

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
- ORU -

PENEDONO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
- PERU -



CÂMARA MUNICIPAL DE PENEDONO

JUNHO de 2020

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Sumário	5
Enquadramento	7
Capítulo I - Enquadramento Territorial	10
1.1_ REGIÃO NORTE Comunidade Intermunicipal Do Douro	11
2_ A Vila de Penedono	13
2.1_ Enquadramento histórico	13
2.2_ Enquadramento demográfico e socioeconómico	15
Capítulo II - Caracterização e Diagnóstico da ARU	18
1_ Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Penedono	19
1.1_ Caracterização urbana	21
1.2_ Caracterização do edificado	22
1.3_ Caracterização funcional	25
1.4_ Equipamentos	27
1.5_ Património	30
1.6_ Espaços verdes	31
Capítulo III - Estratégia de Intervenção	34
1_ Estratégia da Reabilitação Urbana	35
2_ OBJETIVOS GERAIS E PRIORIDADES	37
3_ Objetivos Estratégicos	39
3.1_ Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado	39
3.2_ Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	42
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	44
Capítulo IV - Operacionalização	49
1_ Modelo de Gestão e Execução	50
2_ Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana	53
2.1_ Benefícios e Incentivos Fiscais e Financeiros	53
2.2_ Outros Incentivos à Reabilitação Urbana	56
3_ Programa de Investimento e Financiamento	60
3.1_ Programa de Investimento	60
3.2_ Financiamento	64
4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Ação	73
5_ Modelo de Governação	73

Índice de Figuras

Figura 1 - Centro urbano de Penedono.....	5
Figura 2 - ARU do Centro Urbano de Penedono Fonte: Portal da Habitação	9
Figura 3 - Enquadramento do concelho e Penedono na Região Norte e Sub-Região do Douro ..	11
Figura 4 - Freguesias do concelho de Penedono após reorganização administrativa de 2013 ..	12
Figura 5 - Evolução demográfica do concelho de Penedo.....	15
Figura 6 - População no concelho de Penedono Fonte: INE	15
Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho de Penedono Fonte: INE	16
Figura 8 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de Penedono, 2001 e 2011.....	16
Figura 9 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 Fonte: INE.....	16
Figura 10 - Centro histórico de Penedono.....	19
Figura 11 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	20
Figura 12 - Estrutura urbana no interior da ARU.....	22
Figura 13 - Centro Urbano de Penedono.....	23
Figura 14 - Estado de Conservação do Edificado da ARU	24
Figura 15 - Centro Urbano de Penedono.....	25
Figura 16 - Estrutura funcional da ARU.....	27
Figura 17 - Câmara Municipal de Penedono	28
Figura 18 - Equipamentos da ARU.....	29
Figura 19 - Pelourinho e o Castelo de Penedono.....	30
Figura 20 - Património arquitetónico da ARU	31
Figura 21 - Jardim do Magriço.....	32
Figura 22 - Espaços verdes da ARU.....	33
Figura 23 - Problemas, Potencialidades, Desafios e Oportunidades	36
Figura 24 - Centro histórico de Penedono Fonte: CMP	39
Figura 25 - Edifício em fase final de reabilitação para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura Fonte: CMP.....	40
Figura 26 - Edifício reabilitado para instalação de Centro de Mostra e Divulgação Fonte: CMP	41
Figura 27 - Projeto para a requalificação do Largo do Pelourinho Fonte: CMP	42
Figura 28 - Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	44
Figura 29 - Ação 1.1.....	45
Figura 30 - Ação 1.2	46
Figura 31 - Ação 2.1.....	47
Figura 32- Ação 2.2	48
Figura 33 - Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU do Centro Urbano de Penedono.....	61
Figura 34 - Tabela de custo de obra estimativo por nível de estado de conservação	63
Figura 35 - Estimativa dos custos de reabilitação de edificado privado.....	64

SUMÁRIO

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade às nossas vilas e cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas vilas e cidades e dos seus centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o centro urbano de Penedono debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que crescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Penedono pretende constituir-se como um documento estratégico global e integrado, sob o risco de se enveredar por soluções isoladas, descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação da vila.



Figura 1 – Centro urbano de Penedono

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em três fases:

- 1) Caracterização e Diagnóstico;
- 2) Estratégia de Intervenção;
- 3) Operacionalização.

