

**AVISO**  
(N.º 48/2018/DAF)

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENEDONO**

— **António Carlos Saraiva Esteves de Carvalho**, Presidente da Câmara Municipal de Penedono, **torna público** que a Assembleia Municipal, em sessão realizada no dia 7 de dezembro de 2018, deliberou, por unanimidade, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Penedono.

— Mais se informa que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os elementos que acompanham o projeto de delimitação da área de reabilitação urbana poderão ser consultados na página eletrónica da Câmara Municipal de Penedono, em [www.cm-penedono.pt](http://www.cm-penedono.pt) e nas instalações da DTOU (Divisão Técnica de Obras e Urbanismo), sita no Edifício da Câmara Municipal de Penedono, Largo da Devesa, 3630-253 Penedono, nas horas normais de expediente.

Paços do Concelho de Penedono, 28 de dezembro de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



**Município  
de Penedono**  
António Carlos Saraiva Esteves de Carvalho



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU

[Definição e Delimitação]

Novembro, 2018

## Conteúdo

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Âmbito e Enquadramento Legal.....                                  | 3  |
| 2. Enquadramento.....                                                 | 3  |
| Enquadramento Geográfico.....                                         | 4  |
| Enquadramento Histórico e Cultural.....                               | 4  |
| Enquadramento Económico-Social.....                                   | 6  |
| Gastronomia e Artesanato.....                                         | 6  |
| Miradouros.....                                                       | 7  |
| Tempos Livres.....                                                    | 7  |
| Feiras e Romarias.....                                                | 7  |
| 3. Centralidade.....                                                  | 7  |
| 4. Objetivos Gerais.....                                              | 8  |
| Parte 2- Consequências da Delimitação da ARU.....                     | 10 |
| 1. Enquadramento jurídico e consequência da delimitação.....          | 10 |
| 2. Âmbito Territorial e tipo de Operações de Reabilitação Urbana..... | 10 |
| 3. Entidade Gestora.....                                              | 11 |
| 4. Apoios e Incentivos às Operações de Reabilitação.....              | 11 |
| Parte 3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana.....              | 14 |
| 1. Caraterização.....                                                 | 16 |
| 2. Objetivos.....                                                     | 16 |
| 3. Estratégia.....                                                    | 17 |
| 4. Ações Públicas Previstas.....                                      | 19 |

## 1. Âmbito e Enquadramento Legal

O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), em Instrumento Próprio, do centro urbano da Vila de Penedono.

A proposta de delimitação e constituição da ARU tem o seu enquadramento no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012 de 14 de Agosto.

Conforme o Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, "a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna".

## 2. Enquadramento

Território, Caracterização

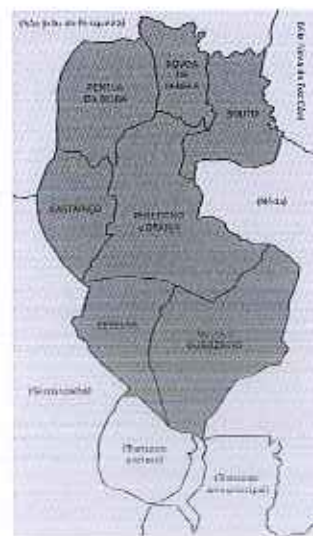


|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Região (NUTS II)      | Norte |
| Sub-região (NUTS III) | Douro |

### Enquadramento Geográfico

Penedono pertence administrativamente à Região Norte (NUT II) e no Douro (NUT III), concretamente no distrito de Viseu. Ocupa uma área de 133,7 km<sup>2</sup> e abrange 7 freguesias de acordo com a Lei n.º 11-A/2013 de 28 de Janeiro que define a Reorganização administrativa do território das freguesias:

- ❖ União de Freguesias Antas e Ourozinho;
- ❖ União de Freguesias Penedono e Granja;
- ❖ Beselga;
- ❖ Castainço;
- ❖ Penela da Beira;
- ❖ Póvoa de Penela;
- ❖ Souto;



Todas elas primam pela grandeza das paisagens, pela hospitalidade dos seus habitantes, pelos hábitos e tradições que se preservam e que vale a pena conhecer.

