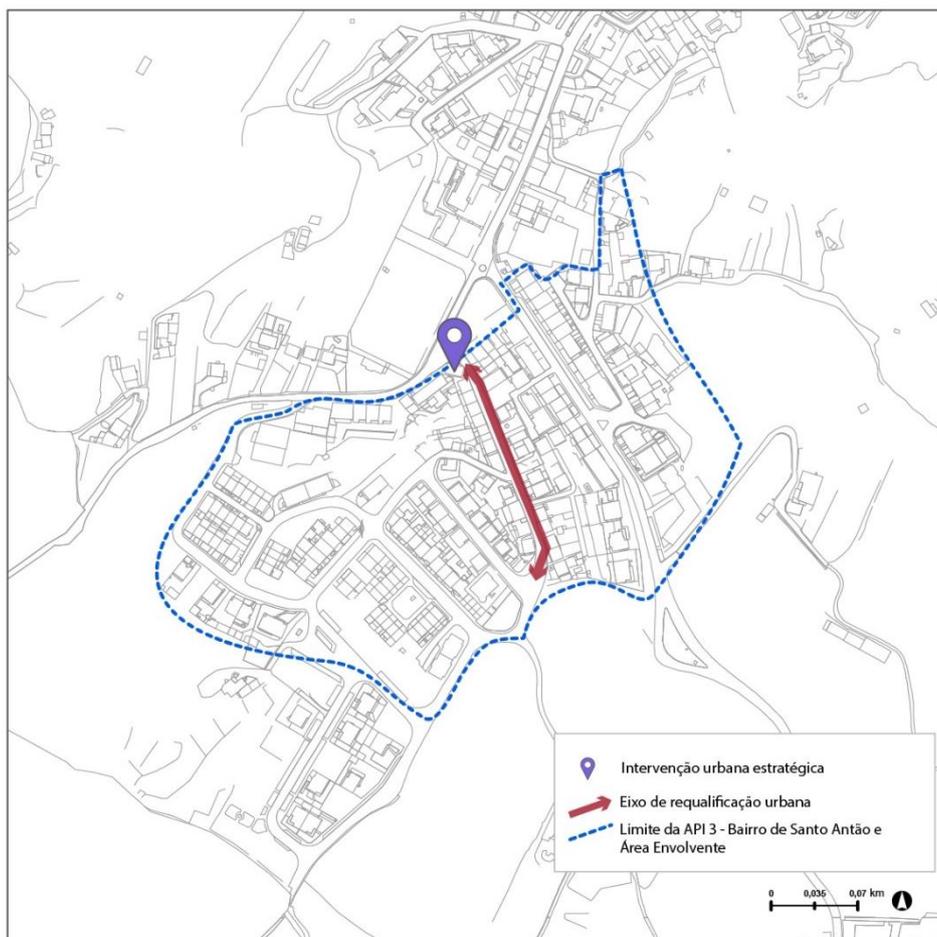


Figura 147: API 3 - Bairro de Santo Antão e Área Envolverte



Figura 148: Reabilitação do edifício – Ex-Sede dos Escuteiros (à esquerda); e Requalificação do espaço público – Rua de Santo Antão (à direita)

#### 4.3.4 API4 – ÁREA DE HABITAÇÃO E EQUIPAMENTOS

A Área Prioritária de Intervenção 4 (API 4) sobressai no quadro da intervenção estratégica por concentrar equipamentos escolares, o Centro Escolar de Belmonte e a Escola Preparatória e Secundária de Belmonte, bem como um equipamento desportivo, o Pavilhão Gimnodesportivo. Estes três equipamentos geram, naturalmente, fluxos de pessoas relevantes à escala urbana (Figura 149) e justificam a criação de melhores condições de circulação, sobretudo para os peões, do que as que se observam atualmente.

Sendo assim, afigura-se importante o estabelecimento de uma pequena rede de percursos pedonais que permitam, em condições de segurança e conforto, a deslocação dos residentes e utentes destes espaços, sobretudo no eixo de ligação entre a Escola Preparatória e Secundária e o Pavilhão Gimnodesportivo.

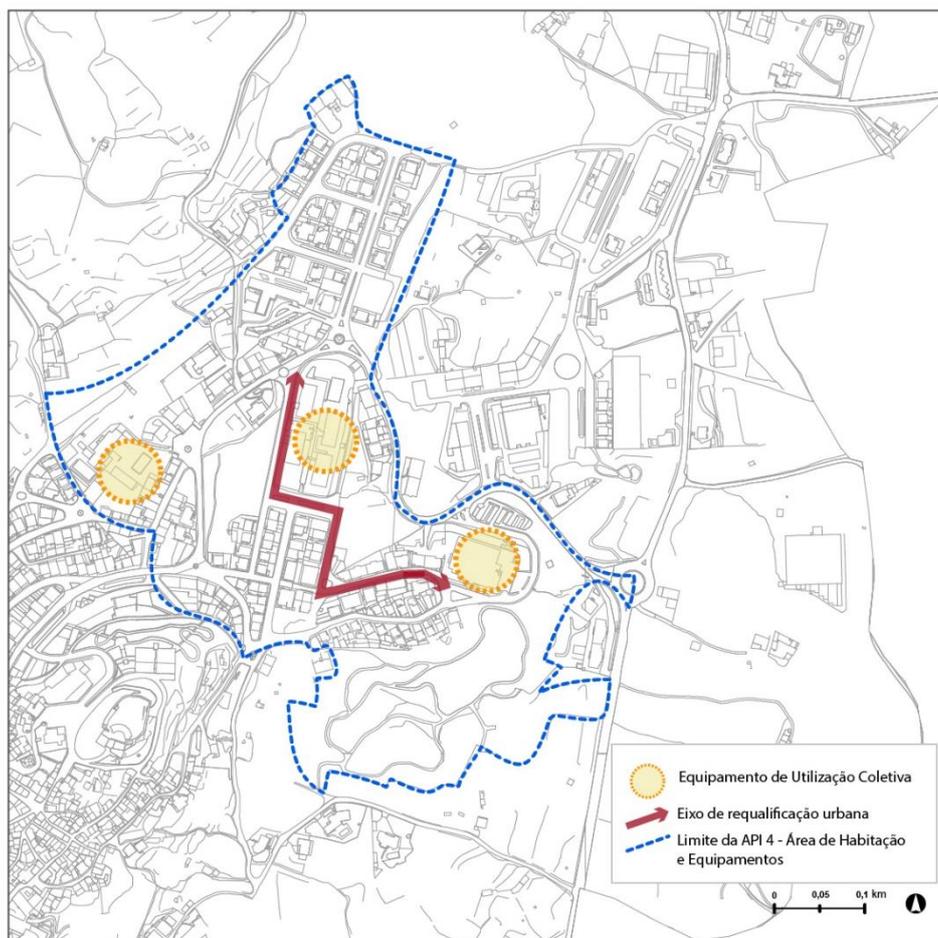


Figura 149: API 4 - Área de Habitação e Equipamentos



Figura 150: Requalificação do espaço público\_Rua das Tulipas (à esquerda) e Rua Chafariz do Areal (à direita)

## 5 PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU

### 5.1 AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a prossecução da estratégia de reabilitação urbana definida e desenvolvida no capítulo anterior, o programa de ação da ORU correspondente à ARU de Belmonte identifica as ações e medidas de reabilitação urbana.

Os objetivos estratégicos que constituem a estratégia de reabilitação urbana de Belmonte materializam-se num Programa de Ação que identifica as ações de âmbito imaterial e as de âmbito físico, distinguindo nestas últimas duas tipologias (determinadas pela respetiva relevância estratégica): intervenções de carácter estruturante; e intervenções de carácter complementar.

A Tabela 8 distingue o carácter imaterial, estruturante ou complementar das ações de reabilitação urbana propostas. De salientar que as ações e medidas que constituem o programa de ação da ORU correspondem, em parte, a intervenções já indicadas como intenção de investimento por parte do Município de Belmonte em sede do PARU (Centro 2020). As restantes ações e medidas constituem propostas de intervenção decorrentes do presente exercício de análise territorial e planeamento do processo de reabilitação urbana.

ÂMBITO TERRITORIAL	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	RELEVÂNCIA ESTRATÉGICA		
		Imaterial	Estruturante	Complementar
ARU	I.01. Rede de Alojamento Local no Centro Histórico			
	I.02. Programa de Animação do Centro Histórico			
	I.03. Programa de Dinamização do Comércio Local			
	I.04. Centro Histórico Online			
	I.05. Espaço Reabilitar			
	I.06. Percursos Culturais do Centro Histórico			
API 1	*1.1 Requalificação de Espaço Público API I (eixos centrais)			
	*1.2 Requalificação de Espaço Público API II (outros eixos)			
	*1.3 Requalificação de Espaço Público – Pátio do Museu dos Descobrimentos			
	*1.4 Requalificação do espaço da envolvente do Castelo			
	*1.5 Requalificação do espaço da envolvente às Capelas de Santo António e do Calvário			

ÂMBITO TERRITORIAL	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	RELEVÂNCIA ESTRATÉGICA		
		Imaterial	Estruturante	Complementar
API 1	*1.6 Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Belmonte			
	*1.7 Requalificação do espaço envolvente à Igreja de São Tiago			
API 1	*1.8 Requalificação do Espaço Verde envolvente ao depósito de água			
	1.9 Área de reabilitação de Edifício API 1A (noroeste da Capela de São Tiago)			
	1.10 Área de reabilitação de Edifício API 1B (envolvente Rua do Loureiro)			
	1.11 Área de reabilitação de Edifício API 1C (envolvente Rua 25 de abril)			
	1.12 Área de reabilitação de Edifício API 1D (envolvente Rua de Inverno)			
	1.13 Área de reabilitação de Edifício API 1E (envolvente Antiga Judiaria)			
	1.14 Área de reabilitação de Edifício API 1F (envolvente Largo General Humberto Delgado)			
	1.15 Área de reabilitação de Edifício API 1G (envolvente Travessa da Igreja)			
API 2	*2.1 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço norte)			
	*2.2 Criação de Praça no antigo Campo de Jogos			
	*2.3 Requalificação de Espaço Público no Largo Dr. António José de Almeida e acessos			
	*2.4 Requalificação de Espaço Público na Rua Nova do Jardim e no Largo General Humberto Delgado			
	2.5 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço intermédio)			
	2.6 Requalificação da Rua das Pereiras (troço inicial)			
	2.7 Requalificação do Espaço Público do “bairro dos Bombeiros”			
	*2.8 Requalificação do Espaço Verde Urbano do Jardim Municipal			
	*2.9 Reabilitação do edifício Multiusos			
	2.10 Área de reabilitação de Edifício API 2A (Largo Dr. António José de Almeida)			
API 3	*3.1 Requalificação de Edifício Público (ex-sede de Escuteiros)			
	3.2 Requalificação de Espaço Público no Bairro de Santo Antão			
	3.3 Requalificação de Espaço Público no bairro residencial a nascente da Rua Pedro Álvares Cabral			
API 4	4.1 Requalificação de Espaço Público no eixo de ligação de equipamento escolar / equipamento desportivo			
	4.2 Requalificação de Espaço Público no “bairro Chafariz do Areal”			
	4.3/2.7 Requalificação da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral (troço norte)			

\* Ações de reabilitação urbana sinalizadas no PARU como intenção de intervenção por parte do município.

Tabela 8: Relevância estratégica das ações e medidas de reabilitação urbana

Com o objetivo de aferir o grau de coerência interna do programa de ação da ORU e de estabelecer a articulação entre as ações e as medidas propostas com os objetivos estratégicos anteriormente definidos, na Tabela 9, procede-se ao cruzamento entre os níveis estratégico e operativo do PERU.

AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS											
	O.E.1.1	O.E.1.2	O.E.1.3	O.E.1.4	O.E.2.1	O.E.2.2	O.E.2.3	O.E.3.1	O.E.3.2	O.E.3.3	O.E.3.4	O.E.3.5
I.01. Rede de Alojamento Local no Centro Histórico												
I.02. Programa de Animação do Centro Histórico												
I.03. Programa de Dinamização do Comércio Local												
I.04. Centro Histórico Online												
I.05. Espaço Reabilitar												
I.06. Percursos Culturais do Centro Histórico												
1.1 Requalificação de Espaço Público API I (eixos centrais)												
1.2 Requalificação de Espaço Público API II (outros eixos)												
1.3 Requalificação de Espaço Público – Pátio do Museu dos Descobrimentos												
1.4 Requalificação do espaço da envolvente do Castelo												
1.5 Requalificação do espaço da envolvente às Capelas de Santo António e do Calvário												
1.6 Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Belmonte												
1.7 Requalificação do espaço envolvente à Igreja de São Tiago												
1.8 Requalificação do Espaço Verde envolvente ao depósito de água												
1.9 Área de reabilitação de Edificado API 1A (noroeste da Capela de São Tiago)												
1.10 Área de reabilitação de Edificado API 1B (envolvente Rua do Loureiro)												
1.11 Área de reabilitação de Edificado API 1C (envolvente Rua 25 de abril)												
1.12 Área de reabilitação de Edificado API 1D (envolvente Rua de Inverno)												
1.13 Área de reabilitação de Edificado API 1E (envolvente Antiga Judiaria)												
1.14 Área de reabilitação de Edificado API 1F (envolvente Largo General Humberto Delgado)												
1.15 Área de reabilitação de Edificado API 1G (envolvente Travessa da Igreja)												
2.1 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço norte)												
2.2 Criação de Praça no antigo Campo de Jogos												
2.3 Requalificação de Espaço Público no Largo Dr. António José de Almeida e acessos												

AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS											
	O.E.1.1	O.E.1.2	O.E.1.3	O.E.1.4	O.E.2.1	O.E.2.2	O.E.2.3	O.E.3.1	O.E.3.2	O.E.3.3	O.E.3.4	O.E.3.5
2.4 Requalificação de Espaço Público na Rua Nova do Jardim e no Largo General Humberto Delgado												
2.5 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço intermédio)												
2.6 Requalificação da Rua das Pereiras (troço inicial)												
2.7 Requalificação do Espaço Público do “bairro dos Bombeiros”												
2.8 Requalificação do Espaço Verde Urbano do Jardim Municipal												
2.9 Reabilitação do edifício Multiusos												
2.10 Área de reabilitação de Edifício API 2A (Largo Dr. António José de Almeida)												
3.1 Requalificação de Edifício Público (ex-sede de Escuteiros)												
3.2 Requalificação de Espaço Público no Bairro de Santo Antão												
3.3 Requalificação de Espaço Público no bairro residencial a nascente da Rua Pedro Álvares Cabral												
4.1 Requalificação de Espaço Público no eixo de ligação de equipamento escolar / equipamento desportivo												
4.2 Requalificação de Espaço Público no “bairro Chafariz do Areal”												
4.3/2.7 Requalificação da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral (troço norte)												

**Tabela 9: Articulação entre os objetivos estratégicos e as ações e medidas de reabilitação urbana**

A Figura 151 concretiza a espacialização das ações propostas no programa de ação da ORU, desagregadas por tipologia de intervenção física:

- Espaço Público;
- Edifício - Equipamentos;
- Edifício - Habitação, Comércio e Serviços.

Em anexo figura a Planta Síntese do Programa de Ação (Anexo II.II), bem como as correspondentes fichas síntese das ações e medidas de reabilitação urbana (Anexo II.I), onde se apresenta a descrição, programa, cronograma, estimativa de investimento e entidade responsável de cada uma das ações e medidas que integram o Programa de Ação da ORU.

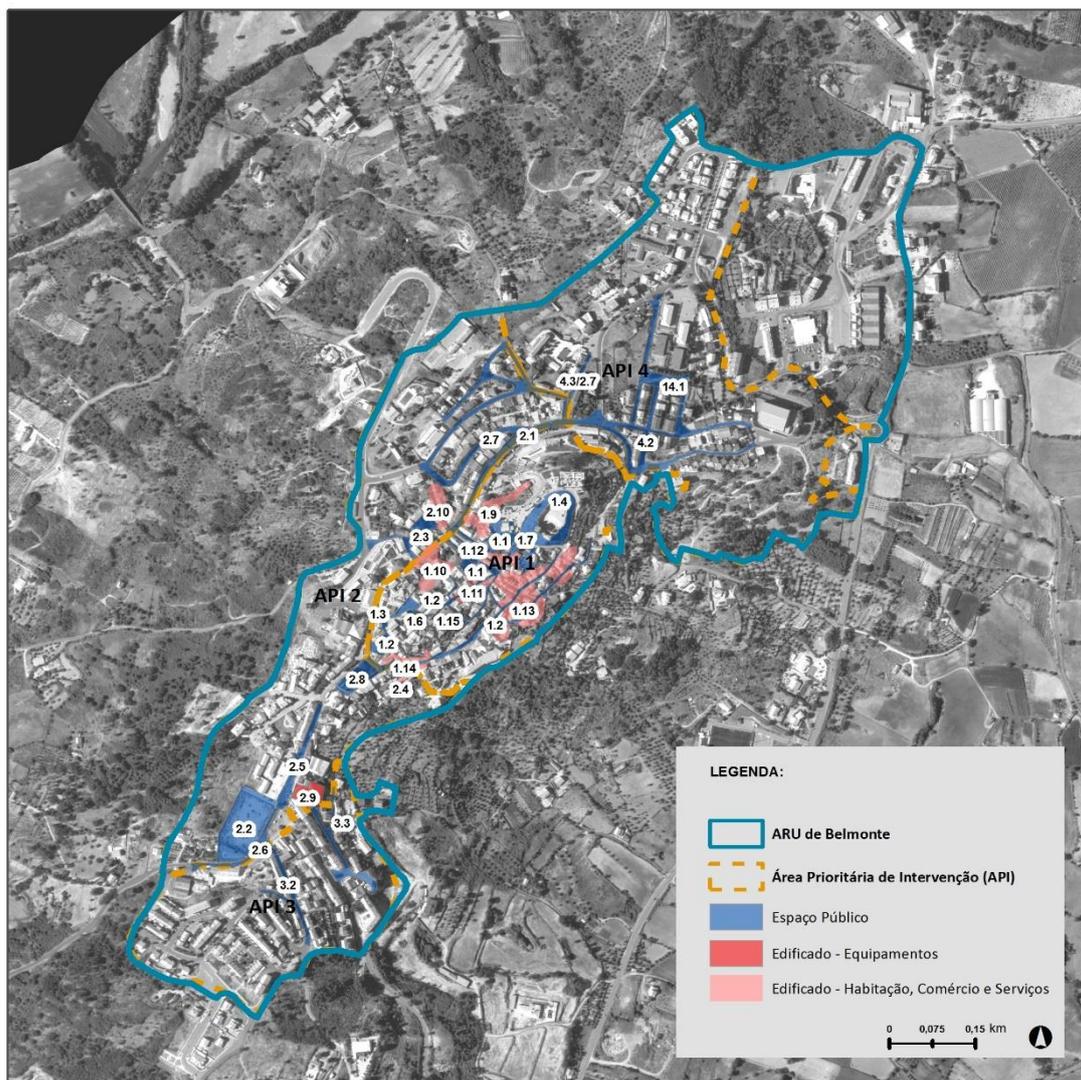


Figura 151: Programa de Ação do PERU

## 5.2 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

O presente programa de financiamento apresenta a estimativa de custos da execução da ORU de Belmonte, com base nas ações que, nesta fase de desenvolvimento do PERU, se pretende executar. Identificam-se, ainda, as eventuais fontes de financiamento das ações e medidas de reabilitação urbana, tal como determina o artigo 33.º do RJRU.