A primeira fase, referente à caracterização e diagnóstico centra-se na análise de um conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, através da consulta de bibliografia e de um processo de reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir. Foram focadas as suas características socio-funcionais, principais ameaças e prioridades, sustentados num conjunto de indicadores estatísticos de base suportados, essencialmente, em dados do INE.

Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção para o centro urbano de Penedono, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A estratégia assenta no conceito de um centro urbano que concorre para a afirmação de Penedono como referência regional, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em domínios considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro urbano de Penedono ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto do concelho e reafirmando-se como a grande centralidade urbana. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e

impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do centro urbano de Penedono.

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana, exige uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governação que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz do PERU, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se “desenha” o PERU de Penedono, numa resposta aos múltiplos e diversificados desafios que se apresentam de futuro na missão de regenerar, revitalizar e renovar o seu centro histórico.

ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, pelo Decreto Lei n.º 88/2017, de 27 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio, define os parâmetros e critérios de delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU), e tal como no caso da ARU do Centro Urbano de Penedono, a sua delimitação corresponde a uma 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, justifica um conjunto articulado de intervenções integradas, resultantes de uma estratégia previamente definida, assegurando a preservação do património edificado, dos espaços urbanos e verdes e o desenvolvimento sustentável do território.

A proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano de Penedono foi aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 29 de Novembro de 2018 e pela Assembleia Municipal na sua sessão de 07 de Dezembro de 2018, e publicada em Diário da República n.º 12/2019 Série II Aviso n.º 1116/2019, de 17 de Janeiro de 2019, a qual por obrigatoriedade teve que definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais e os incentivos financeiros, a conceder aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações localizados dentro dos limites da ARU, no âmbito da realização de obras de reabilitação urbana.

O município optou assim por, numa 1.ª fase, aprovar a delimitação da ARU do Centro Urbano, que permitiu o acesso a fundos comunitários disponibilizados através do Norte 2020, para a regeneração urbana, delegando para uma fase seguinte a elaboração e a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Assim sendo, o Município deliberou, através de informação técnica, que a ORU do Centro Urbano de Penedono deverá assumir a tipologia de ORU sistemática a realizar através de instrumento próprio.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia o PERU definido para a ARU do Centro Urbano de Penedono que se encontra organizado de acordo com o disposto no artigo 33.º do RJRU.

Os novos desafios colocados ao nível sub-regional no horizonte 2020 em áreas como a valorização dos recursos estratégicos do território, a sustentabilidade energética, a promoção de uma sociedade mais inclusiva, ou a eficiência e racionalização dos serviços coletivos intermunicipais, tornaram indispensável reforçar quer a escala de intervenção territorial quer o grau de parceria entre o poder local, o associativismo empresarial e o sistema científico e tecnológico, de forma a intervir de forma mais eficaz nos domínios chave do desenvolvimento e da coesão territorial. Neste sentido, a Autoridade de Gestão (AG) do Programa Operacional Regional do Norte (NORTE2020) lançou um concurso a 22 de Abril de 2016, para a apresentação de Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU) para os Centros Urbanos Complementares (CUC),

incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma ou mais ARU.

O município submeteu a 30 de junho de 2016, o respetivo PARU com o intuito de obter apoios financeiros destinados à regeneração urbana do núcleo urbano, no qual se insere o Centro Histórico.



Figura 2 - ARU do Centro Urbano de Penedono | Fonte: Portal da Habitação



Capítulo I - Enquadramento Territorial

- 1_ Região Norte | Comunidade Intermunicipal do Douro
- 2_ A Vila de Penedono
- 2.1_ Enquadramento histórico
- 2.2_ Enquadramento demográfico e socioeconómico

1.1_ REGIÃO NORTE | COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DO DOURO

O município localiza-se na Região Norte do País (NUT II) e pertence à Comunidade Intermunicipal (CIM) do Douro. A CIM integra os municípios de Alijó, Armamar, Carrazeda de Ansiães, Freixo de Espada à Cinta, Lamego, Mesão Frio, Murça, Peso da Régua, Moimenta da Beira, S. João da Pesqueira, Sernancelhe, Sabrosa, Santa Marta de Penaguião, Tabuaço, Tarouca, Torre de Moncorvo, Vila Nova de Foz Côa e Vila Real, com uma área de 4 031,58Km².