O concelho de Penedono encontra-se limitado pelo concelho de S. João da Pesqueira a norte, a sudoeste por Sernancelhe, a Este por Meda, no distrito da Guarda, e a nordeste por Vila Nova de Foz-Côa (distrito da Guarda), e por Trancoso a sul (distrito da Guarda).

Morfologicamente caracteriza-se por ser bastante irregular, destacando-se como áreas de maior altitude a serra da Laboreira (1000 m), a serra do Sirigo (989 m), e a serra do Sampaio (934 m).

Como recursos hídricos, desfruta do rio Torto, a ribeira de Ferreirim e o rio Bom.

### Enquadramento Histórico e Cultural

Penedono é um município carregado de História. A freguesia de Penela da Beira teve o primeiro foral concedido a terras portuguesas, por D. Fernando de Leão, muito antes da fundação da Nacionalidade.

O primeiro documento conhecido que se refere a estas terras data do ano 960 e chama-lhes Pena do Dono, que significa Penha ou Castelo do Dono. Mas, muitos antes disso, já as terras de Penedono eram habitadas e o imenso e valioso património arqueológico do período megalítico é testemunho dessa antiguidade.

O município de Penedono tem um património edificado interessante e diversificado. No coração da Vila, ergue-se o imponente castelo cuja origem é anterior à fundação da Nacionalidade.

O castelo de Penedono está classificado como Monumento Nacional, o que bem se compreende, não só pelo seu valor histórico inegável, mas também pelos seus traços e pela sua arquitetura militar, que o tornam único no país.



O Castelo é a imagem de marca do município. Esta construção curiosa pela sua forma hexagonal, mantém intatos os traços originais da sua arquitetura medieval, apesar de, ao longo dos tempos, ter beneficiado de diversos restauros.

Em frente ao castelo ergue-se um curioso pelourinho de gaiola do século XVI, classificado Imóvel de interesse Público.

A igreja de S. Pedro é a única de três igrejas paroquiais da Idade Média que ainda existe. No seu interior guarda interessantes pormenores de arte sacra: esculturas sagradas, altares, trabalhos, em talha dourada e as pinturas do teto, dispostos em 35 caixotões.

No município de Penedono vale ainda a pena visitar a Igreja de S. Salvador e admirar o seu retábulo de talha dourada, a Capela de Santa Bárbara, de construção seiscentista, a Capela de Santa Luzia edificada no início do século XVII, e a capela do Calvário.

O Solar dos Freixos é o mais representativo do município. Foi edificado nos séculos XVII e XVIII, em substituição de um outro, mais antigo, que ali existia. Atualmente alberga os serviços da autarquia, mas diz-se que foi morada da ilustre e nobre família dos Coutinhos, condes de Marialva.

Na aldeia de Antas é possível encontrar sepulturas antropomórficas que datam do período megalítico.

O município de Penedono possui dois conjuntos de monumentos megalíticos. A necrópole da Lameira de cima, na aldeia de Antas, possui dois monumentos funerários pré-históricos. A necrópole do planalto da Senhora do Monte, nas freguesias de Penela da Beira e Castainço, é constituída por oito monumentos megalíticos dispersos ao longo de três quilómetros e enquadrados por uma paisagem natural. Um desses monumentos, o dólmen da Senhora do Monte, É Monumento Nacional desde 1961.

Como Património Cultural, identitário e representativo de toda herança histórica da região foi criado o Centro de Interpretação de Penedono que pretende representar e recuperar as memórias e símbolos existentes que permitem descobrir e sentir as particularidades desta região nobre.





O Lagar do Azeite é outro espaço Museológico criado na freguesia de Póvoa de Penela, através da recuperação de um antigo lagar, perpetuando assim os mecanismos e saberes artesanais de laboração do azeite, para além de servir como equipamento cultural e cívico.

### Enquadramento Económico-Social

O sector agrícola domina uma boa parte da atividade económica do município. Por isso, em Penedono, as marcas da ruralidade estão presentes em toda a parte e a vida do campo foi a opção de grande parte dos seus habitantes. O centeio, o milho e a batata constituem as principais produções. Mas também se encontram vastas zonas cobertas por castanheiros, vinhas, oliveiras e amendoeiras.

A pecuária é também uma atividade da qual vive uma boa parte da população.