As ações que compõem o programa de ação deste PERU encontram-se agregadas por tipologia de intervenção: espaço público, edificado (habitação, comércio e serviços e equipamentos) e ações imateriais. Na definição dos custos de investimento foram consultadas diversas fontes para o estabelecimento das matrizes de custos de requalificação do espaço público e de reabilitação do edificado, assentes em valores concretos e reais, cujos custos unitários se apresentam em documento anexo (Anexo II.VI).

Globalmente, prevê-se um **investimento total de 15.876.190,20 €** em ações e medidas de reabilitação urbana, sendo que a componente de investimento público se cifra em 6.984.454,20€. O grau de alavancagem do investimento privado é de 1-1.2, ou seja, cada euro de investimento público alavancará 1,20 euros de investimento privado.

A análise do investimento por tipologia de intervenção indica que cerca de 55% do investimento será dirigido para a reabilitação de edificado (6.789.207,00€). Na requalificação de espaços públicos serão investidos 5.456.467,20€ (45%). Em ações imateriais serão investidos 3.376.000,00€, ou seja, cerca de 22% da estimativa de investimento total.

Na Tabela 12 é possível analisar, de forma mais específica, as ações que compõem o programa de ação deste PERU, juntamente com a estimativa e fontes de financiamento e as entidades responsáveis pela sua execução. As ações encontram-se diferenciadas entre ações imateriais e ações de intervenção de caráter físico, estando estas últimas agregadas por tipo de intervenção – espaço público e edificado (habitação, comércio e serviços e equipamentos).

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (€)			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE DE FINANCIAMENTO
		PRIVADO	PÚBLICO	TOTAL		
ESPAÇO PÚBLICO	1.1 Requalificação de Espaço Público API I (eixos centrais)	-	113.396	113.396	CMB	Outras
	1.2 Requalificação de Espaço Público API II (outros eixos)	-	194.990	194.990	CMB	Outras
	1.3 Requalificação de Espaço Público – Pátio do Museu dos Descobrimentos (executado)	-	34.621	34.621	CMB	PEDU / PI 6.5
	1.4 Requalificação do espaço da envolvente do Castelo	-	260.421	260.421	CMB	Outras
	1.5 Requalificação do espaço da envolvente às Capelas de Santo António e do Calvário	-	46.854,9	46.854,9	CMB	Outras
	1.6 Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Belmonte	-	19.969,2	19.969,2	CMB	Outras
	1.7 Requalificação do espaço envolvente à Igreja de São Tiago	-	55.493,7	55.493,7	CMB	Outras
	1.8 Requalificação do Espaço Verde envolvente ao depósito de água	-	3.986	3.986	CMB	Outras
	2.1 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço norte)	-	413.832	413.832	CMB	PEDU / PI 6.5
	2.2 Criação de Praça no antigo Campo de Jogos (executado)	-	1.023.361	1.023.361	CMB	PEDU / PI 6.5
	2.3 Requalificação de Espaço Público no Largo Dr. António José de Almeida e acessos	-	42.000	42.000	CMB	Outras
	2.4 Requalificação de Espaço Público na Rua Nova do Jardim e no Largo General Humberto Delgado	-	43.700	43.700	CMB	Outras
	2.5 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral	-	234.600	234.600	CMB	Outras
	2.6 Requalificação da Rua das Pereiras (troço inicial)	-	166.200	166.200	CMB	Outras
	2.7 Requalificação do Espaço Público do “bairro dos Bombeiros”	-	1.003.080	1.003.080	CMB	Outras
	2.8 Requalificação do Espaço Verde Urbano do Jardim Municipal	-	103.048,4	103.048,4	CMB	Outras
	3.2 Requalificação de Espaço Público no Bairro de Santo Antão	-	176.000	176.000	CMB	Outras
	3.3 Requalificação de Espaço Público no bairro residencial a nascente da Rua Pedro Álvares Cabral	-	327.340	327.340	CMB	Outras
	4.1 Requalificação de Espaço Público no eixo de ligação de equipamento escolar / equipamento desportivo	-	658.190	658.190	CMB	Outras
	4.2 Requalificação de Espaço Público no “bairro Chafariz do Areal”	-	725.400	725.400	CMB	Outras
4.3/2.7 Requalificação da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral (troço norte)	-	64.500	64.500	CMB	Outras	

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO (€)			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE DE FINANCIAMENTO
		PRIVADO	PÚBLICO	TOTAL		
EDIFICADO – HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS	1.9 Área de reabilitação de Edifício API 1A (noroeste da Capela de São Tiago)	877.340	-	877.340	Privados	IFRRU / IHRU
	1.10 Área de reabilitação de Edifício API 1B (envolvente Rua do Loureiro)	835.360	-	835.360	Privados	IFRRU / IHRU
	1.11 Área de reabilitação de Edifício API 1C (envolvente Rua 25 de abril)	380.440	-	380.440	Privados	IFRRU / IHRU
	1.12 Área de reabilitação de Edifício API 1D (envolvente Rua de Inverno)	135.920	-	135.920	Privados	IFRRU / IHRU
	1.13 Área de reabilitação de Edifício API 1E (envolvente Antiga Judiaria)	1.796.520	-	1.796.520	Privados	IFRRU / IHRU
	1.14 Área de reabilitação de Edifício API 1F (envolvente Largo General Humberto Delgado)	459.040	-	459.040	Privados	IFRRU / IHRU
	1.15 Área de reabilitação de Edifício API 1G (envolvente Travessa da Igreja)	473.160	-	473.160	Privados	IFRRU / IHRU
	2.10 Área de reabilitação de Edifício API 2A (Largo Dr. António José de Almeida)	1.303.440	-	1.303.440	Privados	IFRRU / IHRU
EDIFICADO - EQUIPAMENTOS	2.9 Reabilitação do edifício Multiusos	-	462.820	462.820	CMB	Outras
	3.1 Requalificação de Edifício Público (ex-sede dos Escuteiros)	-	65.167	65.167	CMB	Outras
AÇÕES IMATERIAIS	I.01. Rede de Alojamento Local no Centro Histórico	-	100.000	100.000	CMB	Outras
	I.02. Programa de Animação do Centro Histórico	-	350.000	350.000	CMB / Outras entidades / Privados	Outras
	I.03. Programa de Dinamização do Comércio Local	2.376.000	-	2.376.000	Privados / AE CBP	Fundo de Modernização do Comércio
	I.04. Centro Histórico Online	-	50.000	50.000	CMB	Programa Valorizar (Turismo de Portugal)
	I.05. Espaço Reabilitar	-	350.000	350.000	CMB	Outras
	I.06. Percursos Culturais do Centro Histórico	-	150.000	150.000	CMB	Programa Valorizar (Turismo de Portugal)
<b>ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO TOTAL</b>		<b>8.637.220</b>	<b>7.238.970,20</b>	<b>15.876.190,20</b>		

Tabela 10: Programa de Financiamento da ORU

Considerando o período máximo de execução da ORU previsto na legislação, 15 anos, na Tabela 11, procede-se à elaboração do cronograma de execução do Programa de Ação, com uma previsão faseada, contínua e priorizada, das intervenções ao longo daquele período de tempo.

AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
I.01. Rede de Alojamento Local no Centro Histórico															
I.02. Programa de Animação do Centro Histórico															
I.03. Programa de Dinamização do Comércio Local															
I.04. Centro Histórico Online															
I.05. Espaço Reabilitar															
I.06. Rotas Culturais do Centro Histórico															
1.1 Requalificação de Espaço Público API I (eixos centrais)															
1.2 Requalificação de Espaço Público API II (outros eixos)															
1.3 Requalificação de Espaço Público – Pátio do Museu dos Descobrimentos															
1.4 Requalificação do espaço da envolvente do Castelo															
1.5 Requalificação do espaço da envolvente às Capelas de Santo António e do Calvário															
1.6 Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Belmonte															
1.7 Requalificação do espaço envolvente à Igreja de São Tiago															
1.8 Requalificação do Espaço Verde envolvente ao depósito de água															
1.9 Área de reabilitação de Edificado API 1A (noroeste da Capela de São Tiago)															
1.10 Área de reabilitação de Edificado API 1B (envolvente Rua do Loureiro)															
1.11 Área de reabilitação de Edificado API 1C (envolvente Rua 25 de abril)															
1.12 Área de reabilitação de Edificado API 1D (envolvente Rua de Inverno)															
1.13 Área de reabilitação de Edificado API 1E (envolvente Antiga Judiaria)															
1.14 Área de reabilitação de Edificado API 1F (envolvente Largo General Humberto Delgado)															
1.15 Área de reabilitação de Edificado API 1G (envolvente Travessa da Igreja)															
2.1 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço norte)															
2.2 Criação de Praça no antigo Campo de Jogos															
2.3 Requalificação de Espaço Público no Largo Dr. António José de Almeida e acessos															
2.4 Requalificação de Espaço Público na Rua Nova do Jardim e no Largo General Humberto Delgado															
2.5 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço intermédio)															
2.6 Requalificação da Rua das Pereiras (troço inicial)															

AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2.7 Requalificação do Espaço Público do “bairro dos Bombeiros”															
2.8 Requalificação do Espaço Verde Urbano do Jardim Municipal															
2.9 Reabilitação do edifício Multiusos															
2.10 Área de reabilitação de Edifício API 2A (Largo Dr. António José de Almeida)															
3.1 Requalificação de Edifício Público (ex-sede de Escuteiros)															
3.2 Requalificação de Espaço Público no Bairro de Santo Antão															
3.3 Requalificação de Espaço Público no bairro residencial a nascente da Rua Pedro Álvares Cabral															
4.1 Requalificação de Espaço Público no eixo de ligação de equipamento escolar / equipamento desportivo															
4.2 Requalificação de Espaço Público no “bairro Chafariz do Areal”															
4.3/2.7 Requalificação da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral (troço norte)															

Tabela 11: Cronograma do Programa de Ação

Como se pode verificar, as ações imateriais relativas à implementação da Rede de Alojamento Local, ao Programa de Animação do Centro Histórico, ao Programa de Dinamização do Comércio Local e ao Espaço Reabilitar, bem como as ações físicas relativas à reabilitação de edifício a cargo dos privados, serão executadas de forma contínua ao longo dos 15 anos. Pela sua importância no desencadear do processo de regeneração da ARU, as restantes ações estruturantes têm uma execução prevista para os primeiros 5 anos de vigência do PERU. Por seu lado, as restantes ações complementares, a cargo do Município, veem a sua implementação alargada aos primeiros 8 anos de vigência do PERU.

### 5.3 INSTRUMENTOS DE INCENTIVO À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito da prossecução da estratégia de reabilitação urbana que orienta a ORU de Belmonte, compete ao Município promover as medidas de estímulo e incentivo à intervenção dos privados (proprietários, promotores imobiliários e outros atores institucionais) no processo de reabilitação do edificado com necessidades de intervenção. Os instrumentos de apoio e incentivo que aqui se apresentam assumem diferentes formas: benefícios e penalizações fiscais, regime especial de taxas municipais e instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana. Os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património foram, nos termos do artigo 14º do RJRU, concretizados aquando da aprovação da delimitação da ARU de Belmonte, pelo que já se encontram em vigor à data da elaboração do PERU.

#### 5.3.1 BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS

##### **BENEFÍCIOS FISCAIS**

Os benefícios fiscais são um instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC). O Código do IVA (CIVA) prevê, também, a aplicação de um benefício fiscal relacionado com a realização de ações de reabilitação de edifícios. Apresenta-se, de seguida, cada um dos benefícios fiscais com aplicação nos processos de reabilitação de imóveis, especificando o tipo de benefícios concedidos e as condições de aplicação dos mesmos.

##### **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

– Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro);

### **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

- 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 (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro);
- 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 (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro).

### **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)**

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos na alínea anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam

imputáveis, excluindo: i) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; ii) as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### **Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo: i) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; ii) as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos na alínea anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

## **Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais**

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes

novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições:

- a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que:

- a) o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana;
- b) as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, considerando como tal as seguintes operações urbanísticas definidas pelo RJUE: obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação e obras de demolição.

## **PENALIZAÇÕES FISCAIS**

As penalizações fiscais constituem um importante mecanismo de aceleração do processo de reabilitação urbana, já que agravam a fiscalidade predial associada aos edifícios devolutos ou com um nível elevado de degradação. Assim, nos termos do artigo 65º do RJRU e do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, constitui prerrogativa do município o agravamento da taxa de IMI para os edifícios que apresentem problemas graves de degradação física.

## **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Majoração até 30% da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada);
- Triplicação da taxa de IMI no caso de imóveis em ruínas (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada);
- Triplicação da taxa de IMI no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano (Art.º 112º do CIMI - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada), de acordo com definição e conceito constante do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

### **Conceitos e condições de aplicação das penalizações fiscais em sede de IMI**

Para efeito de aplicação da penalização associada a imóveis degradados, será necessário atribuir o nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ao prédio urbano, sendo que a avaliação é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e, não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, é válida pelo período de 3 anos.

De acordo com esse diploma, que estabelece o “regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado”, os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas, estando divididos em cinco níveis: excelente, bom; médio; mau e péssimo.

No nível de conservação 1 (péssimo) estão incluídos todos os imóveis onde existam anomalias do tipo grave que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e anomalias de tipo muito grave, que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves, colocando o imóvel numa situação de ausência ou inoperabilidade de infraestrutura básica. Quanto ao nível de conservação 2 (mau), compreende todos os imóveis onde existem anomalias de tipo médio que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem

gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e anomalias de tipo grave que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves.

Por ruína entende-se o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, onde a maior parte dos sistemas construtivos que o compõem colapsou.

Para efeito da aplicação destas majorações do IMI convém, ainda, especificar o conceito de imóvel devoluto, considerando-se como tal o imóvel ou fração autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade; a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade, e telecomunicações, ou a existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade (considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m<sup>3</sup>, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade) e eventual vistoria, realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que ateste a situação de desocupação do imóvel. Convém ter em conta que existem casos que mesmo desocupados durante um ano não se podem considerar devolutos, como por exemplo:

- a) ano caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de segunda habitação, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano;
- d) tratar-se da residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- e) ou nos casos em que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respetivos acompanhantes autorizados.

Nos casos em que da avaliação efetuada, para efeitos de agravamento do IMI, resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o proprietário, o usufrutuário, o superficiário ou o arrendatário

podem requerer à Câmara Municipal a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

### 5.3.2 TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 67º do RJRU, constitui prerrogativa do município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana. De acordo com o mesmo artigo, pode, ainda, o município, estabelecer um regime especial de taxas municipais para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações de reabilitação urbana enquadradas em operação de reabilitação urbana sistemática.

No âmbito da aprovação da delimitação da ARU de Belmonte, foram definidos os seguintes incentivos ao nível das taxas municipais:

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

### 5.3.3 INSTRUMENTOS DE APOIO AO FINANCIAMENTO DA REABILITAÇÃO URBANA

#### **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional. Com o objetivo de potenciar o investimento, o IFRRU reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho

da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

No âmbito do IFRRU, são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. São também apoiados projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas, podendo incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público, bem como intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU apoia, ainda, medidas de eficiência energética, complementares às intervenções de reabilitação urbana, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva. No entanto, se o edifício se destinar a habitação, tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU); se o edifício não se destinar a habitação, basta estar localizado numa ARU delimitada pelo Município, independentemente de estar ou não dentro da área definida no PARU. Se a operação estiver inserida num edifício de habitação social, tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

Para aceder a este apoio, é necessário comprovar a viabilidade dos projetos, demonstrando de que modo os projetos em causa irão contribuir para a revitalização do centro urbano onde se inserem (quer para a fixação de pessoas, quer para a criação de riqueza e de emprego), para a dinamização do mercado de arrendamento urbano e para a qualificação do conjunto urbano onde se inserem. Terão de ser incluídos indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos, e monitorizar o grau de execução da operação e o cumprimento dos resultados previstos.

As despesas apoiadas são aquelas que são necessárias à execução da operação de reabilitação, nomeadamente as afetas a: trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia; realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligadas à operação, incluindo a elaboração de estudos de viabilidade financeira, quando aplicável; aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício, nomeadamente elevadores, AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética

descritas adiante; fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica; testes e ensaios; aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta; IVA; revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, são financiadas: intervenções ao nível do aumento do nível de eficiência energética; intervenções ao nível da promoção de energias renováveis para autoconsumo (de energia elétrica e térmica), desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética.

O apoio concedido no âmbito do IFRRU poderá ser solicitado por qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

No âmbito dos procedimentos de programação dos fundos comunitários, nomeadamente no que está relacionado com a aplicação dos fundos FEDER provenientes do Centro 2020, enquadrados no eixo 9 (Reforçar a rede urbana – Cidades), prioridade de investimento 6.5 do Acordo de Parceria, o Município apresentou à Autoridade de Gestão o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), o qual estabelece as prioridades e objetivos em matéria de reabilitação urbana para os quais os projetos passíveis de apoio financeiro do IFRRU deverão concorrer. Desta forma, a elegibilidade dos projetos, em termos estratégicos, dependerá do respetivo alinhamento com o PARU, cabendo ao Município a verificação desse mesmo alinhamento.