O concelho de Penedono encontra-se numa posição privilegiada nesta região, dado a pertencer ao Distrito de Viseu, e devido à sua importância histórica comprovada pelos monumentos tal como o Castelo que se encontra no centro da Vila de Penedono, e faz fronteira com os concelhos de S. João da Pesqueira a norte, Sernancelhe a ocidente, Mêda e Vila Nova de Foz-Côa a oriente, e Trancoso a sul.



Figura 3 - Enquadramento do concelho e Penedono na Região Norte e Sub-Região do Douro

Após a aplicação da Lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro, a qual estabelece a obrigação da reorganização administrativa do território das freguesias, Penedono passou a dispor de 7 freguesias: União de Freguesias Antas e Ourozinho, União de Freguesias Penedono e Granja, Beselga, Castainço, Penela da Beira, Póvoa de Penela, Souto.

Além disso, Penedono, situa-se entre três Itinerários Principais: o IP2, o IP3, e o IP5, que constituem acessos fulcrais ao interior Norte e Centro do País, respetivamente, a partir do Algarve e do litoral centro (Figueira da Foz e Aveiro).



Figura 4 – Freguesias do concelho de Penedono após reorganização administrativa de 2013

Penedono, como já mencionado supra, faz fronteira com os concelhos de S. João da Pesqueira a norte, Sernancelhe a ocidente, Mêda e Vila Nova de Foz-Côa a oriente, e Trancoso a sul, com uma área total de 133,7 Km², e com uma população residente de 2 952 habitantes, à data do Censos 2011.

2_ A VILA DE PENEDONO

Os indicadores contidos no presente documento fundamentam e legitimam as opções tomadas, integrando uma leitura do município nas suas diferentes escalas e âmbitos territoriais e abrangendo as diferentes vertentes de análise (territorial, física, ambiental, social, económica e urbanística). Desta forma, é possível obter uma compreensão da situação existente e identificar, através de uma análise prospetiva, as transformações expectáveis para o território a intervir.

2.1_ ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A Vila de Penedono é terra mãe de Álvaro Gonçalves Coutinho, o célebre Magriço, que foi eternizado no poema épico "Os Lusíadas" de autoria do poeta Luís de Camões, uma das maiores figuras da literatura lusófona, o que deu origem a intitularem o Castelo de Penedono de "Castelo do Magriço", datado de cerca de 900, erguendo-se a 900 metros de altitude, e que se encontra classificado como Monumento Nacional.

Mas a vila de Penedono revela vestígios muito anteriores, que remontam ao Período Neolítico, de que o imenso património arqueológico é testemunho. 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 dois 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.

Após a passagem dos Romanos pelo território, sucedeu-se um período de ocupação por diversos povos germânicos, oriundos do leste europeu – Vândalos, Suevos, Godos e Alanos –, no entanto, dois séculos mais tarde, dá-se a substituição destes, em virtude do avanço do domínio muçulmano, até serem expulsos na 2ª metade do século XI, por D. Fernando, rei de Leão.

A primeira referência bibliográfica conhecida que faz alusão a Penedono data de 960, onde o território é referido como Pena do Dono, que significa Penha ou Castelo do Dono. Nos finais do século XII, a villa de penna de dono pertencia à coroa dos reis de Portugal.

Em 1195, D. Sancho I atribui Foral à povoação de Penedono, com o intuito de incrementar o seu repovoamento.

O último foral de Pena de Dono, data de 27 de Novembro de 1512, tempo de El-Rei D. Manuel I, o Venturoso, tratando-se do Foral Novo subscrito por Fernão de Pina, e que definia as rendas e os direitos anuais devidos à Coroa, que deviam ser pagos pelos moradores e pelo concelho ao alcaide do castelo da vila.

Do Cadastro da População do Reino, elaborado em 1527 por ordem de D. João III, consta que na vila de Penedono e seu termo havia 486 moradores ou fogos, o que equivalia a cerca de 1500 habitantes. O lugar mais populoso era o das Antas, com 130 moradores (praticamente um terço da população total), seguindo-se Castaínço com 85, a Beselga com 82 e a Prova com 78. Em penúltimo vinha a Vila com 73 e, por fim, Alcarva com 48.