Esta diversidade de culturas faz da paisagem de Penedono um espaço de tonalidades e relevos constantes. O tapete de textura única dos vinhedos, as cores variadas dos pomares, o espetáculo das amendoeiras em flor, a lisura das searas e a densidade das florestas alternam-se e conjugam-se num cenário encantador. Este é um concelho que vive essencialmente da castanha, a sua maior colheita anual, exportada para os Estados Unidos da América, entre outros mercados.

As indústrias de madeiras, da confeção e dos mármorem tem também um peso importante na economia local e continuam a crescer e a ganhar relevamos.

Das manifestações populares e culturais do concelho salientam-se as festas e romarias de S. Pedro, a 29 de junho, a romaria de Santa Eufémia, a 16 de setembro, e a feira quinzenal de Penedono. No artesanato, destacam-se os trabalhos em verga, madeira, latoeira, junça, lã, linho e muitos outros materiais.

### Gastronomia e Artesanato

A gastronomia típica de Penedono é rica na variedade e na qualidade dos sabores.

Da doçaria deste município, vale a pena provar as cavacas de Castainço, já em vias de extinção, as filhós e uma série de sobremesas confeccionadas com castanha, que é um dos frutos aqui produzidos mais apetecidos.

O queijo fresco e a carne de porco estão presentes à mesa de quem quer que saiba apreciar o bom sabor da cozinha tradicional da região.

As febras de porco na brasa, prato conhecido como marrã, e o cabrito assado no forno estão entre os pratos típicos mais apreciados.

O artesanato tem ainda uma expressão bem viva e sobrevive graças aos inúmeros artistas que ainda existem na região. Destacam-se as colchas e tapetes de lã e algodão de Castainço, as ceiras e capachos em junça de Beselga, as miniaturas em madeira de Póvoa de Penela e os linhos e bordados que se encontram facilmente um pouco por todo o lado.

### Miradouros

Em Penedono, o ideal é partir num passeio pelas encostas e pelas aldeias típicas, de onde se vislumbra constantemente os imensos horizontes das paisagens da Beira Alta

### Tempos Livres

Em terras de Penedono são muitos os locais onde os visitantes podem ocupar os seus tempos livres. Para quem prefere desportos ao ar livre, o ideal é a caça e a pesca, que encontram aqui excelentes condições, grande diversidade e abundância.

Na vila, existe ainda uma série de infraestruturas vocacionadas para o desporto e para a cultura, onde se podem passar ótimos momentos.

As piscinas Municipais, O Pavilhão Gimnodesportivo, a Biblioteca, o Museu e o Cine-Fórum, local de realização dos principais espetáculos do município, são alguns lugares vocacionados para a ocupação de tempos livres e para as atividades culturais.

### Feiras e Romarias

As tradições religiosas e as manifestações em honra dos santos populares são uma constante ao longo do ano, mas principalmente durante o Verão. As Festas do Concelho são em honra de S. Pedro, no dia 29 de Junho. Nos dias 15 e 16 de Setembro, festeja-se, em Penedono, Santa Eufémia. Na localidade de Antas, a população organiza romaria em honra de Nossa Senhora Da Cabeça, no dia 25 de Março, e no último domingo de Agosto realizam-se as festas de Nosso Senhor da Aflição. Beselga tem a maior festa no primeiro domingo de Setembro, em honra do Divino Senhor dos Passos. Em Castainço, a população festeja S. Sebastião, a 20 de Janeiro, e Santo António no primeiro domingo de Agosto.

A freguesia de Penela da Beira tem grande romaria no penúltimo domingo de agosto, em honra de Nossa Senhora da Piedade e do Nosso Senhor da Aflição. Póvoa de Penela homenageia Santa Margarida a 20 de Junho e Santo Aleixo no primeiro domingo de Agosto e, na freguesia de Souto, a população está em festa no dia 15 de Agosto, por Nossa senhora da Lapa.

## 3. Centralidade

De acordo com a centralidade referente ao processo de delimitação proposto, Penedono caracteriza-se como vila e sede do concelho no Distrito de Viseu, com cerca de 1 000 habitantes.

Marcada por todo um caráter histórico indissipável, a Vila de Penedono assinala a centralidade Cultural e Administrativa onde os serviços de apoio à população assumem uma maior importância comparativamente ao resto do concelho.



se por um lado assume uma centralidade ligado ao maior aglomerado, por outro lado as características históricas e a morfologia do território moldaram as formas e as tipologias da malha urbana.