### **Reabilitar para Arrendar (IHRU)**

O Programa de Reabilitação Urbana para Arrendamento Habitacional, também denominado de Programa Reabilitar para Arrendar, é um programa através do qual o IHRU concede empréstimos para financiamento de intervenções de reabilitação urbana, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

O programa Reabilitar para Arrendar apoia as seguintes intervenções em edificado e espaços de uso público, sempre com vista à sua total reabilitação: (1) a reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento

nos regimes de renda apoiada ou condicionada; (2) a construção de novos edifícios, para preenchimento de tecido urbano antigo, cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada; (3) a reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de operação de reabilitação urbana sistemática; e (4) a reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes. Sempre que se trate de ações de reabilitação ou reconstrução de edifícios, o programa admite a aquisição de edifícios ou frações autónomas, embora os custos associados não sejam assegurados pelo empréstimo concedido pelo IHRU.

Não são elegíveis para financiamento no âmbito deste programa as despesas relacionadas com quaisquer tipos de encargos financeiros e as resultantes de imputações de custos internos incorridos na preparação das intervenções, bem como as despesas de funcionamento corrente das entidades gestoras, ainda que consideradas extraordinárias por via da realização da intervenção.

As candidaturas a financiamento terão de ser apresentadas pela entidade gestora. As entidades gestoras podem também apresentar candidaturas que incluam intervenções de outras entidades públicas, denominadas como entidades associadas (serviços da administração direta do estado, institutos públicos, associações de municípios e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos). Só poderá ser apresentada uma candidatura por município, por cada período de candidatura, sendo que cada candidatura poderá contemplar várias intervenções.

Para aceder ao financiamento, será necessário garantir que, à data do início da intervenção no imóvel, este é propriedade da entidade gestora.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com reembolso em 20 prestações anuais consecutivas. A taxa de juro é variável e corresponde à taxa Euribor a 3 meses.

Os empréstimos a conceder pelo IHRU podem ascender a 50% do investimento total, devendo a entidade gestora e a entidade associada, consoante os casos, assegurar pelo menos 10% de capitais próprios.

## **Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (IHRU)**

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo.

Não é elegível a reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses, bem como a reabilitação de edifícios que nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura tenham sido reabilitados com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA. Também não são elegíveis as operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

As despesas apoiadas compreendem: (1) projetos e outros trabalhos conexos da empreitada; (2) introdução de soluções de eficiência energética no edifício; (3) estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto; (4) obras nas partes comuns do edifício; (5) obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada; (6) reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU; (7) obras de restauro em edifícios classificados; e (8) o IVA não recuperável.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação, e o prazo de utilização do empréstimo é de até 12 meses após a assinatura de contrato (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

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

## Comércio Investe

A medida Comércio Investe (Portaria n.º 236/2013), financiada através do Fundo de Modernização do Comércio, tem por objetivo o apoio à atividade comercial, com enfoque especial na inovação de processo organizacional e de marketing das empresas do setor do comércio. Esta medida constitui uma forma de apoio às empresas do setor comercial (CAE 47) que visa a modernização e valorização da oferta dos estabelecimentos abertos ao público através da aposta na inovação e da utilização de formas avançadas de comercialização.

Para a tipologia de projetos individuais de modernização comercial, são eventuais beneficiárias da medida Comércio Investe as micro e pequenas empresas, independentemente da forma jurídica, cuja atividade principal se insira na divisão 47 da CAE (comércio a retalho), com algumas exceções identificadas no artigo 3º do referido diploma.

As componentes de investimento elegíveis para apoio no âmbito desta medida são as seguintes:

- Requalificação da fachada, obras, toldos e reclamos;
- Estudos, diagnósticos, conceção de imagem, projetos de arquitetura e processo de candidatura;
- Equipamentos e software de suporte à atividade comercial;
- Equipamentos e mobiliário nas áreas de venda ao público;
- Assistência técnica para aumento da atratividade dos espaços.

O incentivo financeiro a conceder ao abrigo desta medida assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis, não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ por projeto individual, com os seguintes limites por área de investimento:

- Até 1.500€, para as despesas com assistência técnica específica que tenha como objetivo o aumento da atratividade dos espaços de atendimento para o cliente, nomeadamente nas áreas da decoração, design de interiores, vitrinismo e tradução de conteúdos para língua estrangeira;
- Até 10.000€, para despesas com a requalificação da fachada, remodelação da área de venda ao público no interior do estabelecimento, e aquisição de toldos ou reclamos para colocação no exterior do estabelecimento;

- Até 1.500€, para estudos, diagnósticos, conceção de imagem, projetos de arquitetura e das especialidades e processo de candidatura;
- Até 500€, para despesas com a intervenção do TOC ou do ROC.

Adicionalmente ao incentivo referido, o projeto pode beneficiar de um prémio de boa execução, correspondente a uma majoração de 5% do valor do incentivo apurado, se, em sede de avaliação final do projeto, cumprir cumulativamente as seguintes condições:

- Estar assegurado o cumprimento dos objetivos do projeto;
- Possuir uma taxa de execução do incentivo contratado superior a 70%;
- Ser apresentado o pedido de pagamento final nos três meses seguintes após o prazo de 12 meses de execução definido;
- Se verifique ter existido criação de postos de trabalho ao abrigo do Programa Impulso Jovem.

### **1.º Direito – Programa de Apoio ao Direito à Habitação**

O Programa de Apoio ao Direito à Habitação – 1º Direito, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em parceria com as Câmaras Municipais, pretende garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional.

O programa concede apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, IPSS), para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na renda apoiada) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado.

Podem candidatar-se a este programa todos os agregados habitacionais que vivem em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. Para a atribuição do apoio, estão definidos critérios para determinar as “condições habitacionais indignas”, as “situações de carência financeira” e as “situações específicas”. No caso das “condições habitacionais indignas” consideram-se: a precariedade – situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo; a sobrelotação – habitação insuficiente para composição do agregado; a insalubridade e insegurança – fogo sem condições

mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural e a inadequação – incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes. A determinação da “situação de carência financeira” baseia-se no rendimento médio mensal (RMM, equivale a um doze avos do rendimento anual bruto do agregado (RAB), corrigido pela sua dimensão e composição), considerando como situação de carência financeira um RMM inferior a 1.715,60 € (4 IAS - 4 x 428,90 €). Finalmente quanto às “situações específicas” que se consideram indignas identificam-se: a vulnerabilidade (que carecerem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção, por exemplo vítimas violência doméstica ou pessoas sem abrigo); os núcleos precários (que vivem em alojamento ilegal ou improvisado, por exemplo AUGI ou acampamentos) e os núcleos degradados (que residem em edificações com características específicas situadas em áreas urbanas degradadas, por exemplo “ilhas”, “pátios” ou “vilas”).

O apoio financeiro cobre:

- Reabilitação de imóveis – habitação própria pelo agregado (autopromoção), habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), prédios em áreas urbanas degradadas, equipamento complementar;
- Aquisição – prédios ou frações habitacionais para arrendamento, prédios em núcleos precários ou degradados;
- Arrendamento – arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos), arrendamento a moradores de núcleos degradados (Prazo mínimo de 10 anos);
- Construção – habitação própria pelo agregado (autopromoção), prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis, equipamento complementar.

Ao programa 1º Direito, podem candidatar-se os beneficiários diretos (qualquer agregado familiar que cumpra os critérios) bem como outras entidades que tenham como objetivo a promoção de soluções habitacionais, nomeadamente:

- Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios;
- Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos e empresas municipais;
- Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público;
- Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
- Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

O financiamento pode integrar duas componentes: comparticipação não reembolsável e empréstimo bonificado para a parte não comparticipada, tendo como teto máximo uma percentagem do Valor de Referência (para o arrendamento, valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares; para a reabilitação, valor base por m<sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) por concelho (INE); construção, limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portarias n.ºs 500/97 e 371/97); aquisição, valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE); aquisição de terrenos, 20% do valor considerado para financiamento da construção).

As despesas elegíveis dependem do tipo de intervenção, sendo que, no caso da reabilitação e da construção são financiados: o preço da empreitada, as soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental, projetos, fiscalização e segurança em obra e os atos notariais e de registo, e no caso da aquisição e aquisição de terrenos são financiados o preço de aquisição e os atos notariais e de registo.

O IHRU disponibiliza ainda outros apoios ao nível de apoio técnico nas fases de conceção de soluções, candidaturas, contratação e concessão de crédito.

### **Casa Eficiente 2020**

O Programa Casa Eficiente 2020 é um programa promovido pelo Estado Português e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. O programa conta na sua execução com o apoio técnico: da Agência Portuguesa do Ambiente, da Empresa Portuguesa das Águas Livres e da Agência para a Energia, e beneficiará de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo que os Bancos Comerciais que se associem ao programa desempenharão as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

No âmbito deste programa são concedidos empréstimos para intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, nos domínios da: eficiência energética; utilização de energias renováveis; eficiência hídrica; gestão de resíduos sólidos urbanos. Adicionalmente podem ainda ser intervencionados elementos na envolvente construída do edifício (paredes, coberturas, janelas, etc.) e nos seus sistemas (sistemas de iluminação, ventilação, produção de água quente sanitária, redes prediais, etc.).

Podem candidatar-se a este programa todos os proprietários de prédios ou frações autónomas (pessoas, singulares ou coletivas de direito privado) destinadas a uso habitacional, bem como arrendatários do prédio ou fração autónoma a reabilitar, desde que devidamente autorizados pelo proprietário; os condóminos de edifício em propriedade horizontal (isolados ou conjuntamente) no que respeita à execução de obras nas partes comuns devidamente autorizadas pela assembleia de condóminos; e os titulares de outros direitos reais que lhes permitam promover a execução das intervenções.

Os prédios urbanos e frações autónomas (incluindo as partes comuns) devem destinar-se à função habitacional e podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional.

As despesas financiadas são todas as que decorrem da realização das intervenções, nomeadamente: trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia; aquisição de equipamentos, sistemas de gestão e monitorização, tecnologias, materiais e software e substituição de eletrodomésticos existentes, por modelos mais eficientes, desde que a respetiva despesa não seja superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação.

## 6 MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

### 6.1 MODELO DE GESTÃO

A concretização da estratégia de reabilitação urbana, abrangente no seu âmbito material e necessariamente integrada, do ponto de vista estratégico, está, em grande medida, dependente da eficácia das formas de governação adotadas e do envolvimento dos vários atores urbanos que são promotores ou beneficiários diretos do processo de regeneração urbana. O modelo de gestão que se pretende implementar deverá contribuir para a articulação e cooperação entre as entidades públicas e privadas, para o reforço da participação pública e para a responsabilização dos vários intervenientes no processo, salvaguardando o papel central atribuído à entidade gestora na promoção e dinamização da reabilitação urbana.

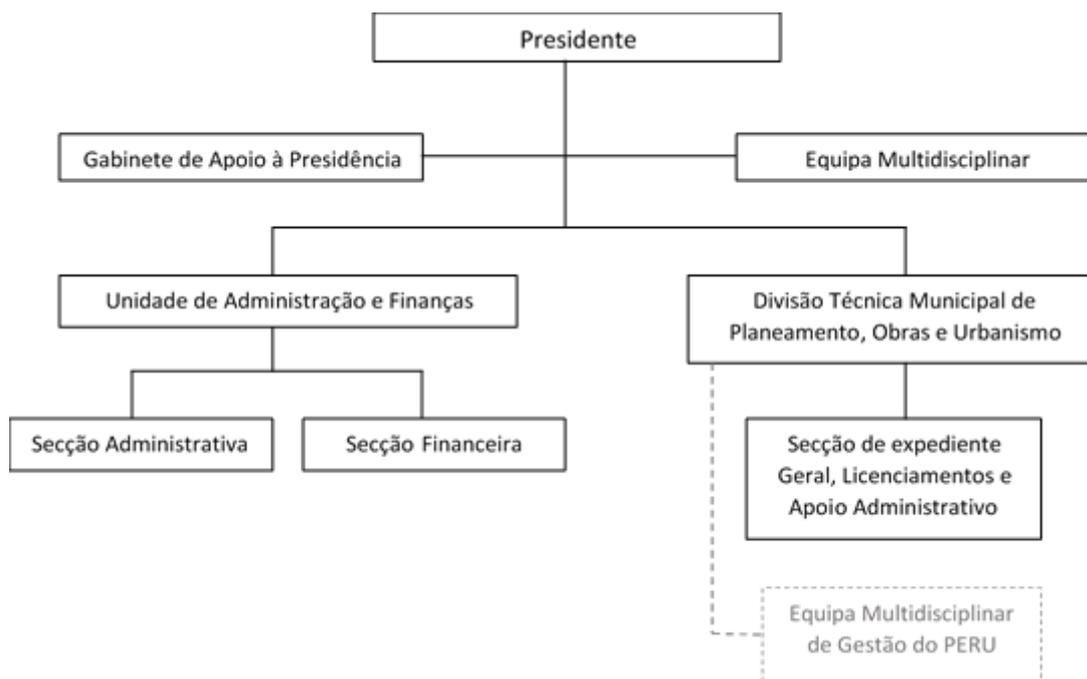
Nos termos do nº 1 do Art.º 10º do RJRU, o Município de Belmonte será a entidade gestora da ORU, assumindo as funções de coordenação e gestão de toda a operação. Caberá ao Presidente da Câmara a coordenação do processo de reabilitação urbana, que poderá delegar, se assim o entender, a técnico ou funcionário do Município. A gestão será efetuada por uma equipa multidisciplinar, constituída por técnicos municipais, das diferentes unidades orgânicas, divisões, secções e serviços cujo âmbito de ação esteja mais diretamente direcionado para a reabilitação urbana.

A equipa multidisciplinar a criar deve ficar sob a alçada da Divisão Técnica Municipal de Planeamento, Obras e Urbanismo, cujas competências atribuídas, no Artigo 25.º, pelo Despacho n.º 16060/2013, relativo à *Estrutura Orgânica da Câmara Municipal de Belmonte – Organização dos Serviços Municipais*, remetem para o facto de esta Divisão lidar mais diretamente com as questões que advém dos processos de reabilitação urbana:

*“Artigo 25.º - Definição e competência*

*1 — Diretamente dependente do presidente da Câmara existe a Divisão Técnica Municipal de Planeamento, Obras e Urbanismo, à qual compete executar as atividades concernentes à elaboração de projetos de obras; à construção e conservação de obras públicas municipais por administração direta; à fiscalização das obras por empreitada; elaborar projetos e executar obras de abastecimento de água e saneamento básico; desenvolver e conservar a rede viária urbana e rural; fomentar a construção de habitação e proceder ao licenciamento e fiscalização das construções urbanas; promover eletrificação dos*

*agregados populacionais carecidos, zonas rurais, ou dos novos polos de desenvolvimento e manter em boas condições a rede de iluminação; superintender e administrar os parques e jardins, bem como a implementação de novos espaços e zonas verdes; administração dos cemitérios municipais; limpeza pública, nomeadamente a recolha e tratamento de lixo; parque auto e oficina de viaturas, bem como administração do armazém.”*



**Figura 152: Enquadramento da Equipa Multidisciplinar de Gestão do PERU no Organigrama da Estrutura Orgânica da Câmara Municipal de Belmonte**

(Fonte: adaptado de <http://www.cm-belmonte.com/>, Despacho n.º 16060/2013)

A equipa deverá ser constituída por técnicos desta divisão e por elementos dos serviços de: Arquivo e Bibliotecas; Cultura, Desporto e Juventude; Dinamização e Desenvolvimento Económico e Informática e Comunicação e o Gabinete de Relações Públicas e Informação. Deverá ainda contar com a colaboração do Apoio Jurídico e com as Secções e Serviços da Unidade Municipal de Administração e Finanças. Será fundamental a criação de uma articulação estreita entre esta equipa e o Gabinete de Apoio à Presidência uma vez que, como referido, a coordenação do processo de reabilitação urbana estará concentrada no Presidente da Câmara e este Gabinete é o elo de acesso mais imediato ao coordenador.

Esta equipa desenvolverá tarefas nos seguintes âmbitos:

1. Acompanhamento e gestão da execução da ORU de Belmonte, nomeadamente:
  - Promoção e divulgação da ARU;
  - Acompanhamento, promoção e instrução dos procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais e pedidos de isenção de taxas municipais;
  - Desenvolvimento de campanhas de sensibilização das populações;
  - Dinamização, acompanhamento e promoção do desenvolvimento dos projetos e ações de reabilitação, principalmente de iniciativa pública, mas também de iniciativa privada, no âmbito da programação estabelecida para a ORU.
2. Promoção de contactos com associações e grupos que, no âmbito local e regional, se proponham executar ações identificadas no PERU.
3. Disponibilização de informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via serviço local de finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património.
4. Elaboração do levantamento dos imóveis devolutos e/ou degradados, e respetiva classificação e gestão de todo o processo, para efeitos de aplicação da taxa de imposto municipal sobre imóveis (IMI), com base na legislação em vigor.
5. Montagem de um sistema de agilização, informação e monitorização dos processos e dinâmicas de reabilitação urbana na ARU.
6. Promoção e acompanhamento de uma bolsa de fornecedores de bens e serviços relacionados com a reabilitação urbana e de uma bolsa de imóveis reabilitados/reabilitáveis, disponíveis para arrendamento, a todos os interessados no desenvolvimento de ações de reabilitação urbana.
7. Disponibilização e prestação de informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus legítimos interesses e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.
8. Assegurar a coesão urbanística das ações autónomas, especialmente das respeitantes aos espaços públicos e às infraestruturas urbanas.

Os técnicos a afetar deverão ser nomeados pelas respetivas chefias para esta equipa em regime de prioridade (com validação da tutela se adequado), sendo que deverá existir pelo menos um responsável a título permanente, sob pena de que uma insuficiência de recursos afetos possa por em causa a concretização dos objetivos do PERU.

Anualmente, a equipa multidisciplinar procederá à elaboração de um relatório de monitorização da ORU, tendo por referência os objetivos e metas estabelecidos neste PERU. A Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, a cada cinco anos, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

A articulação e a cooperação entre os vários intervenientes neste processo (Município, as entidades da administração pública e outras entidades com tutela sobre o espaço urbano) contribui de forma benéfica para a sua sustentabilidade e para a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana. É ainda de salientar a importância da participação ativa dos cidadãos em processos de cariz público, sendo este um método para envolver a população nas tomadas de decisão para o desenvolvimento do espaço público, como forma de garantir a salvaguarda da identidade cultural e territorial.