Em 1708, Penedono pertencia à comarca de Pinhel (segundo o Pe. Carvalho da Costa), passando a vila a totalizar 350 vizinhos (cinco vezes mais que em 1527), repartidos por duas paróquias, S. Salvador e S. Pedro. Nesta comarca existia Casa da Misericórdia, Hospital, cinco ermidas e sete freguesias no termo, a saber, Granja, Castaínço, Alcarva, Prova, Antas, Beselga e Ourozinho. Pedro Álvares Cabral de Lacerda e Valadares.

Na 2.ª metade do mesmo século, quando D. Joaquim de Azevedo, abade de Cedavim, compunha a sua História Eclesiástica da cidade e Bispado de Lamego, já Penedono, ao deixar de fazer parte da comarca de Pinhel, passa para a de Trancoso.

Por decreto, de 23 de Dezembro de 1873, foi suprimido o julgado de Penedono, apenas ficando a existir o concelho. Este, por seu turno, seria extinto em 1895 por decreto, de 7 de Setembro, mas de novo restaurado em 1898, por decreto de 13 de Janeiro, com todas as freguesias que o constituíam antes da extinção.

2.2_ ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÓMICO

Relativamente aos dados demográficos, regista-se um comportamento demográfico decrescente entre 1981 e 2011. Destaca-se ainda a importância da Vila de Penedono, como principal ponto de concentração populacional, representando 34% da população concelhia.

Evolução demográfica do concelho de Penedono (Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011)							
1981	1991	2001	2011	Variação			
				1981-91	1991-01	2001-11	1981-2011
4189	3731	3445	2952	-10,9%	-4,5%	-11,7%	-20,6%

Figura 5 - Evolução demográfica do concelho de Penedo

População residente								
Freguesias		1981	1991	2001	2011	81-91 %	91-01 %	01-11 %
Antas	UF	429	298	239	184	-30,5	-19,8	-23,0
Ourozinho		249	231	186	136	-7,2	-19,5	-26,9
Penedono	UF	944	1009	1085	1007	6,9	7,5	-7,2
Granja		260	238	181	148	-8,5	-23,9	-18,2
Beselga	F	556	385	354	321	-30,8	-8,1	-9,3
Castainço	F	229	218	182	161	-4,8	-16,5	-11,5
Penela da Beira	F	581	451	410	353	-22,4	-9,1	-13,9
Póvoa de Penela	F	495	528	432	325	6,7	-18,2	-24,8
Totais		429	298	239	184	-30,5	-19,8	-23,0

Figura 6 - População no concelho de Penedono | Fonte: INE

Ao nível do sistema urbano há um claro fenómeno de concentração da população na sede de concelho e freguesia de Penedono, que além de revelar a maior concentração demográfica concelhia, revela a menor diminuição da população residente.

População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)				
	Grupo etário			
Variação total	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
-14,3%	-26,1%	-40,7%	-7,7%	-4,8%

Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho de Penedono | Fonte: INE

Pela tabela de variação da população residente supra apresentada, verifica-se um maior número de população entre os 25 e 65 anos ou mais, que se verifica pela percentagem entre os -7,7% a -4,8%, respetivamente, enquanto que a população até aos 24 anos apresenta um decréscimo entre os -26,1% e -40,7%, respetivamente, o que comprova o crescente envelhecimento da população residente, um fenómeno que as estratégias do PERU e outras associadas a ele, tem que combater com medidas de atração de população jovem para se tornarem residentes do concelho de Penedono.

Unidade Geográfica	Primário		Secundário		Terciário		Taxa de Atividade	
	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %
Penedono	26,0	17,1	26,0	21,6	47,9	61,3	36,5	36,2
Região Norte	4,8	2,9	45,8	35,5	49,5	61,6	48,1	47,6

 Figura 8 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de Penedono, 2001 e 2011
 Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

População economicamente ativa									
Total		Empregada							Taxa de atividade (%)
HM	M	Total		Primário	Secundário	Terciário			HM
		HM	M			Total	De natureza social	Relacionado com a atividade económica	
1069	446	974	385	167	210	597	339	258	36,2

Figura 9 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 | Fonte: INE

Quanto à evolução que cada um dos setores de atividade tem vindo a registar-se no concelho, designadamente no que concerne à distribuição da população por setores de atividade, na qual importa realçar, o aumento da importância continuada do setor dos serviços, no último período censitário (2011), que surge no concelho de Penedono com valores de cerca de 61,3% e, por outro lado, e redução do peso do setor primário na economia, uma vez que emprega apenas 17,1% da população ativa. Quanto ao setor secundário, referente à indústria em geral, também se verifica uma redução, apresentando em 2011 resultados próximos dos 21,6%. Esta distribuição também se verifica na Região Norte e, de forma semelhante, na CIM. Mas é de salientar que a população empregada no setor primário é superior à registada na Região Norte (14,2%).