Deste modo esta centralidade alcança várias vertentes, correspondendo a uma centralidade Administrativa foco dos serviços de decisão e dos equipamentos estruturantes de apoio à população quer pelo caráter de gestão pública como pelo caráter sociocultural: Câmara Municipal, Finanças, Segurança Social, Arquivo Municipal, Posto de Turismo, Bombeiros, GNR, Complexo balnear e desportivo das Piscinas Municipais de Penedono, Hotel Medieval entre outros.

A centralidade da Vila de Penedono representa também uma centralidade histórica e turística. É neste núcleo que se encontra a primitiva fortificação de Penedono o imponente Castelo de Penedono, alvo de admiração e como testemunho dos milenares anos de uma remota ocupação humana nesta região.

É também o principal centro urbano que apoia e suporta o desenvolvimento de eventos relevantes de caráter lúdicos, sociais e culturais com forte ligação a uma vasta herança histórica de riqueza patrimonial conquistada e recuperada que carrega as memórias mais longínquas da conquista e da presença humana.

#### 4. Objetivos Gerais

(requalificação urbana da centralidade urbana)

Nos últimos anos o Município de Penedono tem vindo constantemente a desenvolver várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana. Apesar dos investimentos realizados nos últimos anos no centro histórico e centro urbano da vila de Penedono, numa perspetiva de reabilitação urbanística, ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, a vila debate-se com necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer que acompanhado, do abandono e progressivo envelhecimento populacional tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto criou novas perspetivas de reabilitação urbana e colocando assim aos municípios a "responsabilidade" pela delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana.

Por outro lado, num período como o que se vive atualmente, em que os recursos financeiros são escassos e se sente um abrandamento significativo em muitas áreas da economia, a necessidade de recorrer aos apoios financeiros, exigem a elaboração de ARU pelo que o Município de Penedono considera que é fundamental a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana da Vila de Penedono.

Desta forma, este documento fundamenta as intervenções de reabilitação urbana e permite operacionalizar um conjunto de operações a candidatar ao QEC 2014-2020, a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português, por parte de diferentes índoles (públicas e privadas) e pessoas singulares.

A Requalificação Urbana do centro urbano da Vila de Penedono é um objetivo assumido da política e estratégias municipais. O exemplo das intervenções previstas e referenciadas ilustra a passagem de domínio da definição da estratégia para a ação de execução e realização de projeto no domínio da requalificação urbana.

Tendo em conta este cenário, a autarquia de Penedono pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana já iniciado, através da definição de uma área de reabilitação urbana (ARU) que não só abranja o Centro Histórico de Penedono, mas igualmente uma área consolidada adjacente ao Centro Histórico, que integra vários serviços públicos, espaços verdes e eixos principais de acesso ao centro da vila.

Pretende-se uma intervenção a vários níveis, no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado, criando condições que motivem a sua recuperação e reabilitação de edifícios singulares e daqueles que representam e continuam a ser os símbolos identitários desta região.

O objetivo para as intervenções de requalificação urbana prende-se com a necessidade de criar espaços agradáveis e atrativos, de forma dotar de um espaço público qualificado que permite este centro urbano ter um papel fomentador e integrador com vista à socialização.

De referir que as ações previstas pretendem ser integrantes e complementares a toda uma estratégia municipal que pretende afetar não só a nível urbanístico mas também ambiental e paisagístico.

São estes fundamentos que num todo permite criar a relação e o equilíbrio perfeito e garantem a aliança entre a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações.

Ciente do todo o seu percurso histórico, Penedono abraça o desenvolvimento de forma planeada e sustentada, de modo a enaltecer as características privilegiadas e únicas e seus tão particulares recursos endógenos.

## Parte 2- Consequências da Delimitação da ARU

### 1. Enquadramento jurídico e consequência da delimitação

A Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, em instrumento próprio, de Penedono enquadra-se no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012 de 14 de Agosto.

A proposta de delimitação de ARU apresentada terá o seu desenvolvimento com a aprovação das Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver no prazo máximo de 3 anos, sem a qual caducará.

O Projeto de delimitação da ARU, para a Vila de Penedono decorre da necessidade de intervir de forma integrada e sustentada nos domínios económico, social, cultural e no plano da mobilidade e acessibilidade universal.