## 6.2 MODELO DE EXECUÇÃO

O modelo de execução da ORU de Belmonte é o modelo de iniciativa dos particulares, nos termos do disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 11.º do RJRU. Mais especificamente, a execução da operação de reabilitação urbana assentará na modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora devendo, na componente da reabilitação do edificado, ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana (artigo 39.º do RJRU). Assim, o Município, enquanto entidade gestora, será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturação do espaço público e pela reabilitação dos edifícios de propriedade pública (equipamentos, habitação social e outros) que apresentam necessidades de intervenção. Também responsabilidade da entidade gestora será a promoção e divulgação das ações de âmbito imaterial que concorram para a promoção da imagem urbana da vila e para a dinamização socioeconómica. O apoio da entidade gestora à iniciativa dos particulares apresenta-se como crítica para o sucesso do processo de reabilitação, sobretudo se for tido em conta a dispersão espacial dos edifícios degradados, o perfil socioeconómico dos proprietários e a inexistência de promotores de maior dimensão com interesse manifesto em promover intervenções de grande escala. Assim, deverá a entidade gestora garantir um acompanhamento próximo das intervenções e prestar apoio técnico aos proprietários (projetos e financiamento).

No âmbito da operacionalização da ORU, pode a entidade gestora utilizar os seguintes instrumentos de execução de política urbanística previstos no artigo 54º do RJRU):

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

No uso dos poderes instituídos pelo RJRU, pode a entidade gestora requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano. No caso de se determinar, nos termos do Decreto-Lei nº 266-B/2012, que o edifício ou fração apresenta um nível de conservação de 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando 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 (nº 1 do artigo 55º do RJRU). Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário (não iniciando as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluindo dentro dos prazos fixados), a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos nº 107.º e 108.º do RJUE ou, em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada (nº 2 e nº 3 do artigo 55º do RJRU).

Importa, ainda, salientar que, de acordo com o artigo 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

### 6.3 PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES

O Decreto-Lei nº 307/2009 (RJUE) introduziu no ordenamento jurídico português um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em áreas de reabilitação urbana que, genericamente, visavam a agilização dos procedimentos de licenciamento de obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei nº 32/2012, acrescentou algumas regras facilitadoras dos procedimentos de controlo prévio, com destaque para a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e de um regime especial de reabilitação urbana aplicável às operações urbanísticas que têm por objeto a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos.

#### **Controlo Prévio das Operações Urbanísticas de Reabilitação Urbana**

O controlo prévio das operações urbanísticas localizadas em áreas de reabilitação urbana rege-se, por princípio, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). As regras e normas que decorrem da aplicação do disposto no RJRU aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

Nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

- a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- f) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável.

Para efeitos de aplicação do RJUE, devem ser consideradas as seguintes definições:

- «Obras de construção» - as obras de criação de novas edificações;
- «Obras de reconstrução» - as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- «Obras de alteração» - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;
- «Obras de ampliação» - as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;
- «Obras de conservação» - as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

De acordo com o artigo 49º do RJRU, as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana em causa encontram-se isentas de controlo prévio.

Tendo em vista a agilização dos procedimentos de consulta a entidades externas, no quadro do controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana, o RJRU, no seu artigo 50º, prevê a possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação que inclua as entidades que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre os processos de licenciamento em causa.

O regime especial da reabilitação urbana (artigos 77º-A e 77º-B) aplica-se às operações urbanísticas que cumpram, de forma cumulativa, as seguintes condições, independentemente de se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana:

- a) Edifícios legalmente existentes, concluídos há pelo menos 30 anos;
- b) Edifícios que não estejam individualmente classificados ou em vias de classificação;
- c) Edifícios com necessidade de intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva devido

- ao seu estado de insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;
- d) Preservação das fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;
  - e) Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
  - f) Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo bem como da configuração da cobertura;
  - g) Não redução da resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

De acordo com o disposto no artigoº 77º-B do RJRU, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos artigos 53º-A a 53-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (artigo 53º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (artigoº 53º-D).
- O prazo de rejeição da comunicação prévia é reduzido para 15 dias a contar da data de apresentação. Constituem condição de rejeição da comunicação prévia a violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a suscetibilidade da operação urbanística em causa causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício ou à operação de reabilitação urbana da área em que se insere. Na ausência de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, após o pagamento das taxas devidas. Da proposta de rejeição da comunicação prévia consta menção às normas legais ou regulamentares violadas e as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia (artigo 53º-E).
- Após a conclusão da operação urbanística, não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização, o termo de responsabilidade especificado no nº 2 do Art.º 53º-G,

acompanhado do mesmo requerimento, vale como autorização de utilização, para efeitos do disposto no Art.º 62º do RJUE, substituindo o alvará de utilização (artigo.º 53º-G).

- A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas de reabilitação urbana não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício (artigo.º 53º-F).

### **Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas**

O conceito de “proteção do existente”, que já se encontrava previsto no Decreto-Lei nº 307/2009, saiu reforçado com a alteração legislativa de 2012, acabando por ser operacionalizado, em regime temporário, pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, revogou o regime temporário e estabeleceu um novo regime aplicável à reabilitação de edifícios.

Este novo regime define os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, para todas as operações de reabilitação, pretendendo conciliar a melhoria das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental. Para esse fim, define um regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, que estabelece os princípios fundamentais direcionados à reabilitação do edificado, que garantam a melhor articulação entre o desempenho dos edifícios, face às atuais expectativas de conforto e segurança, e a proteção e valorização do existente, a sustentabilidade ambiental e a melhoria proporcional e progressiva, para cada uma das áreas técnicas.

Neste decreto de lei estabelece-se que as obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança

estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

O regime inscrito no Decreto-Lei n.º 95/2019, identifica um conjunto de requisitos específicos aplicáveis às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, consoante as diversas especialidades de projeto e que em determinados casos os dispensa do cumprimento de alguns regulamentos técnicos de construção.

As normas técnicas que são alvo de dispensa, nos termos do presente diploma dizem respeito: ao regime de segurança contra incêndios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro), ao regime legal de acessibilidades (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto), ao regulamento dos requisitos acústicos dos edifícios (Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio) e ao regulamento de eficiência energética e qualidade térmica (Decreto-Lei n.º 40/90, de 6 de fevereiro), quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor dos referidos regimes e regulamentos. Adicionalmente é ainda indicada a dispensa do cumprimento de requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto e requisitos de instalação de infraestruturas de telecomunicações, quando a respetiva licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977.

O Decreto-Lei n.º 95/2019 não indica, de forma exaustiva, as normas técnicas da construção que podem ser alvo de dispensa, tendo publicado para o efeito um conjunto de portarias que especificam esta questão (Portaria n.º 301/2019, Portaria n.º 302/2019, Portaria n.º 303/2019, Portaria n.º 304/2019 e Portaria n.º 305/2019, todas de 12 de setembro de 2019).

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## BIBLIOGRAFIA

- Alves Flambó, A. (2009). "Caracterização da NUTS III da região da Serra da Estrela". PROELIUM-Revista da Academia Militar
- Lopes, A. (2008). "Dinâmicas Demográficas e Transformação da Paisagem nos Concelhos do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE)."
- Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela 2020
- Plano Estratégico do Município de Belmonte
- Programa Operacional do Centro | Centro 2020
- Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Belmonte
- Aviso n.º 777/2015, 22 de janeiro de 2015
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto de 2012
- [www.aldeiahistoricasdeportugal.com](http://www.aldeiahistoricasdeportugal.com)
- [www.apambiente.pt](http://www.apambiente.pt)
- [www.belmonte1500.blogspot.pt](http://www.belmonte1500.blogspot.pt)
- [www.cm-belmonte.com](http://www.cm-belmonte.com)
- [www.ine.pt](http://www.ine.pt)
- [www.monumentos.pt](http://www.monumentos.pt)
- [www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt)
- [www.pordata.pt](http://www.pordata.pt)
- [www.qualar.apambiente.pt](http://www.qualar.apambiente.pt)
- [www.turismodeportugal.pt](http://www.turismodeportugal.pt)

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## ANEXOS

### **ANEXO I.I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE**

### **ANEXO II.I - FICHAS SÍNTESE DAS AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

### **ANEXO II.II - PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO**

### **ANEXO II.III - QUADROS RESUMO DOS BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA**

### **ANEXO II.IV - FORMULÁRIOS**

CERTIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CERTIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO DO IMÓVEL

CERTIFICAÇÃO DE EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA

PEDIDO DE PARECER DE ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO NA ARU E NO PARU

PARECER VINCULATIVO SOBRE O ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE BELMONTE E NO PLANO DE AÇÃO PARA A REGENERAÇÃO URBANA (PARU) DE BELMONTE

### **ANEXO II.V - MINUTAS**

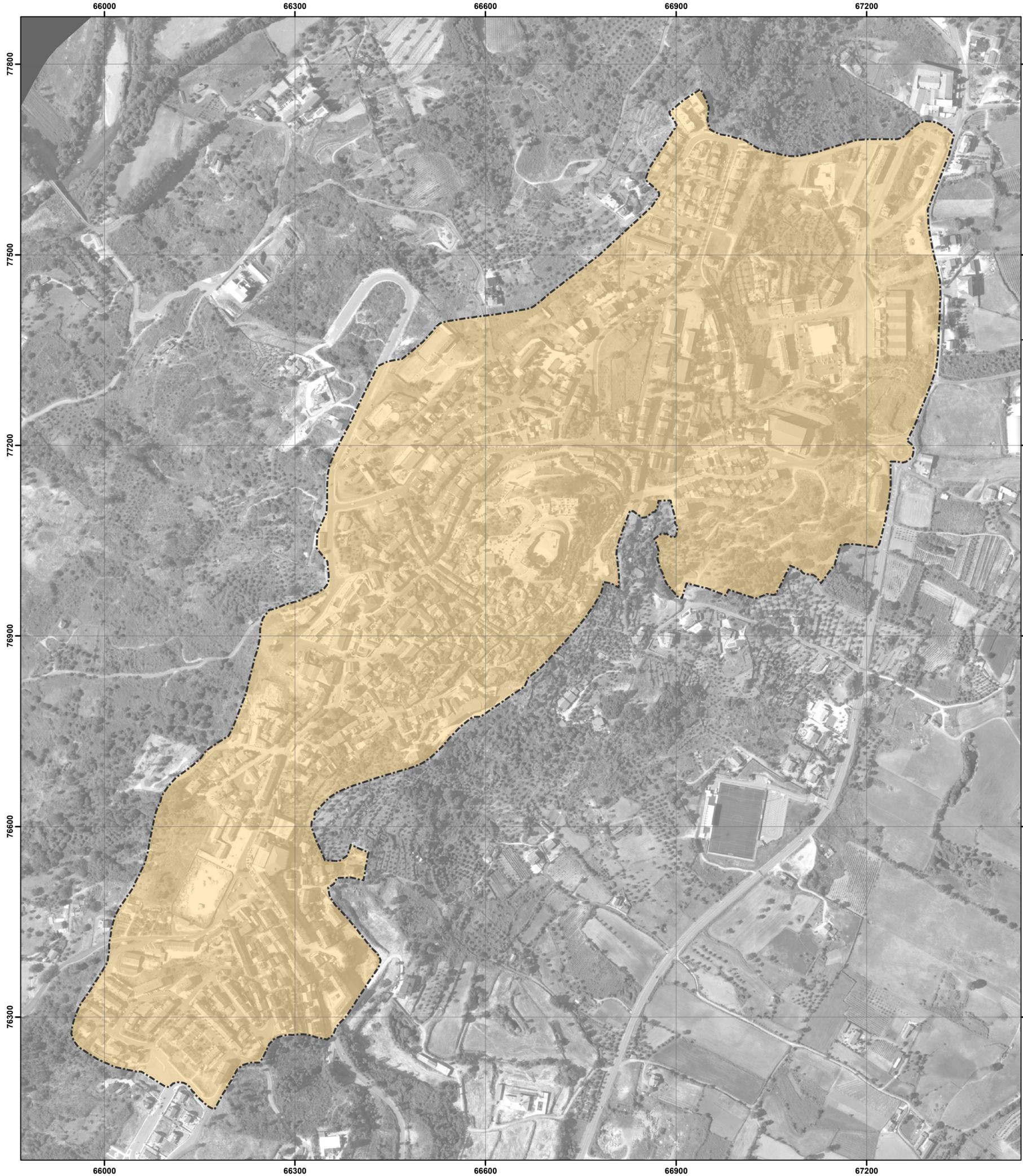
CERTIDÃO DE INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEL

CERTIDÃO DE EMPREITADA DE REABILITAÇÃO URBANA

### **ANEXO II.VI - CUSTOS UNITÁRIOS DE ESPAÇO PÚBLICO E EDIFICADO**

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## ANEXO I.I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE



**Legenda**

 Área abrangida pela Área de Reabilitação Urbana de Belmonte



Câmara Municipal de Belmonte  
Delimitação da ARU de Belmonte 2020



**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

Escala: 1:4.500		
0 0,035 0,07 km		
Sistema de Referência: ETRS89/PT-TM06		
Folha nº	Versão nº	Data
01/01	01	2020
Código nº	Desenho nº	
048/2016	01	



*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## ANEXO II.I - FICHAS SÍNTESE DAS AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*



### Ação I.01

## Rede de Alojamento Local do Centro Histórico

Imaterial

O programa deverá assentar numa parceria entre entidades/ associações / privados e o Município de Belmonte tendo em vista a criação e divulgação de uma rede de alojamentos locais no Centro Histórico e envolvente próxima.

Este programa pretende a criação de uma plataforma onde se possam congregiar os proprietários deste tipo de alojamentos e promover a sua divulgação num esquema de rede, tendo em vista a dinamização económica do setor turístico e a atração de visitantes.

Adicionalmente, pretende-se que esta plataforma funcione como local de apoio a investidores neste segmento da oferta turística, disponibilizando informação sobre os procedimentos necessários para o licenciamento de um alojamento local.

### Cronograma de execução

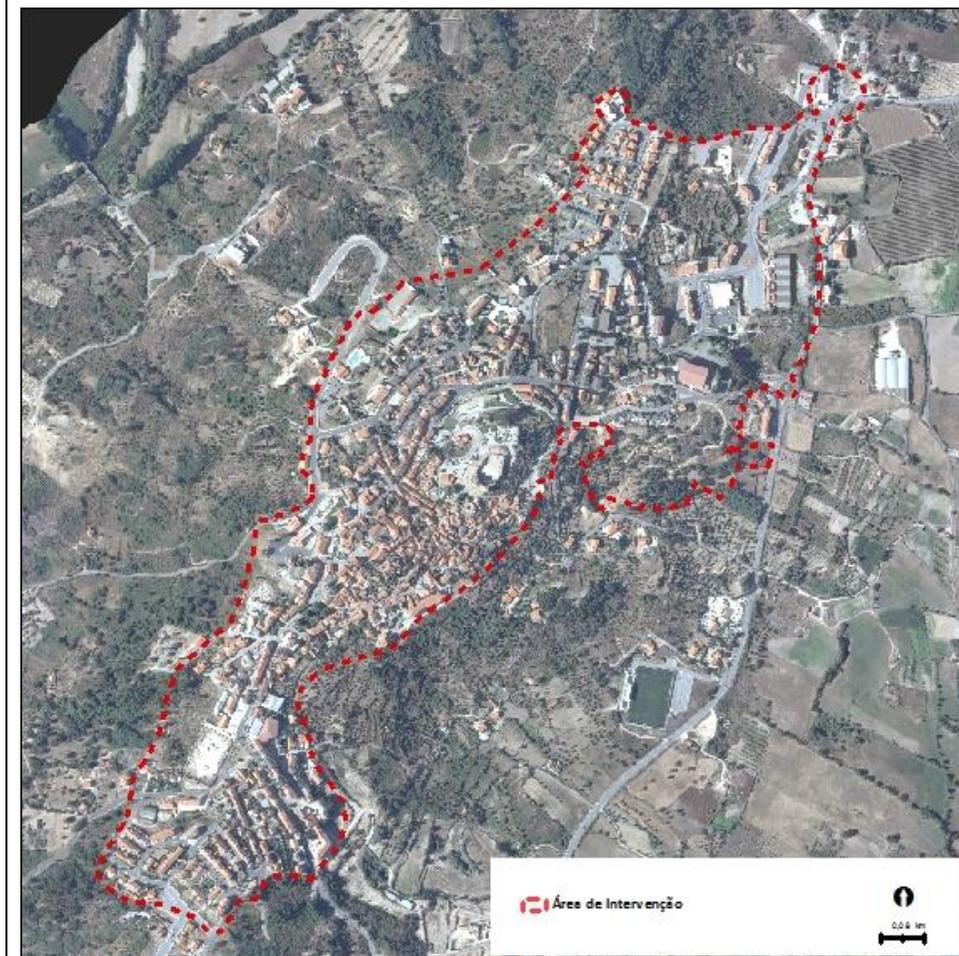
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Estimativa de investimento (€)

100.000

### Entidade responsável

CMB/ Outras Entidades / Privados



### Ação I.02

## Programa de Animação do Centro Histórico

Imaterial

O Programa de Animação do Centro Histórico pretende promover a revitalização do Centro Histórico de Belmonte e, em simultâneo, apoiar e estimular o comércio local e de proximidade.

Este programa aposta na dinamização e animação do Centro Histórico, através da programação de um conjunto de eventos que mobilizem a comunidade local e atraiam visitantes e turistas, tais como a Feira Medieval, a Feira Kosher e a Festa das Luzes.