No que diz respeito ao contexto socioeconómico, este é um concelho que mantém características rurais, com produções de centeio, milho, batata e principalmente a castanha, que é exportada para os Estados Unidos da América entre outros mercados diversos, agora quanto ao setor secundário ainda se encontra com pouca expressividade no concelho, a qual se traduz em pequenas indústrias de madeiras e confeções, mas aqui destaca-se a indústria de granitos, que encontra em franco crescimento a ganhar posição nos mercados de materiais para a construção. Nesta zona predominam também as atividades ligadas ao setor terciário, nas quais nomeadamente as que geram mais emprego são as de comércio por grosso e retalho, o alojamento, a restauração, a saúde e ação social, mas no âmbito das atividades do setor terciário há que salientar o potencial do turismo no desenvolvimento socioeconómico do concelho, que já começa revelar significância pela sua crescente procura e expansão, pois possui um vasto e relevante património natural e paisagístico, e um importantíssimo e valioso património histórico de estruturas edificadas, com características únicas e singulares, onde se destacam o Castelo de Penedono, os Pelourinhos de Penedono e de Souto.



Capítulo II – Caracterização e Diagnóstico da ARU

- 1_ Área da Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Penedono
- 1.1_ Caracterização urbana
- 1.2_ Caracterização do edificado
- 1.3_ Caracterização funcional
- 1.4_ Equipamentos
- 1.5_ Património
- 1.6_ Espaços verdes

1_ ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA VILA DE PENEDONO

A proposta de delimitação da ARU da Vila de Penedono, compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana. A área de intervenção da ARU coincide com o centro da Vila, onde se regista a maior concentração de habitação, equipamentos, comércio e serviços, integrados com todos os espaços de malha urbana e edificado de tecido urbano que pertencem ao património histórico e cultural da Vila de Penedono.

A delimitação territorial da ARU compreende uma área de total de 36 hectares e insere-se dentro dos limites da freguesia de Penedono, que com a reorganização administrativa do território em 2013 das freguesias, agora integrada na União de Freguesias Penedono e Granja.



Figura 10 – Centro histórico de Penedono



Figura 11 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

1.1_ CARACTERIZAÇÃO URBANA

Em termos de identidade urbana podemos afirmar que o território a intervir é identificado como a área central do núcleo de Penedono. Este mantém o seu papel simbólico, bem como se mantém como um polo multifuncional procurado pela população residente e não residente no concelho, onde essencialmente se podem adquirir bens e serviços de tipologias diversas. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, como o turismo pelo carácter forte da riqueza do património histórico e cultural da Vila de Penedono, e que muito contribui para a dinâmica existente.

Em termos de estrutura urbana podemos afirmar que o território a intervir é caracterizado por um centro urbano a partir do qual a malha urbana, de volumetria variada e descontínua se estende, de forma tentacular, ao longo das vias. A sua estrutura prolonga-se por um conjunto de espaços com unidades tipológicas distintas e identidades próprias que, associado a espaços e edificação periféricas, o que contribui para a fragmentação do tecido urbano.

O tecido urbano de Penedono é constituído por equipamentos públicos como a Câmara Municipal, a Biblioteca Municipal, os Bombeiros, o Centro de Saúde, o Pavilhão Desportivo e Associações Recreativas, Culturais e Desportivas, bem como praças e jardins, etc. O núcleo urbano de Penedono, tendo o seu crescimento urbano associado ao turismo, com diferentes funções instaladas, nas quais se destacam a farmácia, o posto de turismo, unidade Hoteleira (Hotel Medieval), os minimercados, os restaurantes, o comércio e o artesanato.

Os problemas identificados nos principais espaços públicos da ARU estendem-se aos restantes espaços do concelho, no entanto, agravam-se quando se localizam nos núcleos urbanos, dado que nasceram do desenvolvimento mais espontâneo, com um desenho pouco definido. Deste modo, salientam-se os problemas, em diversas zonas da ARU, associados ao estado de conservação dos pavimentos, a desorganização do estacionamento, a quase inexistência de mobiliário urbano convidativo, as passeadeiras são quase inexistentes, a ausência de passeios e a iluminação ineficiente.