Na definição desta ARU, entende-se manter todo o conteúdo definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Penedono, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião de Assembleia, em 23 de dezembro de 2014 e publicada no Aviso nº 483/2015 - Diário da República nº 9/2015, Série II de 2015/01/14.

### 2. Âmbito Territorial e tipo de Operações de Reabilitação Urbana

De acordo com o enquadramento jurídico referido anteriormente as "... áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas."

A área proposta abrange a área histórica de Penedono com grande foco num vasto Património Imóvel Cultural classificado e uma zona urbana consolidada a Sul do Núcleo Antigo, na qual se centram grande parte dos serviços e equipamentos da Vila.

As ações provisionais de Reabilitação Urbana da ARU:

- ❖ Assumem um caráter sistemático já que "... consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva visando a requalificação do tecido urbano associada a um programa de investimento público" (de acordo com o disposto no nº 1, artigo 8º da Lei 32/2012 de 14 de Agosto que procede à primeira alteração ao DL 307/2009 de 23 de Outubro);
- ❖ As operações de Reabilitação Urbana a desencadear através de instrumento próprio, vigorarão por um prazo a definir nos instrumentos de programação, que nunca deverá exceder os 10 anos.

### 3. Entidade Gestora

A gestão das Operações de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana é assumida pelo Município de Penedono no exercício das suas competência e enquadrado no regime jurídico da reabilitação urbana em vigor.

### 4. Apoios e Incentivos às Operações de Reabilitação

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao ingressado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira "ação de reabilitação", integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. B), J) e I) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

B) "ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA", a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação 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;

J) "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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

I) "REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS", a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou 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.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário cumulativamente, que:

- 1 - O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
- 2 - Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível "bom" (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto);
- 3 - Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar do RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Penedono.

### **Benefícios Fiscais**

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

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

- 1 - Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
- 2- Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto (nº3 do artigo 112º do CIMI);
- 3 - Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (nº 8 do artigo 112 do CIMI);

4 – De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte dos prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

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

1 – Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2 – Isenção de IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

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

1 – Dedução à coleta de 30 % dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2 – Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

3 – Tributação à taxa de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

#### **IVA (Imposto sobre o valor acrescentado)**

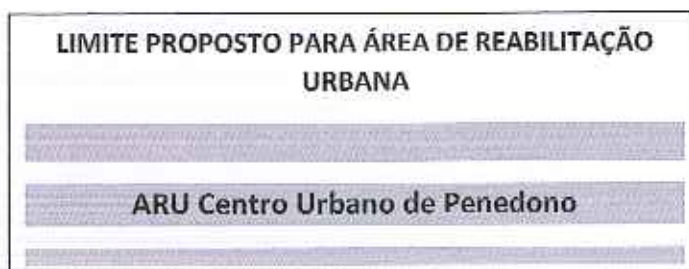
1 – Aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

#### **Incentivos Municipais**

Da parte do Município de Penedono é estabelecida uma redução de 100% em todas as taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e edificação, que decorrem da concessão de licenças, práticas de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, aplicáveis à reabilitação urbana de edifícios.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios de instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

### Parte 3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



Área de delimitação proposta = 36 hectares





## 1. Caracterização

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

A Área proposta engloba uma área total de 36 hectares, englobando não só núcleo antigo da Vila de Penedono como também a zona consolidada de aglomerado urbanístico.

As ações previstas de intervenção urbana são maioritariamente dirigidas às infraestruturas e reabilitação de espaços urbanos.

A reorganização dos espaços visa facultar aos arruamentos de acesso infraestruturas adequadas que permitam contribuir para reduzir a sinistralidade rodoviária e proporcionar melhorias significativas na segurança rodoviária.

As restantes ações da ARU, incidem sobre espaços e edifícios cujo programa e requalificação são suscetíveis de influenciar positivamente a iniciativa lúdica e o bem-estar dos moradores e proprietários.