Além das atividades do programa de animação mais convencionais, pretende-se promover outros eventos, de caráter menos formal, que possam proporcionar a descoberta, tanto para os residentes como para visitantes da vila, dos diversos equipamentos culturais e espaços lúdicos que pontuam a ARU de Belmonte.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Estimativa de investimento (€)

350.000

### Entidade responsável

CMB/ Outras Entidades / Privados



**Ação I.03**  
**Programa de Dinamização do Comércio Local**

Imaterial

Esta ação dirige-se à qualificação e modernização do comércio local e de proximidade da vila de Belmonte, com especial incidência na área de maior atividade comercial correspondente ao eixo da Rua Pedro Álvares Cabral, Rua 1º de Maio, Praça da República e Praça José Afonso e o Largo Dr. António José de Almeida. O programa deverá ser promovido pela Associação Comercial Local, em parceria com as micro e pequenas empresas do setor comercial local. Apresentando-se como um programa que visa a qualificação da oferta comercial do centro urbano, esta ação apresenta duas componentes diferenciadas: uma relativa aos investimentos individuais nos estabelecimentos comerciais; e outra correspondente às ações de dinamização e promoção conjunta da área comercial. Na primeira componente, são enquadráveis as seguintes tipologias de investimento: aquisição de serviços e de equipamentos diretamente relacionados com a atividade comercial, intervenções nas fachadas e remodelação das áreas de venda ao público e estudos e projetos de arquitetura e especialidades.

Na área delimitada para implementação deste programa estão identificados cerca de 44 estabelecimentos comerciais cuja atividade (comércio a retalho em estabelecimentos especializados – produtos alimentares, produtos cosméticos e de higiene, vestuário, calçado, artigos para o lar e outros) os qualifica para integrarem o presente programa.

A operacionalização desta ação encontra-se dependente da constituição da parceria entre os estabelecimentos e a associação comercial e da preparação e candidatura do respetivo plano de ação à medida “Comércio Investe”, para obtenção de financiamento.

**Cronograma de execução**

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**Estimativa de investimento (€)**  
 2.376.000

**Entidade responsável**  
 Privados / AE CBP



**Ação 1.04**  
**Centro Histórico online**

Imaterial

Esta ação visa a disponibilização de acesso wi-fi no Centro Histórico e pretende, para além do serviço prestado à comunidade local e aos visitantes, posicionar Belmonte como uma “smart destination”. Assim, asseguram-se as condições para o acesso dos turistas, e também das populações, a conteúdos informativos de forma mais rápida e simples, da mesma forma que se criam condições para o surgimento de novos negócios assentes no digital e para a gestão inteligente dos destinos turísticos.

A linha de financiamento cobre a instalação de redes sem fios de raiz e a implementação de outras tecnologias sem fios (wireless) ou de sensorização que permitam gerir fluxos turísticos. Também está prevista a possibilidade de conceção de projetos e a monitorização de fluxos turísticos a partir de acesso wi-fi e respetiva execução, incluindo o licenciamento de ferramentas de análise de fluxos e o desenvolvimento de aplicações eletrónicas (apps).

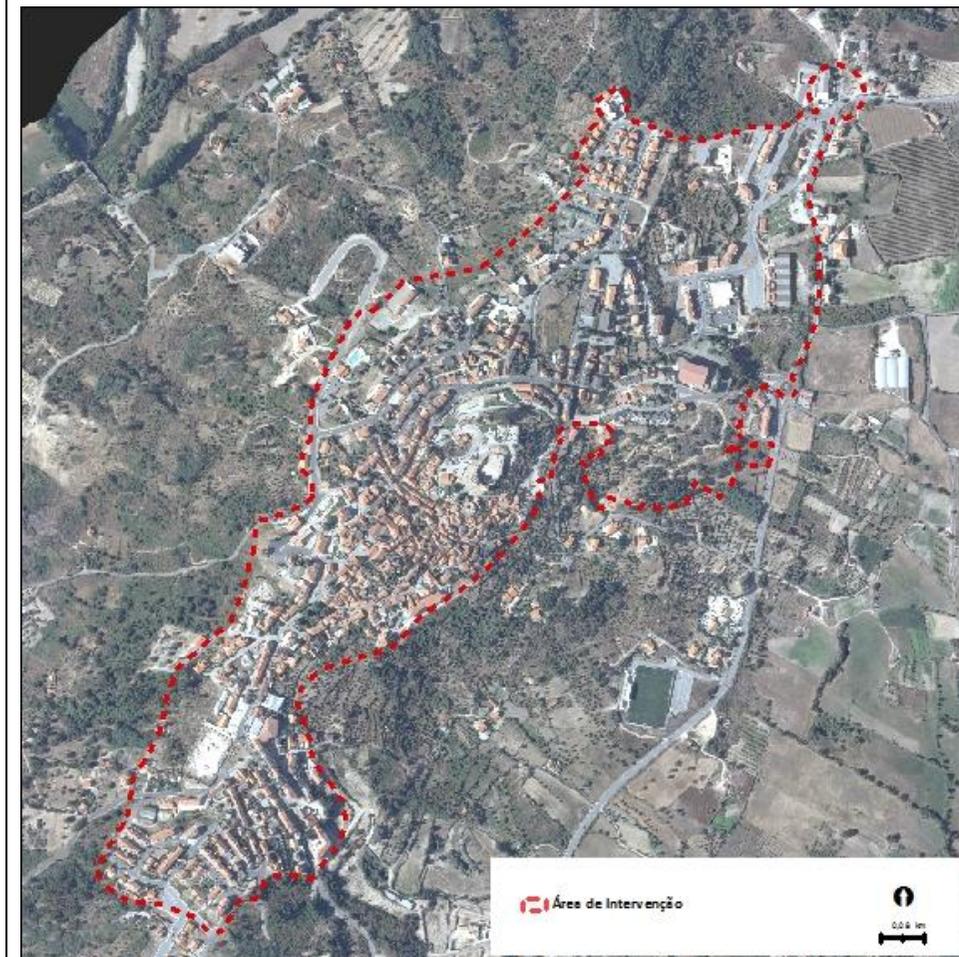
A operacionalização desta ação encontra-se dependente de preparação de candidatura à Linha de Apoio à Disponibilização de Redes Wi-Fi, do Turismo de Portugal, para obtenção de financiamento.

**Cronograma de execução**

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**Estimativa de investimento (€)**  
50.000

**Entidade responsável**  
CMB



### Ação I.05

### Espaço Reabilitar

Imaterial

A ação “Espaço Reabilitar” prevê a criação de um gabinete local de proximidade, focado na ARU e nas questões da reabilitação urbana, como forma de aproximar e facilitar o envolvimento dos privados no processo. Este serviço de proximidade deverá prestar esclarecimentos de âmbito procedimental e garantir um nível mínimo de assistência técnica aos interessados em reabilitar imóveis na ARU.

Prevê-se, ainda, com o apoio de uma plataforma eletrónica (a página internet do município), a disponibilização de uma bolsa de prestadores de serviços na área da reabilitação urbana, ligados às variadas temáticas que a compõem (projeto, obra, design, etc.). Também ao nível da plataforma eletrónica poderá ser criada uma bolsa de imóveis reabilitados, disponíveis para arrendamento, proporcionando a concentração desta informação e a sua disponibilização à população num só local.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**Estimativa de investimento (€)**  
350.000

**Entidade responsável**

CMB



**Ação 1.06**  
**Percursos Culturais do Centro Histórico**

Imaterial

Na atualidade, as rotas revelam-se dos produtos mais solicitados pelos visitantes que procuram um conjunto de atividades e atrações que estimulam a articulação entre áreas distintas e reforçam a dinamização económica.

Tendo em conta o património arquitetónico que podemos encontrar na vila de Belmonte, a implementação de eixos temáticos ou rotas, que articulam diferentes pontos no centro histórico e zonas limítrofes, procurando uma intervenção integrada e complementar, será uma mais valia.

Assim sendo, nesta ação propõe-se a criação de rotas culturais (rota das Judiarias, Rota dos Museus, etc.) que interliguem os diversos pontos de interesse na área em questão.

Nesta ação inclui-se, ainda, a elaboração do respetivo material de divulgação e da sinalização dos pontos de interesse a percorrer.

**Cronograma de execução**

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

**Estimativa de investimento (€)**

150.000

**Entidade responsável**

CMB/ Outras Entidades / Privados



### Ação 1.1

## Requalificação de Espaço Público API I (eixos centrais)

Intervenção física de carácter estruturante

Intervenção em espaços públicos privilegiados do Centro Histórico: ruas Primeiro de Maio, do Inverno, Nossa Senhora da Esperança, 25 de Abril e do Castelo, cujo aspeto visual, segurança e conforto de circulação se encontram deficitários. Adicionalmente, o canal de drenagem de águas pluviais (localizado a meio do perfil transversal dos arruamentos) encontra-se danificado obrigando ao escoamento das águas pluviais pela superfície. O acesso condigno às edificações não se encontra assegurado levantando problemas à circulação pedonal e ao conforto da via.

A intervenção consiste na requalificação/execução do canal de águas pluviais existente e na aplicação de nova calçada, que terá em consideração o convívio rodoviário e pedonal, bem como a relação de vizinhança com as edificações confinantes, mantendo o carácter histórico destes arruamentos. Esta ação está diretamente relacionada com a ação 1.2 sendo que juntas requalificam as vias de circulação inseridas no centro histórico, com maior aptidão turística, e reforçam a funcionalidade da malha urbana, interligando praças, potenciando novos usos e novas dinâmicas e melhorando o potencial de visitaçao e de vivência do centro histórico.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

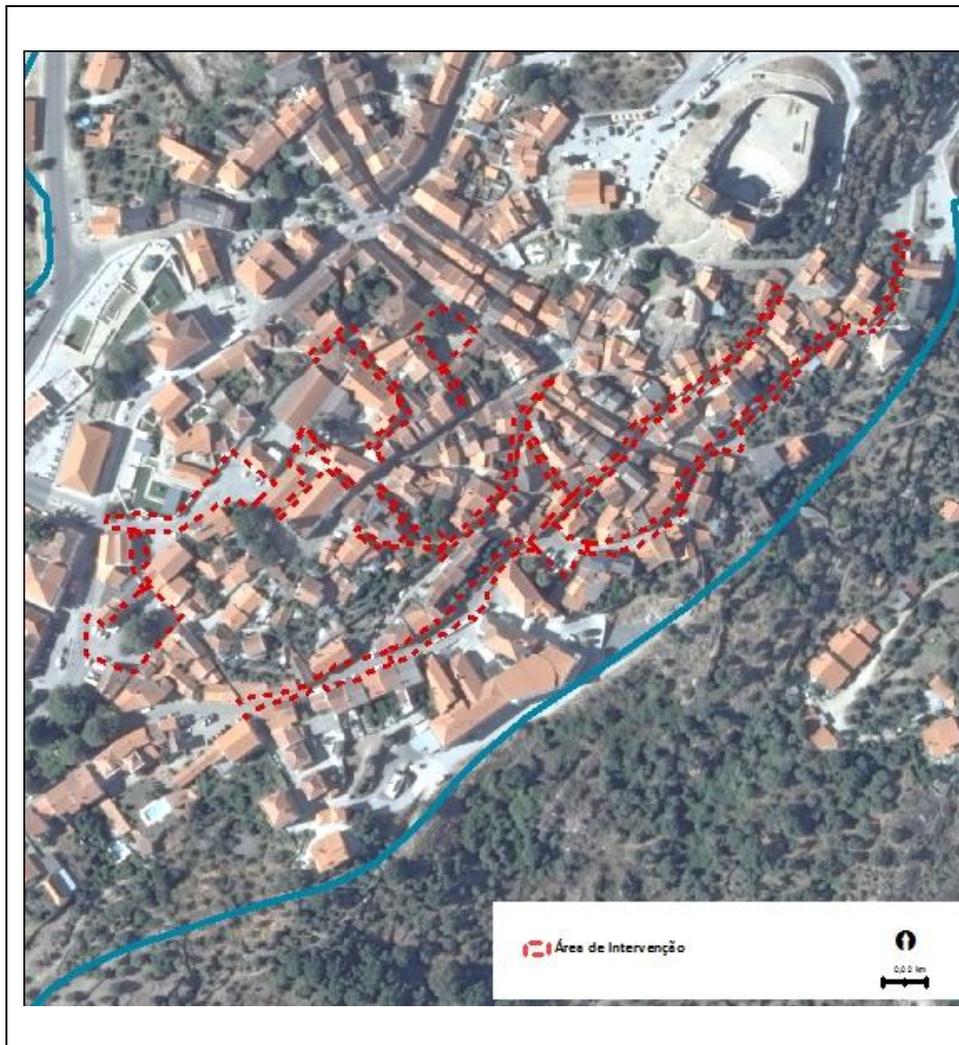
3.195,26

### Estimativa de investimento (€)

113.396

### Entidade responsável

CMB



### Ação 1.2

## Requalificação de espaço público API II (outros eixos)

Intervenção física de carácter estruturante

Requalificação de espaço público incluindo vias e praças/largos de carácter medieval. Contribui para reforçar o carácter dos arruamentos, interligando praças, potenciando novos usos e novas dinâmicas reforçando o potencial de visitação e de vivência do centro histórico, assumindo os percursos como tarefas fundamentais na consolidação de passeios temáticos pelo centro histórico.

Compreende as intervenções no Largo da República, Travessa da República, Rua Custódio Vaz Serra, Rua Amendoeira, Travessa Amendoeira, Travessa Igreja, Tardoz da Igreja Matriz, Rua da Portela/Rua do Loureiro, Largo 5 de Outubro, Rua Nova, Largo Catarina Eufémia, Rua Jogo da Bola, Rua da Misericórdia, Largo Maria José Soares Mendes, Rua Fonte da Rosa e Rua Direita. Trata-se de uma intervenção conjunta de requalificação dos pavimentos, de ordenamento do estacionamento e de inserção de mobiliário urbano e sinalética que irá permitir a fruic o adequada a habitantes e visitantes, incluindo a substituição do pavimento, permitindo o acesso condigno às edificações existentes, bem como a melhoria das condições de circulação pedonal.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

###  rea de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

7.188,07

### Estimativa de investimento ( )

194.990

### Entidade responsável

CMB



### Ação 1.3

## Requalificação de Espaço Público - Pátio do Museu dos Descobrimentos

Intervenção física de carácter complementar

O Museu dos Descobrimentos é um dos equipamentos estruturantes do Centro histórico de Belmonte, nesta intervenção está prevista a requalificação do logradouro do edifício referente ao Centro Interpretativo dos Descobrimentos, que não oferece segurança à circulação pedonal, sobretudo devido ao desnível com o arruamento existente. A intervenção consiste assim na execução de acessos que possibilitem a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

84,91

### Estimativa de investimento (€)

34. 621

### Entidade responsável

CMB



#### Ação 1.4

### Requalificação do espaço da envolvente do Castelo

Intervenção física de carácter estruturante

A intervenção, que se encontra em fase de projeto, consiste na requalificação do espaço verde urbano de enquadramento ao Castelo de Belmonte, funcionando, juntamente com outras intervenções previstas como ações de valorização do conjunto histórico edificado através da criação de espaços verdes urbanos, de lazer e de enquadramento ao património. Neste âmbito, a intervenção irá proporcionar um correto enquadramento do Castelo e ainda dotar o espaço de materiais de interpretação de paisagem, maximizando as potencialidades de localização do Castelo no contexto da paisagem envolvente.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

4.253

#### Estimativa de investimento (€)

260.421

#### Entidade responsável

CMB



#### Ação 1.5

### Requalificação do espaço da envolvente às Capelas de Santo António e do Calvário

Intervenção física de carácter complementar

O Município tem como intensão dotar o Centro Histórico de espaços verdes urbanos de qualidade, procedendo à requalificação de espaços verdes já existentes e reconversão de alguns largos e praças contíguos a edifícios históricos, em novos espaços verdes de qualidade. Pretende-se distribuir, pelo traçado medieval, bolsas verdes para permanência e lazer, contribuindo para o aumento da qualidade do ambiente urbano e do conforto térmico no centro histórico, contribuindo, ainda, para que sejam dinamizadas novas apropriações de espaço público no centro histórico de Belmonte.

No caso concreto, procede-se à requalificação da zona envolvente às capelas de Santo António e do Calvário, conferindo-lhes um carácter de espaço público mais harmonizado com as intervenções previstas para a envolvente do Castelo e as previstas para o Largo do Brasil e Rua do Castelo.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

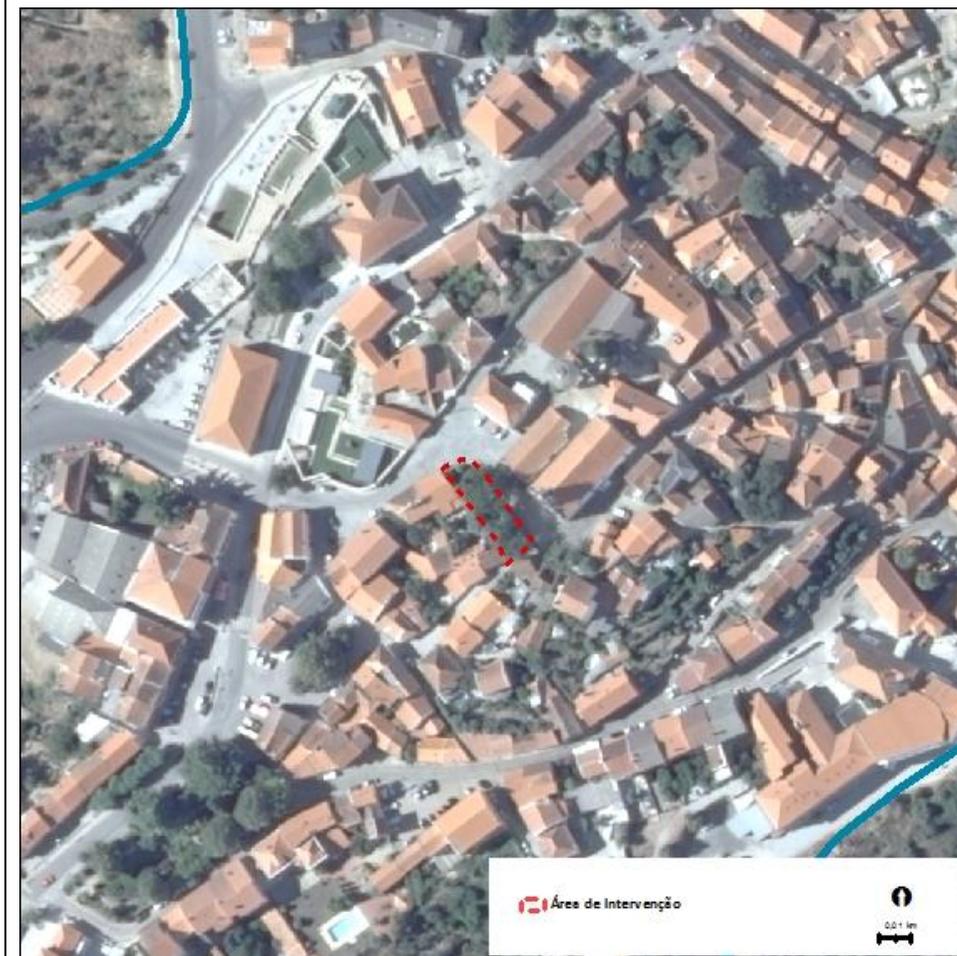
811,51

#### Estimativa de investimento (€)

46.854,92

#### Entidade responsável

CMB



### Ação 1.6

## Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Belmonte

Intervenção física de carácter complementar

O Município tem como intensão dotar o centro histórico de espaços verdes urbanos de qualidade, procedendo à requalificação de espaços verdes já existentes e reconversão de alguns largos e praças contíguos a edifícios históricos, em novos espaços verdes de qualidade. Pretende-se distribuir, pelo traçado medieval, bolsas verdes para permanência e lazer, contribuindo para o aumento da qualidade do ambiente urbano e do conforto térmico no centro histórico, contribuindo, ainda, para que sejam dinamizadas novas apropriações de espaço público no centro histórico de Belmonte.

No caso concreto, procede-se à reconversão da zona envolvente à Igreja Matriz de Belmonte, para que esta possa incluir a rede de espaços verdes urbanos que o município espera criar.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

345,86

### Estimativa de investimento (€)

19.969,24

### Entidade responsável

CMB



### Ação 1.7

## Requalificação do espaço envolvente à Igreja de São Tiago

Intervenção física de carácter complementar

O Município tem como intensão dotar o centro histórico de espaços verdes urbanos de qualidade, procedendo à requalificação de espaços verdes já existentes e reconversão de alguns largos e praças contíguos a edifícios históricos, em novos espaços verdes de qualidade. Pretende-se distribuir, pelo traçado medieval, bolsas verdes para permanência e lazer, contribuindo para o aumento da qualidade do ambiente urbano e do conforto térmico no centro histórico, contribuindo, ainda, para que sejam dinamizadas novas apropriações de espaço público no centro histórico de Belmonte.

No caso concreto, procede-se à reconversão da zona envolvente à Igreja Matriz de São Tiago, para que esta possa incluir a rede de espaços verdes urbanos que o município espera criar.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

### Área de espaço público a interencionar (m<sup>2</sup>)

961,13

### Estimativa de investimento (€)

55.493,67

### Entidade responsável

CMB



#### Ação API 1.8

### Requalificação do espaço verde urbano envolvente ao depósito de água

Intervenção física de carácter complementar

O Município tem como intensão dotar o centro histórico de espaços verdes urbanos de qualidade, procedendo à requalificação de espaços verdes já existentes e reconversão de alguns largos e praças contíguos a edifícios históricos, em novos espaços verdes de qualidade. Pretende-se distribuir, pelo traçado medieval, bolsas verdes para permanência e lazer, contribuindo para o aumento da qualidade do ambiente urbano e do conforto térmico no centro histórico, contribuindo, ainda, para que sejam dinamizadas novas apropriações de espaço público no centro histórico de Belmonte.

No caso concreto, procede-se à requalificação da zona envolvente ao depósito de água, para que esta possa incluir a rede de espaços verdes urbanos que o município espera criar.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

69,05

#### Estimativa de investimento (€)

3.986

#### Entidade responsável

CMB



#### Ação 1.9

### Área de reabilitação de edificado API 1A (noroeste da Capela de São Tiago)

Intervenção física de carácter complementar

A área envolvente à Capela de São Tiago, localizada na proximidade do Castelo, é uma das zonas de acesso a este monumento e apresenta um conjunto edificado com características comuns, sendo um local principalmente residencial. Neste bairro, encontramos um pequeno conjunto de imóveis com um estado de conservação deficitária e a necessitarem de uma intervenção que permita a preservação do conjunto edificado que confere uma identidade própria a esta zona.

Deste modo, prevê-se a necessidade de intervenção, ao nível da reabilitação de um conjunto de edifícios desta área, compostos por 1 edifício em ruína e 8 em mau estado de conservação. Será necessária a mobilização dos proprietários no sentido de que as intervenções permitam melhores condições de habitabilidade e ou localização de atividades económicas que fomentem a atratividade do centro histórico.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de construção a interencionar (m<sup>2</sup>)

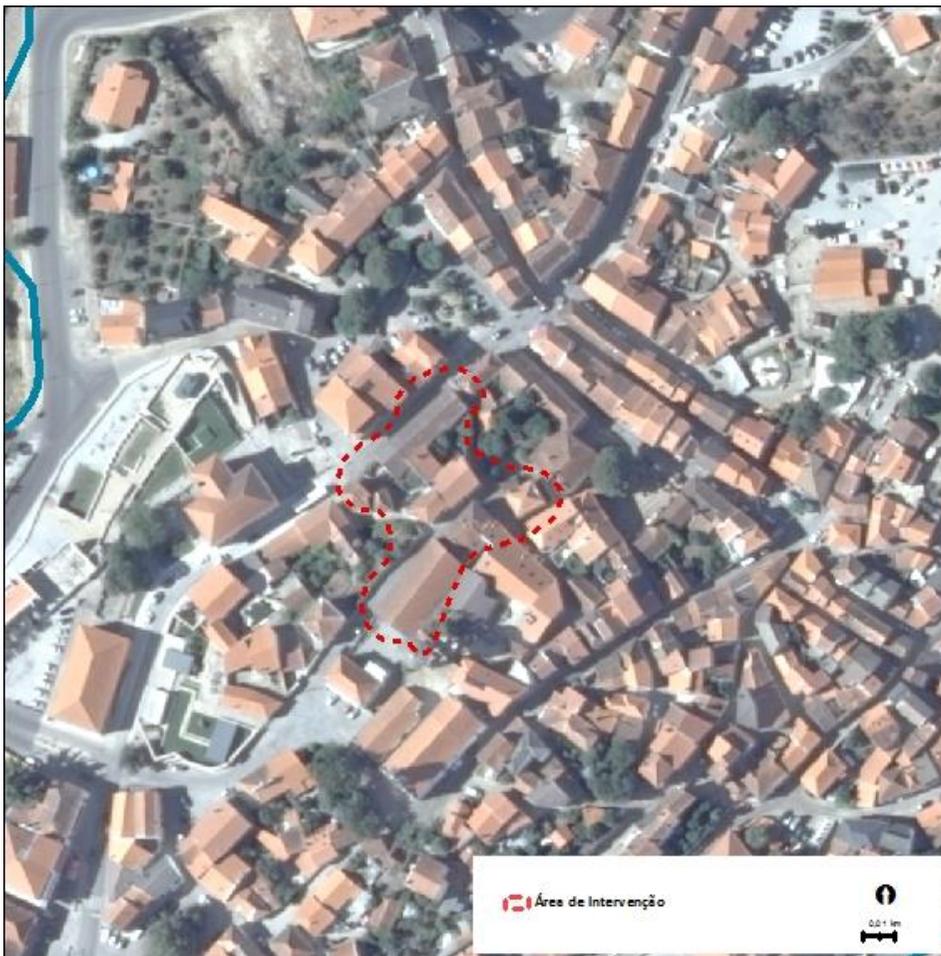
1.039

#### Estimativa de investimento (€)

877.340

#### Entidade responsável

Privados



#### Ação 1.10

### Área de reabilitação de edificado API 1B (envolvente Rua do Loureiro)

Intervenção física de carácter complementar

As Ruas da Portela, Viriato e do Loureiro constituem-se como eixos periféricos da área Prioritária de Intervenção 1, no entanto o seu posicionamento na malha urbana é relativamente central, na medida em permitem a ligação desta API com o eixo primordial de comércio e serviços da Vila de Belmonte (a Rua Pedro Álvares Cabral). Neste local o edificado acaba por constituir um conjunto mais ou menos homogéneo, ainda que predomine uma certa mistura de usos funcionais, que apresenta alguns sinais de degradação.

Torna-se assim, importante que se acautele a necessidade de intervenção ao nível da reabilitação deste conjunto edificado, que inclui 5 edifícios em mau estado de conservação. Será necessária a mobilização dos proprietários no sentido de que as intervenções permitam melhores condições de habitabilidade e ou localização de atividades económicas que fomentem a atratividade do centro histórico.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de construção a intervencionar (m<sup>2</sup>)

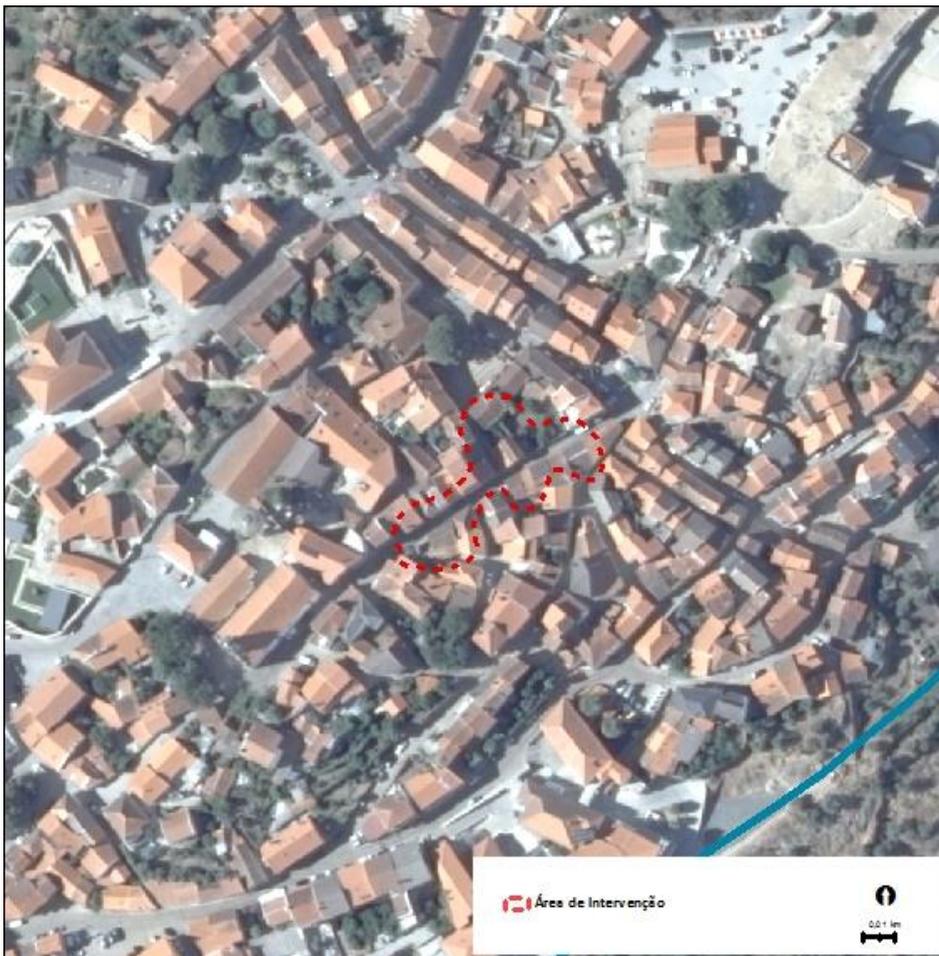
1.044.2

#### Estimativa de investimento (€)

835.360

#### Entidade responsável

Privados



#### Ação 1.11

### Área de reabilitação de edificado API 1C (envolvente Rua 25 de Abril)

Intervenção física de carácter complementar

A Rua 25 de Abril é um eixo fundamental na ligação entre dois edifícios com elevado interesse cultural, o Castelo e a Igreja Matriz. Destaca-se, ainda, da envolvente pelo seu caráter estruturante desta parte do centro histórico. Ao longo do seu desenvolvimento e também na Travessa da Sé, encontram-se, porém, sinais evidentes de degradação ao nível do edificado sendo possível encontrar um número significativo de edifícios que parecem estar devolutos e/ou em mau estado de conservação.

Uma vez que se trata de edifícios privados, será necessário mobilizar os proprietários para a necessidade de intervenções de reabilitação em 1 edifício em ruína e 7 em mau estado de conservação, proporcionando melhores condições de habitabilidade e de localização de atividades neste local, além de uma evidente melhoria da qualidade do ambiente urbano num eixo importante na estruturação da malha urbana.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de construção a interencionar (m<sup>2</sup>)

464,8

#### Estimativa de investimento (€)

380.440

#### Entidade responsável

Privados



#### Ação 1.12

### Área de reabilitação de edificado API 1D (envolvente Rua de Inverno)

Intervenção física de carácter estruturante

Esta área de intervenção engloba vários eixos e espaços públicos estruturantes da malha do centro histórico na envolvente próxima ao Castelo. A malha que se estrutura em torno das ruas de Inverno, Primeiro de Maio, do Castelo e do Largo Cidade de Santarém, acaba por deter características muito próprias, constituindo um ponto de interesse ao nível do conjunto edificado. Neste local, que se constitui como o “centro do Centro Histórico” encontramos vários sinais de degradação do edificado, que urge reabilitar, salvaguardando a não descaracterização deste local.

Deste modo, prevê-se a necessidade de intervenção ao nível da reabilitação de um conjunto de edifícios nesta área compostos por 1 edifício em ruína e 4 em mau estado de conservação. Será necessária a mobilização dos proprietários no sentido de que as intervenções permitam melhores condições de habitabilidade e ou localização de atividades económicas que fomentem a atratividade deste espaço ímpar do Centro Histórico.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de construção a intervencionar (m<sup>2</sup>)

169,9

#### Estimativa de investimento (€)

135.920

#### Entidade responsável

Privados



**Ação 1.13**

**Área de reabilitação de edificado API 1E (envolvente Antiga Judiaria)**

Intervenção física de carácter estruturante

Esta área, identificada como envolvente da antiga Judiaria, ainda que o espaço delimitado englobe mais do que o que se convencionou chamar a rota da Judiaria, é essencialmente residencial, de dimensão considerável, e estrutura-se ao longo das Ruas Direita, da Fonte da Rosa, Frei Nicolau de Melo, Professor Custódio Vaz Serra e das Travessas da Fonte da Rosa, da Rua Direita e de São Pedro. Por estes eixos, encontramos o núcleo edificado mais antigo, que ainda subsiste no centro histórico e talvez por essa razão, esta área encontra-se salpicada por um considerável número de edifícios cujo estado de conservação é claramente deficitário e urge recuperar.

Uma vez que se trata de edifícios privados será necessário mobilizar os proprietários para a necessidade de intervenções de reabilitação em 5 edifícios em ruína e 25 em mau estado de conservação, criando melhores condições de habitabilidade e/ou a reabilitação do edificado tendo em vista a necessidade de possíveis alterações de uso funcional.

**Cronograma de execução**

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**Área de construção a intervir (m<sup>2</sup>)**

2.165,5

**Estimativa de investimento (€)**

1.796.520

**Entidade responsável**

Privados



#### Ação 1.14

### Área de reabilitação de edificado API 1F (envolvente Largo General Humberto Delgado)

Intervenção física de carácter complementar

A zona de fecho da API 1, a sudoeste, constitui-se como uma área de edificação menos densa permeada por pequenos quintais e pátios privados e um intrincado sistema de travessas e becos. No entanto, a “frente” confinante com o Largo General Humberto Delgado e o início da Rua do Jogo da Bola acaba por apresentar uma frente de edificação compacta na qual encontramos sinais evidentes de degradação.

Tendo em conta o seu posicionamento como ponto de partida/chegada dos percursos da antiga Judiaria, existe, assim, a necessidade de intervenções de reabilitação em 1 edifício em ruína e 4 em mau estado de conservação, através da mobilização dos proprietários dos imóveis. A reabilitação deverá proporcionar melhores condições de habitabilidade e de localização de atividades que possam dinamizar esta área do centro histórico.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de construção a intervir (m<sup>2</sup>)

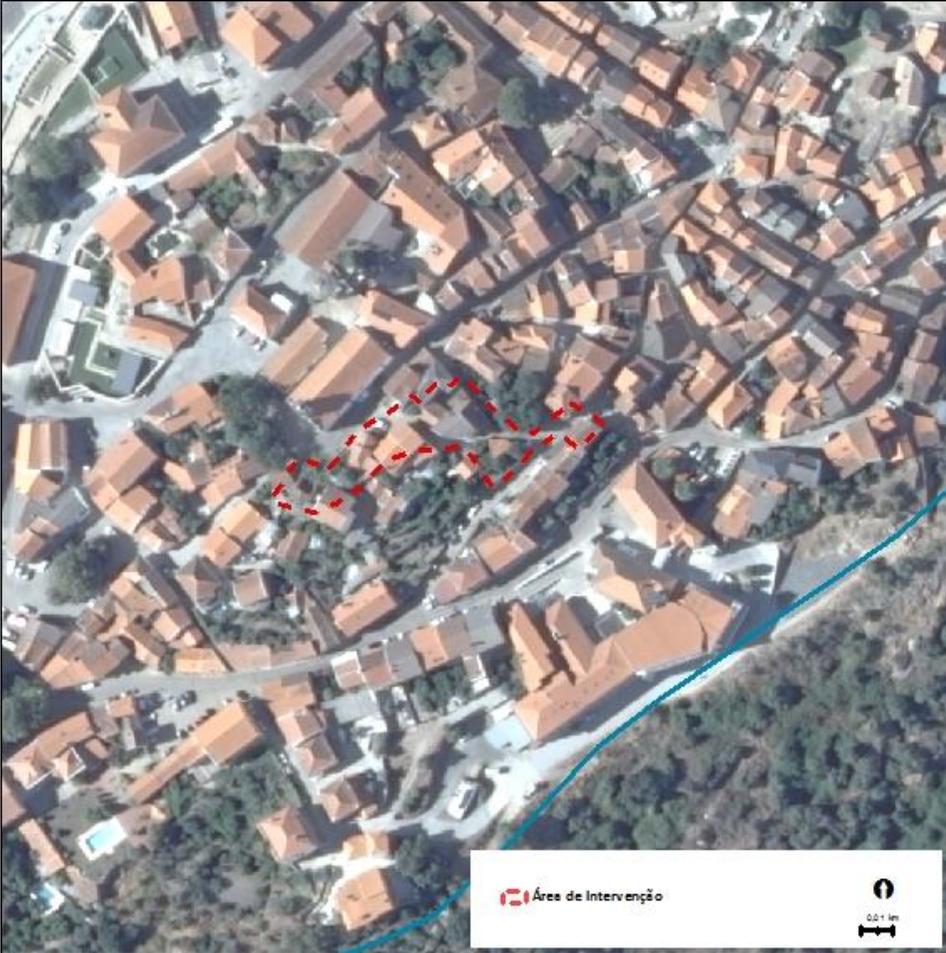
573,8

#### Estimativa de investimento (€)

459.040

#### Entidade responsável

Privados

	<p><b>Ação 1.15</b></p> <p><b>Área de reabilitação de edificado API 1G (envolvente Travessa da Igreja)</b></p>																														
	<p>Intervenção física de carácter complementar</p>																														
	<p>Esta área, identificada como envolvente da Travessa da Igreja, constitui-se como uma área de articulação entre a Rua da Amendoeira, pelo Largo do Forno do Gás, e o Largo Padre José Franco Matos, espaço de receção da Igreja Matriz. Essa articulação concretiza-se através de travessas com pendentes acentuadas e escadarias. A edificação surge compacta e adaptada à topografia do terreno, integrando diversos edifícios com sinais evidentes de degradação física.</p> <p>Tomando em consideração a sua localização central no núcleo urbano, assiste-se à necessidade de intervenções de reabilitação em 5 edifícios em mau estado de conservação e 1 edifício em ruína, através da mobilização dos proprietários no sentido da melhoria das condições de habitabilidade e de localização de atividades que possam dinamizar esta área do centro histórico.</p>																														
	<p><b>Cronograma de execução</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> <th>2032</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032															
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032																
<p><b>Área de construção a intervencionar (m<sup>2</sup>)</b></p> <p>561,4</p>																															
<p><b>Estimativa de investimento (€)</b></p> <p>473.160</p>																															
<p><b>Entidade responsável</b></p> <p>Privados</p>																															



### Ação 2.1

## Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço norte)

Intervenção física de carácter estruturante

A Rua Pedro Álvares Cabral atravessa longitudinalmente toda a área da ARU sendo um importante eixo de comércio e serviços em Belmonte. O troço que agora se prevê intervir, localizado entre troços já requalificados, apresenta pavimento muito degradado. A importância de requalificação deste troço do arruamento, considera a continuidade do eixo comercial principal e de circulação da ARU, permitindo circulação equivalente e contínua entre as duas portas de entrada do centro histórico.