## 2. Objetivos

Pretende-se com a intervenção, no âmbito da Área de Reabilitação Urbana de Penedono, alcançar e concretizar o seguinte conjunto de objetivos:

- 1: Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, garantindo a proteção e promoção da valorização do património cultural;
- 2: Modernizar as infraestruturas urbanas;
- 3: Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
- 4: Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 5: Adotar padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- 6: Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade;
- 7: Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da história do município;
- 8: Reforço da inserção da Vila na estrutura e dinâmicas sociais e económicas do território envolvente;
- 9: Promoção de uma cidadania ativa e participante;
- 10: Impulsionar uma oferta cultural contínua, diversificada e multifacetada;

### 3. Estratégia

A estratégia de intervenção para promover a reabilitação urbana da centralidade turística da Vila de Penedono passa pela valorização e qualificação do espaço público e do ambiente urbano.

Prevê-se que a qualificação e a reabilitação desta zona originará efeitos sobre a qualificação do edificado, seja nas instalações de uso comercial e de serviços seja numa outra fase das edificações afetas ao uso residencial. Esta forma de intervenção sobre o espaço público associada à oportunidade de discussão e de envolvimento de agentes na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e associado, ainda aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização e reabilitação de todo o tecido edificado ou não.

Desta forma estão previstos projetos chaves que assumam, uma relação de complementaridade com projetos e intervenções realizadas, em curso ou programadas.

Assim no caso da Vila de Penedono é estrategicamente importante promover e executar os seguintes projetos:

- Recuperação de edifício para instalação de “Centro de Inovação Social e Cultura”
- Criação de Loja artesanal de produtos regionais/medievais, junto ao Castelo de Penedono – Recuperação de edifício para “Centro de Mostra e Divulgação”
- Reabilitação da Rua das Fontes
- Remodelação da sinalética existente da Vila de Penedono
- Enterro de ecopontos em toda a malha urbana da Vila
- Beneficiação das infraestruturas das redes de abastecimento de água, saneamento, águas pluviais
- Beneficiação da rede elétrica no Centro Histórico e casco mais antigo da Vila de Penedono
- Aplicação de energias renováveis (painéis fotovoltaicos, solar térmico, entre outros) em edifícios públicos: Edifício dos Paços do Concelho, Piscinas Municipais de Penedono, Cine Fórum de Penedono, Loja interativa de Turismo;
- Substituição de luminárias na iluminação pública para LED’S no Centro Histórico, Avenida de Almeida e casco mais antigo de Penedono.
- Alteração da iluminação exterior noturna de imóveis e espaços públicos: Castelo de Penedono, Edifício dos Paços do Concelho, Rotunda do Magriço, Igreja Matriz de S. Pedro e Capela do calvário, Adro de São Salvador.
- Transformação de todos os arruamentos nos pressupostos da Acessibilidade e Mobilidade Universal de forma a incrementar o direito universal de acesso às atividades económicas, sociais e culturais, enquanto critério objetivo de qualidade do espaço público;
- Criação de Loja artesanal de produtos regionais/medievais, junto ao Castelo de Penedono – Centro de Mostra e Divulgação
- Melhoria da acessibilidade pedonal ao Castelo e colocação de mobiliário urbano
- Desenvolvimento do “Museu Vivo Reino de Penedono”, inserido dentro das fachadas do Castelo com a recriação do cenário do Albergue e do Castelo do Rei.



Proposta de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana  
Memória Descritiva e Justificativa

- Criação de um picadeiro medieval junto á envolvente da estalagem/Hotel Medieval de Penedono;
- Desenvolvimento do mobiliário urbano, e toda a sinalética geral, viária e comercial, (eliminação de publicidade) de forma a padronizar o conceito histórico
- Desenvolvimento do Parque temático "Jardins dos Infantes"
- Desenvolvimento do Albergue e refeitório dos Peregrinos

Realizações de Ações imateriais de Cultura e Lazer nomeadamente:

- ❖ Feira Medieval de Penedono;
- ❖ Mercado Magriço
- ❖ Festival "Sonoridades do Mundo"
- ❖ Criação do evento: Feira Franca do Reino do Penedono