Tendo em conta esta situação o pavimento será requalificado garantindo o acesso condigno às edificações existentes, bem como a circulação pedonal. A aplicação de nova calçada terá em consideração o convívio rodo e pedonal, que assume particular importância neste eixo comercial e de passagem rodoviária, bem como a relação de vizinhança com as edificações confinantes.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

983

### Estimativa de investimento (€)

413.832

### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.2

## Criação de Praça no antigo Campo de Jogos

Intervenção física de carácter estruturante

Esta intervenção visa reorganizar a vivência comercial da ARU, libertando a principal rua comercial e de atravessamento automóvel, Rua Pedro Álvares Cabral, das feiras e mercados (que atualmente lá ocorrem) e dos constrangimentos verificados relativamente à falta de lugares de estacionamento. Através desta intervenção, localizada no ex campo de futebol, e contígua à existente Praça das Artes, será possível dedicar um espaço para a realização de feiras e mostras comerciais, permitindo ainda a requalificação e expansão da já existente Praça das Artes. Esta intervenção localizada à entrada do Centro Histórico, e contígua à Rua Pedro Álvares Cabral, irá reforçar o carácter comercial deste eixo permitindo descongestionar uma artéria fulcral de circulação e estacionamento do Centro Histórico. A intervenção inclui pavimentação, pérgola de sombreamento para a exposição de produtos, estacionamento, mobiliário urbano e a reabilitação integral do edifício dos ex-balneários do campo de futebol para apoio a estas atividades, sendo considerada uma intervenção fundamental para a revitalização do tecido económico, comercial e vivencial do centro histórico.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

8364,3

### Estimativa de investimento (€)

1.023.361

### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.3

## Requalificação de Espaço Público no Largo Dr. António José de Almeida e acessos

Intervenção física de carácter estruturante

Requalificação de espaço público incluindo vias e praças/largos de carácter medieval, contribuindo para reforçar o carácter dos arruamentos, interligando praças, potenciando novos usos e novas dinâmicas reforçando o potencial de visitação e de vivência do centro histórico, assumindo os percursos como tarefas fundamentais na consolidação de passeios temáticos pelo centro Histórico.

A complementar as intervenções já propostas na API 1 prevê-se a intervenção no Largo Dr. António José de Almeida e respetivos acessos com intenção de requalificação de pavimento, de ordenamento do estacionamento e de inserção de mobiliário urbano e sinalética que irá permitir a fruição adequada a habitantes e visitantes, incluindo a substituição do pavimento, permitindo o acesso condigno às edificações existentes, bem como a circulação pedonal.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

764,55

### Estimativa de investimento (€)

42.000

### Entidade responsável

CMB



#### Ação 2.4

### Requalificação de espaço público na Rua Nova do Jardim e no Largo General Humberto Delgado

Intervenção física de carácter complementar

Requalificação de espaço público incluindo vias e praças/largos de carácter medieval, contribuindo para reforçar o carácter dos arruamentos, interligando praças, potenciando novos usos e novas dinâmicas reforçando o potencial de visitaçao e de vivência do centro histórico, assumindo os percursos como tarefas fundamentais na consolidação de passeios temáticos pelo centro histórico.

A complementar as intervenções já propostas para o espaço público na API 1 prevê-se a intervenção no Largo General Humberto Delgado e na Rua Nova do Jardim com intenção de requalificação de pavimento, de ordenamento do estacionamento e de inserção de mobiliário urbano e sinalética que irá permitir a fruição adequada a habitantes e visitantes, incluindo a substituição do pavimento, permitindo o acesso condigno às edificações existentes, bem como a circulação pedonal. Esta intervenção permitirá o fecho do processo de reabilitação da malha urbana histórica, criando um ponto de interligação entre as duas API.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de espaço público a intervencionar (m<sup>2</sup>)

1638,94

#### Estimativa de investimento (€)

43.700

#### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.5

## Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral

Intervenção física de carácter estruturante

Elemento fundamental no acolhimento de iniciativas diversas de dinamização da vivência urbana da Cidade de Belmonte, a Rua Pedro Álvares Cabral é por excelência o eixo estruturante de todo o território da ARU. Nos últimos anos tem vindo a ser desenvolvidas iniciativas de intervenção neste eixo, que muito o tem qualificado e melhorado os espaços de circulação viária e pedonal no eixo comercial e de serviços fundamental da Vila.

Tal como a intervenção prevista para o troço norte (Ação 2.1), também uma intervenção neste troço se considera fundamental, já que nas suas imediações se concentram uma série de comércios (hotalaria, restauração, etc) e serviços (dependências bancárias, correios, etc.) e um dos principais polos culturais de Belmonte, congregando, a praça das artes (auditório e escola de musica) e o espaço multiusos e uma perspétivada praça com funções de dinamização económica (ação 2.2). O espaço publico só se encontra qualificado junto da praça das artes carecendo o resto de uma intervenção que permita a circulação dos fluxos pedonais e viários em condições de segurança

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

2.346

### Estimativa de investimento (€)

234.600

### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.6

### Requalificação da Rua das Pereiras (troço inicial)

Intervenção física de carácter estruturante

Tendo em consideração a reabilitação de espaço público programada para o antigo Campo de Jogos na Ação 2.2 e a frente residencial existente do lado do bairro de Santo Antão urge requalificar este troço da Rua das Pereiras, que se encontra pouco qualificado. Pretende-se que possa servir de forma adequada a intervenção prospetivada no campo de jogos e a criação de condições adequadas de circulação e segurança aos fluxos pedonais e viários existente e que se desenvolverão com a intervenção prevista na Ação 2.2, a intervenção nos espaços de circulação desta via é essencial.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

1.662

#### Estimativa de investimento (€)

166.200

#### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.7

## Requalificação do espaço público do “Bairro dos Bombeiros” – Olival Grande

Intervenção física de carácter complementar

Esta zona predominantemente residencial a norte do troço inicial da Rua Pedro Álvares Cabral apresenta um volume considerável de população que se localiza ao longo de um conjunto de eixos onde a primazia é dada aos fluxos rodoviários (Ruas Gago Coutinho e Sacadura Cabral, dos Bombeiros Voluntários, da Fonte da Madalena e da Fontinha e Travessa da Fonte da Madalena).

Uma vez que não existem passeios, ou quando existem eles não garantem condições de acessibilidade a todos, torna-se importante a requalificação deste espaço público para que possa ser apropriado por ambos os tipos de fluxos (pedonais e rodoviários) em condições de segurança para todos, desenvolvendo uma qualidade de ambiente urbano propícia à função residencial e aos pequenos comércios de proximidades existentes neste local

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

7.716

### Estimativa de investimento (€)

1.003.080

### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.8

## Requalificação do espaço verde urbano do Jardim Municipal

Intervenção física de carácter complementar

O município tem como intensão dotar o centro histórico de espaços verdes urbanos de qualidade, procedendo à requalificação de espaços verdes já existentes e reconversão de alguns largos e praças contíguos a edifícios históricos em novos espaços verdes de qualidade. Pretende-se distribuir, pelo traçado medieval, bolsas verdes para permanência e lazer, contribuindo para o aumento da qualidade do ambiente urbano e do conforto térmico no centro histórico, contribuindo, ainda, para que sejam dinamizadas novas apropriações de espaço público no centro histórico de Belmonte.

No caso concreto procede-se a requalificação do Jardim Municipal, harmonizando-o com as restantes intervenções em espaço verde urbano propostas e fazendo dele um dos elementos âncora da estrutura verde a desenvolver.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

1.784,76

### Estimativa de investimento (€)

103.048,4

### Entidade responsável

CMB



### Ação 2.9

## Reabilitação do edifício Multiusos

Intervenção física de carácter complementar

Reabilitação integral e modernização do edifício multiusos com vista a adequar o programa de arquitetura às funções a que se destina. Esta intervenção reforça a revitalização do centro histórico, qualificando o edificado existente, valorizando as intervenções previstas em espaço público, aumentando o grau de atratividade do centro histórico para a fixação de atividades e de habitantes. Este edifício permitirá ainda dotar o município de um edifício polivalente para acolhimento de eventos culturais e de dinamização de atividades económicas, localizando-se nas proximidades da intervenção prevista no antigo Campo de Jogos, relacionada com a dinamização e revitalização de atividades económicas.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

### Área de construção a intervir (m<sup>2</sup>)

1700

### Estimativa de investimento (€)

462.820

### Entidade responsável

CMB



#### Ação 2.10

### Área de reabilitação de edificado API 2A (Largo Dr. António José de Almeida)

Intervenção física de carácter estruturante

A área de reabilitação de edificado identificada é contígua ao Largo Dr. António José de Almeida (para o qual está prevista reabilitação de espaço público) e constitui-se como um prolongamento da área de reabilitação de edificado definida na API 1, Ação 1.12, uma vez que a própria malha urbana segue o desenho definido nesta. De facto, entre o Largo e as Ruas Almirante Cândido dos Reis e da Fonte Grande e da Travessa da Fonte Grande, encontramos um conjunto edificado com interesse quer ao nível de alguns edifícios isolados quer na globalidade do conjunto edificado na sua conjugação com os espaços públicos que o estruturam e que apresenta muitos sinais de degradação.

Deste modo, considerando os 7 edifícios em mau estado de conservação, identificados nesta área e a sua localização privilegiada próximo do centro histórico, torna-se fundamental mobilizar os proprietários privados no sentido da sua reabilitação. Esta deverá proporcionar melhores condições de habitabilidade para o uso residencial, mas, também, equacionar a criação de condições para a localização de investimentos de índole comercial e de serviços uma vez que o edificado apresenta um bom potencial para instalação desses usos, ao nível do rés-do-chão.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

#### Área de construção a intervir (m<sup>2</sup>)

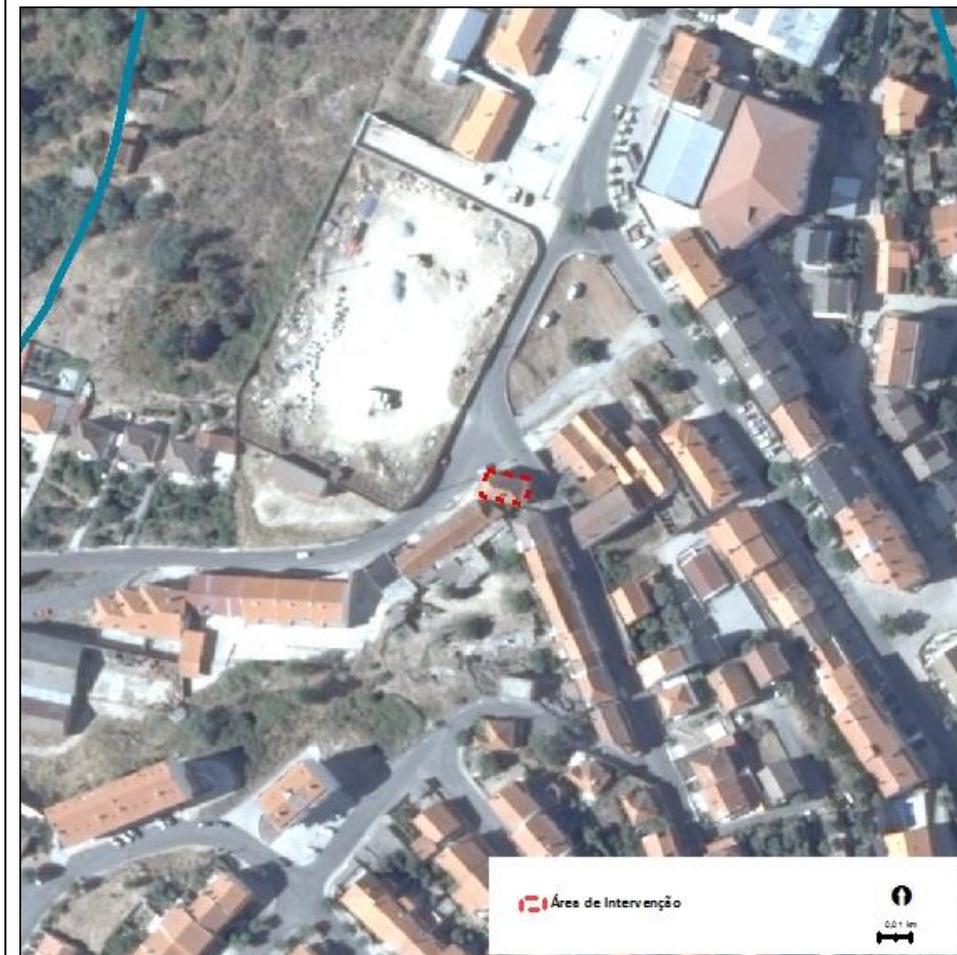
1.629,3

#### Estimativa de investimento (€)

1.303.440

#### Entidade responsável

Privados



### Ação 3.1

## Requalificação de edifício público (ex sede dos Escuteiros)

Intervenção física de carácter estruturante

A intervenção prevê a reabilitação e modernização de um edifício público, com mais de 30 anos, que se encontra em mau estado de conservação, correspondendo ao edifício da ex sede de escuteiros. A intervenção visa a requalificação integral deste edifício para o qual está programada a instalação de atividades de dinamização e revitalização económica e, paralelamente, de inovação social. Os sistemas de construção deverão acolher as melhores técnicas de sustentabilidade, sobretudo de eficiência energética. Face à sua localização junto à intervenção no antigo Campo de Jogos, este edifício insere-se numa centralidade que se pretende criar dedicada às atividades comerciais e revitalização económica, juntando em localizações aproximadas um espaço público de referência como a Praça das Artes, o espaço de realização de mercados e mostras comerciais e o presente edifício de dinamização e revitalização económica, que os irá complementar.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de construção a intervir (m<sup>2</sup>)

116

### Estimativa de investimento (€)

65.167

### Entidade responsável

CMB



### Ação 3.2

## Requalificação de Espaço Público no Bairro de Santo Antão

Intervenção física de caráter complementar

A entrada no bairro de Santo Antão (Rua de Santo Antão) é praticamente o único eixo deste bairro predominantemente residencial, onde os diferentes tipos de circulação (viária e pedonal) não se encontram considerados. Tendo em conta que neste eixo a edificação apresenta frentes compactas e que é a principal entrada no bairro, torna-se importante a sua qualificação permitindo melhores condições de acessibilidade e mobilidade aos residentes.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervencionar (m<sup>2</sup>)

1.760

### Estimativa de investimento (€)

176.000

### Entidade responsável

CMB



### Ação 3.3

## Requalificação de Espaço Público no bairro residencial a nascente da Rua Pedro Álvares Cabral – Bairro do Castiçal

Intervenção física de carácter complementar

Este bairro residencial é composto por uma rua intersticial paralela à Rua Pedro Álvares Cabral e pela Rua das Andorinhas e tendo em conta o seu uso funcional exclusivamente residencial, será fundamental acautelar condições de circulação em segurança aos residentes quer ao nível da circulação rodoviária quer pedonal.

### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### Área de espaço público a intervencionar (m<sup>2</sup>)

2.518

### Estimativa de investimento (€)

327.340

### Entidade responsável

CMB



#### Ação 4.1

### Requalificação de Espaço Público no eixo de ligação de equipamento escolar/equipamento desportivo

Intervenção física de carácter estruturante

Nesta área da API 4 concentram-se dois polos importantes em termos de geração de fluxos, o polo educativo, constituído pela Escola EB 2º e 3º Ciclo e Secundária de Belmonte e o polo desportivo (pavilhão Gimnodesportivo). Considerando os elevados fluxos pedonais que existem entre estes dois polos e o estado atual do espaço público, uma intervenção a este nível é essencial. De facto, este eixo de circulação não apresenta passeios na sua quase totalidade e o estado do pavimento rodoviário é variável e pouco confortável, pelo que a circulação pedonal não poderá ser realizada em condições de segurança.