#### 4. Ações Públicas Previstas

| ACÇÃO PROGRAMADA OU EM CURSO         |                                                                                                                                                                                                  | NATUREZA DO PROMOTOR | SEM PROJETO | EM OBRAS | PRAZO DE EXECUÇÃO |       |       | INVESTIMENTO PREVISTO |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------|-------------------|-------|-------|-----------------------|
| DESIGNAÇÃO DO PROJECTO / INTERVENÇÃO |                                                                                                                                                                                                  |                      |             |          | CURTO             | MÉDIO | LONGO |                       |
| 1                                    | Recuperação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura                                                                                                                   | Público              |             |          |                   |       |       | 700.000,00            |
| 2                                    | Recuperação de edifício para Centro de Mostra e Divulgação                                                                                                                                       | Público              |             |          |                   |       |       | 60.000,00             |
| 3                                    | Reabilitação da Rua das Fontes                                                                                                                                                                   | Público              |             |          |                   |       |       | 100.000,00            |
| 4                                    | Remodelação da Sinalética existentes da Vila de Penedono                                                                                                                                         | Público              |             |          |                   |       |       | 50.000,00             |
| 5                                    | Enterro de Ecopontos em toda a malha urbana da Vila                                                                                                                                              | Público              |             |          |                   |       |       | 100.000,00            |
| 6                                    | Beneficiação das infraestruturas das redes de abastecimento de água, saneamento, águas pluviais                                                                                                  | Público              |             |          |                   |       |       | 750.000,00            |
| 7                                    | Beneficiação da rede elétrica no Centro Histórico e casco mais antigo da Vila de Penedono                                                                                                        | Público              |             |          |                   |       |       | 200.000,00            |
| 8                                    | Aplicação de energias renováveis (painéis fotovoltaicos, solar térmico) no edifício dos Paços do Concelho, Piscinas Municipais, de Penedono, Cine Fórum de Penedono e Loja interativa de Turismo | Público              |             |          |                   |       |       | 50.000,00             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                               |         |  |  |  |  |  |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--|--|--|--|--|------------|
| 9  | Substituição de luminárias na iluminação pública para LED's no centro Histórico, Avenida de Almeida e casco mais antigo de Penedono                                                                                                                           | Público |  |  |  |  |  | 50.000,00  |
| 10 | Alteração da iluminação exterior noturna de imóveis e espaços públicos no Castelo de Penedono, Edifício dos Paços do Concelho, Rotunda do Magriço, Igreja Matriz de São Pedro, Capela do Calvário, e Adro de São Salvador                                     | Público |  |  |  |  |  | 50.000,00  |
| 11 | Transformação de todos os arruamentos nos pressupostos da Acessibilidade e Mobilidade Universal de forma a incrementar o direito universal de acesso às atividades económicas, sociais e culturais, enquanto critério objetivo de qualidade do espaço público | Público |  |  |  |  |  | 500.000,00 |
| 12 | Melhoria da acessibilidade pedonal ao Castelo e colocação de mobiliário urbano                                                                                                                                                                                | Público |  |  |  |  |  | 200.000,00 |
| 13 | Desenvolvimento do "Museu Vivo Reino de Penedono", inserido dentro das fachadas do Castelo com a recriação do cenário do Burgue e do Castelo do Rei.                                                                                                          | Público |  |  |  |  |  | 300.000,00 |
| 14 | Criação de um picadeiro medieval junto á envolvente da estalagem/Hotel Medieval de Penedono                                                                                                                                                                   | Público |  |  |  |  |  | 100.000,00 |
| 15 | Desenvolvimento do mobiliário urbano, e toda a sinalética geral, viária e comercial, (eliminação de publicidade) de forma a padronizar o conceito histórico                                                                                                   | Público |  |  |  |  |  | 200.000,00 |
| 16 | Desenvolvimento do Parque temático "Jardins dos Infantes"                                                                                                                                                                                                     | Público |  |  |  |  |  | 70.000,00  |

|    |                                                          |         |  |  |  |  |  |              |
|----|----------------------------------------------------------|---------|--|--|--|--|--|--------------|
| 17 | Desenvolvimento do Albergue e refeitório dos Peregrinos; | Público |  |  |  |  |  | 1.000.000,00 |
| 18 | Feira Medieval de Penedono                               | Público |  |  |  |  |  | 100.000,00   |
| 19 | Mercado Magriço                                          | Público |  |  |  |  |  | 100.000,00   |
| 20 | Festival "Sonoridades do Mundo"                          | Público |  |  |  |  |  | 50.000,00    |
| 21 | Criação do evento: Feira Franca do Reino do Penedono     | Público |  |  |  |  |  | 50.000,00    |