Assim propõem-se uma intervenção ao nível da qualificação do espaço público nas vias de suporte deste eixo (Rua das Tulipas, Rua do Chafariz do Areal e Alameda de La Mézière) que salvaguarde a circulação pedonal, dando-lhe primazia face aos fluxos rodoviários.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

5.063

#### Estimativa de investimento (€)

658.190

#### Entidade responsável

CMB



#### Ação 4.2

### Requalificação de espaço público no “bairro Chafariz do Area/Bairro STa Marial”

Intervenção física de carácter complementar

Este bairro de carácter predominantemente residencial apresenta uma grande densidade de edificado assente em eixos de circulação algo desqualificados e de dimensões relativamente reduzidas. Tendo em conta o uso funcional identificado e a proximidade de polos educativos, desportivos e de lazer, a que se pode aceder usando modos suaves, que gerarão acréscimos nos fluxos de circulação, torna-se importante a requalificação do espaço público para que este possa ser partilhado em segurança por todos.

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

5.580

#### Estimativa de investimento (€)

725.400

#### Entidade responsável

CMB



#### Ação 4.3 (2.7)

### Requalificação da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral. (troço norte)

Intervenção física de carácter complementar

Esta zona predominantemente residencial a norte do troço inicial da Rua Pedro Álvares Cabral apresenta um volume considerável de população que se localiza ao longo de um conjunto de eixos onde a primazia é dada aos fluxos rodoviários. Uma vez que os restantes eixos já se encontram propostos para intervenção (Ação 2.7) faz todo o sentido que a Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral, no troço em falta, faça também parte desta qualificação de espaços públicos.

Os passeios existentes neste troço não garantem condições de acessibilidade pelo que devem ser intervencionados para que se garantam condições de segurança para todos, desenvolvendo uma qualidade de ambiente urbano propícia à função residencial e aos pequenos comércios de proximidades existentes neste local, bem como no acesso ao Centro Escolar contíguo (EB1 e JI).

#### Cronograma de execução

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

#### Área de espaço público a intervir (m<sup>2</sup>)

645

#### Estimativa de investimento (€)

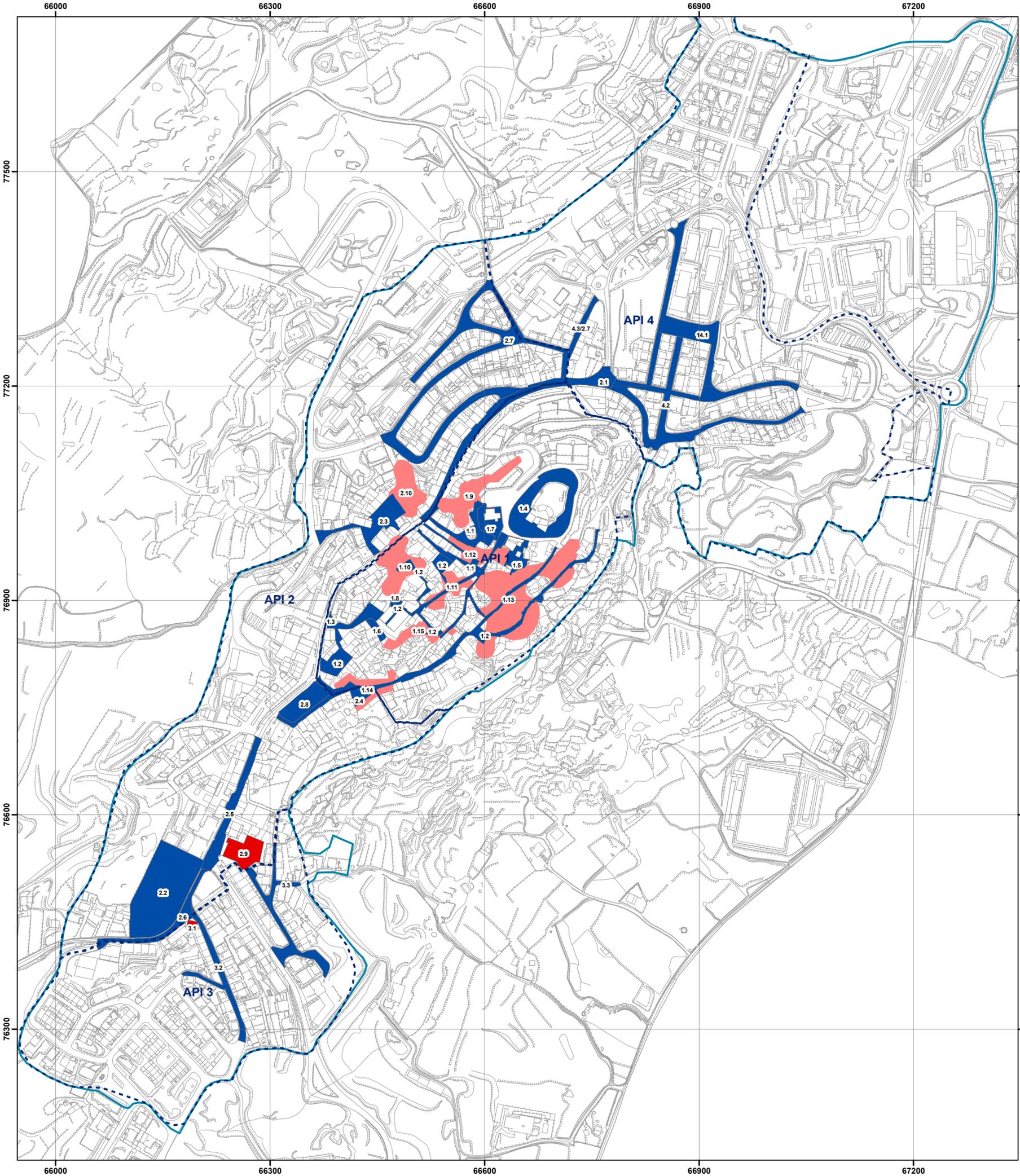
64.500

#### Entidade responsável

CMB

## ANEXO II.II - PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*



**Legenda**

- Limite da ARU
- Limite das API

**Ações**

**Espaço Público**

- 1.1 Requalificação de espaço público API I (eixos centrais)
- 1.2 Requalificação de espaço público API II (outros eixos)
- 1.3 Requalificação de espaço público - Pátio do Museu dos Descobrimentos
- 1.4 Requalificação do espaço da envolvente do Castelo
- 1.5 Requalificação do espaço da envolvente às Capelas de Santo António e do Calvário
- 1.6 Requalificação do espaço da envolvente da Igreja Matriz de Belmonte
- 1.7 Requalificação do espaço da envolvente da Igreja de São Tiago
- 1.8 Requalificação do espaço verde urbano envolvente ao depósito de água
- 2.1 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço norte)
- 2.2 Criação de Praça no antigo Campo de Jogos
- 2.3 Requalificação de espaço público no Largo Dr. António José de Almeida
- 2.4 Requalificação de espaço público na Rua Nova do Jardim e no Largo General Humberto Delgado
- 2.5 Requalificação da Rua Pedro Álvares Cabral (troço intermédio)
- 2.6 Requalificação da Rua das Pereiras (troço inicial)
- 2.7 Requalificação do espaço público no "bairro dos Bombeiros"
- 2.8 Requalificação do espaço verde urbano do Jardim Municipal
- 3.2 Requalificação do espaço público no Bairro de Santo Antão
- 3.3 Requalificação do espaço público no bairro residencial a nascente da Rua Pedro Álvares Cabral
- 4.1 Requalificação de espaço público no eixo de ligação de equipamento escolar / equipamento desportivo
- 4.2 Requalificação de espaço público no "bairro Chafariz do Areal"
- 4.3/2.7 Requalificação da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral (troço norte)

**Edificado - Equipamentos**

- 2.9 Reabilitação do edifício Multiusus
- 3.1 Requalificação de edifício público (ex-sede dos Escuteiros)

**Edificado - Habitação, Comércio e Serviços**

- 1.9 Área de reabilitação de edifício API 1A (nordeste à Capela de São Tiago)
- 1.10 Área de reabilitação de edifício API 1B (envolvente Rua do Loureiro)
- 1.11 Área de reabilitação de edifício API 1C (envolvente Rua 25 de Abril)
- 1.12 Área de reabilitação de edifício API 1D (envolvente Rua de Inverno)
- 1.13 Área de reabilitação de edifício API 1E (envolvente Antiga Judiaria)
- 1.14 Área de reabilitação de edifício API 1F (envolvente Largo General Humberto Delgado)
- 1.15 Área de reabilitação de edifício API 1G (envolvente Travessa da Igreja)
- 2.10 Área de reabilitação de edifício API 2A (Largo Dr. António José de Almeida)

Base Cartográfica:  
 Sistema de Referência:  
 Elipsóide:  
 Projeção Cartográfica:  
 Escala:



Câmara Municipal de Belmonte  
 Programa Estratégico de Reabilitação Urbana  
 da ARU de Belmonte  
 2020



**PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO**

Escala: 1:4.000		
0 0,03 0,06 km		
Sistema de Referência: ETRS89/PT-TM06		
Folha nº	Versão nº	Data
01/01	01	2020
Código nº	Desenho nº	
048/2016	02	



## ANEXO II.III - QUADROS RESUMO DOS BENEFÍCIOS E PENALIZAÇÕES FISCAIS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

### Reabilitação de Imóveis

<p><i>Benefício</i></p>	<p>Isenção do IMI por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, por mais cinco anos, nos prédios ou frações autónomas localizadas na ARU.</p> <p><i>Ou</i></p> <p>Isenção do IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, nos prédios localizados na ARU.</p>
<p><i>Procedimento</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município emite a Declaração comprovativa de localização em ARU e de execução da ação de reabilitação e reencaminha o processo para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>
<p><i>Materialização</i></p>	<p>Dispensa de pagamento de IMI.</p>
<p><i>Enquadramento legal</i></p>	<p>Artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.</p>
<p><i>Condições</i></p>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- os prédios ou frações tenham mais de 30 anos ou estejam localizados em ARU;</li> <li>- após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e que tenha, no mínimo, um nível “bom”;</li> <li>- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.</li> </ul>

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Imóveis Degradados	
<i>Penalização</i>	Majoração em 30% da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. O Município realiza vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel;</li><li>2. Comunicação do município ao Serviço Local de Finanças dos artigos matriciais dos imóveis classificados como degradados e do número de identificação fiscal dos respetivos titulares;</li><li>3. Agravamento da taxa de IMI aplicável.</li></ol>
<i>Materialização</i>	Agravamento da taxa de IMI aplicável ao prédio.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 112º do Código do IMI (CIMI) - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada.
<i>Condições</i>	A aplicação da penalização dependerá de: - atribuição do nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ao prédio urbano. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro e, não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, é válida pelo período de 3 anos.

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

<b>Imóveis em Ruínas</b>	
<i>Penalização</i>	Triplicação da taxa de IMI no caso de prédios urbanos em ruínas.
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Determinação do estado de ruína do imóvel por parte do município;</li> <li>2. Comunicação do município ao Serviço Local de Finanças dos artigos matriciais dos prédios em estado de ruína e do número de identificação fiscal dos respetivos titulares.</li> </ol>
<i>Materialização</i>	Agravamento da taxa de IMI aplicável ao prédio.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 112º do Código do IMI (CIMI) - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada
<i>Condições</i>	<p>A aplicação desta penalização dependerá de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aferição do nível de conservação do prédio urbano nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e das orientações técnicas específicas a estabelecer pelo município; não havendo alterações que justifiquem a sua revisão, esta classificação é válida pelo período de 3 anos.</li> </ul>

<b>Imóveis Devolutos</b>	
<i>Penalização</i>	Triplicação da taxa de IMI no caso de prédios urbanos devolutos.
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Determinação do estado devoluto do imóvel por parte do município;</li> <li>2. Comunicação do município ao Serviço Local de Finanças dos artigos matriciais dos prédios classificados como devolutos e do número de identificação fiscal dos respetivos titulares.</li> </ol>
<i>Materialização</i>	Agravamento da taxa de IMI aplicável ao prédio.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 112º do Código do IMI (CIMI) - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na versão atualizada
<i>Condições</i>	<p>A aplicação desta penalização dependerá de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aferição do estado devoluto do imóvel de acordo com o constante no Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto.</li> </ul>

## IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

### Empreitadas de Reabilitação Urbana

<i>Benefício</i>	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações, localizados na área de intervenção da ARU;</li><li>2. Emissão da Declaração comprovativa de localização em ARU, pelo Município</li></ol>
<i>Materialização</i>	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
<i>Enquadramento legal</i>	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
<i>Condições</i>	Aplicação deste benefício depende das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"><li>- o imóvel localiza-se na ARU;</li><li>- as intervenções no imóvel correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.</li></ul>

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

### Aquisição de Imóveis Reabilitados para Arrendamento Habitacional ou para Habitação Própria e Permanente

<i>Benefício</i>	Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, localizados em ARU.
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. O vendedor solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. O vendedor solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município emite a Declaração comprovativa de localização em ARU e de execução da ação de reabilitação;</li> <li>4. Entrega pelo vendedor ao adquirente da Declaração comprovativa de localização em ARU e de execução da ação de reabilitação.</li> <li>5. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li> </ol>
<i>Materialização</i>	Dispensa de pagamento de IMT.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<i>Condições</i>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- os prédios ou frações tenham mais de 30 anos ou estejam localizados em ARU;</li> <li>- após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e que tenha, no mínimo, um nível “bom”;</li> <li>- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.</li> </ul>

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

<b>Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação</b>	
<i>Benefício</i>	Isenção do IMT 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.
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município emite a Declaração comprovativa de localização em ARU e de execução da ação de reabilitação e reencaminha o processo para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li> </ol>
<i>Materialização</i>	Dispensa de pagamento de IMT.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<i>Condições</i>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- os prédios ou frações tenham mais de 30 anos ou estejam localizados em ARU;</li> <li>- após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e que tenha, no mínimo, um nível “bom”;</li> <li>- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.</li> </ul>

## IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Reabilitação de Imóveis	
<i>Benefício</i>	São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município emite a Declaração comprovativa de localização em ARU e de execução da ação de reabilitação e reencaminha o processo para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<i>Materialização</i>	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<i>Condições</i>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- os prédios tenham mais de 30 anos ou estejam localizados em ARU;</li> <li>- após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e que tenha, no mínimo, um nível “bom”.</li> </ul>

## IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

### Alienação de Imóveis Recuperados

<i>Benefício</i>	As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%
<i>Procedimento</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município a realização de vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel, após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município emite a Declaração comprovativa de localização em ARU e de execução da ação de reabilitação e reencaminha o processo para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<i>Materialização</i>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
<i>Enquadramento legal</i>	Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<i>Condições</i>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- os prédios tenham mais de 30 anos ou estejam localizados em ARU;</li> <li>- após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e que tenha, no mínimo, um nível “bom”.</li> </ul>

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## ANEXO II.IV - CUSTOS UNITÁRIOS DE ESPAÇO PÚBLICO E EDIFICADO

*(Esta página foi deixada propositadamente em branco)*

## CUSTOS UNITÁRIOS DE ESPAÇO PÚBLICO

No âmbito da presente operação de reabilitação urbana, foram definidos três níveis de intervenção no **espaço público**, em função do seu estado de conservação (razoável ou mau): **ligeira, média e profunda**. O primeiro nível corresponde a reparações dos pavimentos, adição de mobiliário urbano e substituição de iluminação. Para além destes dois últimos parâmetros, a intervenção média compreende também um novo desenho de espaço público, com demolição e substituição de revestimentos e espaços verdes. A intervenção profunda inclui todos os trabalhos referidos anteriormente, contemplando, ainda, a introdução de infraestruturas. Foram também definidos perfis tipo de espaço público a intervencionar, nomeadamente os seguintes: (P1) Praça/Largo; (P2) Rua/Caminho pedonal; (P3) Escadaria; (P4) Arruamento com passeio segregado; (P5) Arruamento de circulação partilhada.

De acordo com os níveis de intervenção previstos para a requalificação dos espaços públicos, estimam-se os seguintes custos unitários:

Nível de Intervenção	Perfis de Espaço Público				
	P1	P2	P3	P4	P5
LIGEIRA	90,00 €	160,00 €	65,00 €	45,00 €	55,00 €
MÉDIA	155,00 €	160,00 €	90,00 €	100,00 €	130,00 €
PROFUNDA	195,00 €	320,00 €	115,00 €	160,00 €	185,00 €

Tabela 1: Estimativa de Custos de Requalificação do Espaço Público (€/m<sup>2</sup>)

A estimativa de custos de intervenção no espaço público foi realizada com base na produção de valores indicativos, tomando como referência projetos semelhantes e o conhecimento que se possui do mercado atual da construção, reabilitação e requalificação, não devendo, por isso, ser considerados como valores orçamentais finais e definitivos.

## CUSTOS UNITÁRIOS DO EDIFICADO

Relativamente aos custos de reabilitação do **edificado**, de acordo com o seu estado de conservação (bom, razoável, mau ou ruína), foram aplicados diferentes níveis de intervenção em edifícios de alvenaria e betão armado: **ligeira, média, profunda e reconstrução**. A intervenção ligeira compreende apenas reparações localizadas na envolvente exterior do edifício, em instalações e equipamentos existentes; a média inclui, cumulativamente, a substituição total dos revestimentos, bem como a reparação e criação de novas instalações; a profunda inclui, cumulativamente, a reparação, substituição ou reforço de elementos construtivos primários e secundários. Finalmente, a reconstrução corresponde à execução de um novo edifício e demolição do existente.

Uma vez caracterizado tipologicamente o edificado e assumindo os critérios delineadores dos diferentes níveis de intervenção, foram estimados os seguintes custos para a sua reabilitação:

Estado de Conservação		BOM	RAZOÁVEL		MAU	RUÍNA
Nível de Intervenção		(5)	(4)	(3)	(2)	(1)
		S/ INTERV.	LIGEIRA	MÉDIA	PROFUNDA	RECONSTRUÇÃO
Tipologia	ALVENARIA	0,00 €	167,00 €	393,00 €	800,00 €	1.000,00 €
	BETÃO ARMADO	0,00 €	191,00 €	450,00 €	870,00 €	1.088,00 €

Tabela 2: Estimativa de Custos de Reabilitação do Edificado (€/m<sup>2</sup>)

Os valores de reabilitação apresentados são valores estimados, por metro quadrado de construção, sendo apenas respeitantes à intervenção física no edifício e não incluem a taxa legal em vigor de IVA, nem outros custos associados, nomeadamente: aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projeto, gestão, fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas.