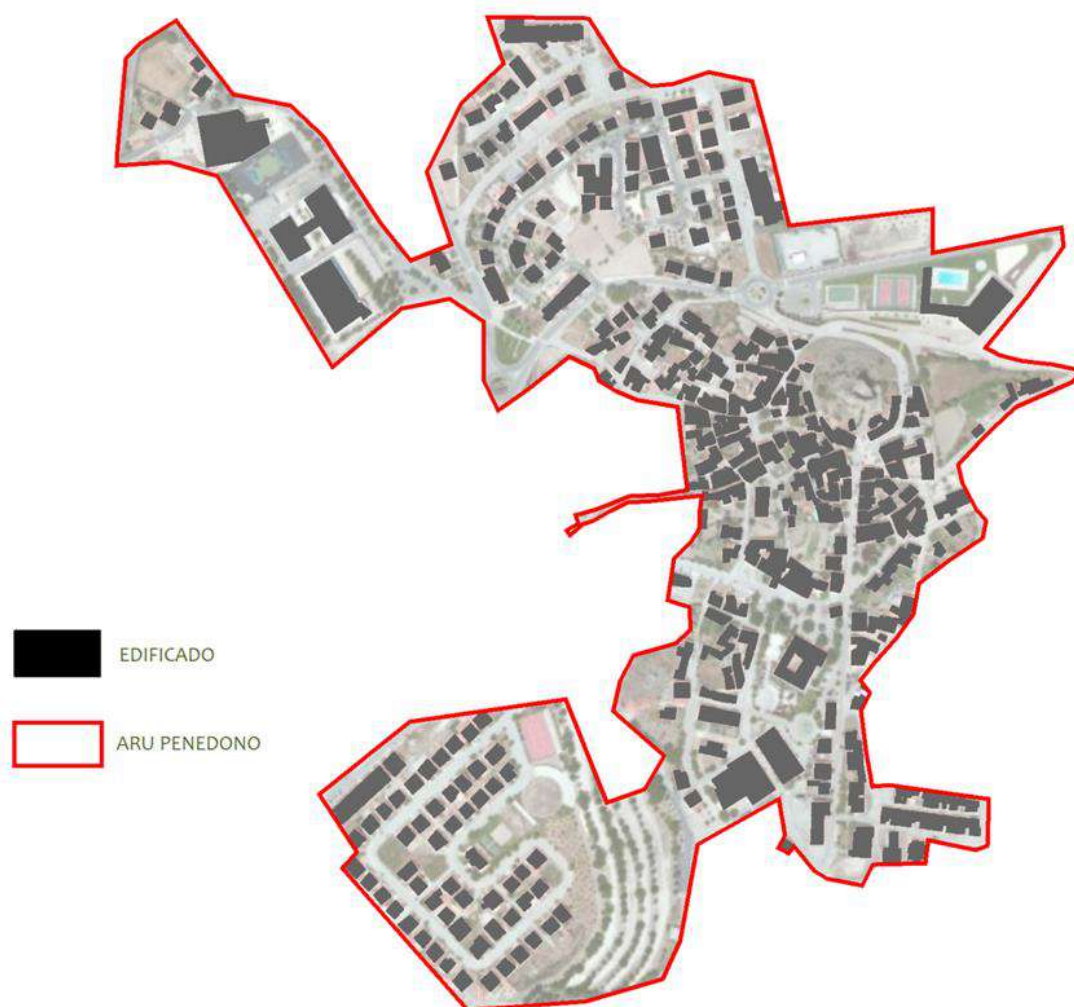


Figura 12 – Estrutura urbana no interior da ARU

1.2_ CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

No âmbito do conjunto do edificado, abrangido pela ARU, existem várias situações de edifícios em mau estado geral de conservação, até mesmo em ruína, a necessitar de obras de reabilitação urgentes e na totalidade dos edifícios e outros a requererem pequenas e médias reparações, principalmente no núcleo urbano. No entanto, é possível afirmar, no cômputo geral, que o edificado se encontra em estado razoável de conservação, devido às zonas de expansão incluídas na ARU, mas apesar disso, é

bastante perceptível, que é no núcleo histórico que se detetam as situações mais críticas, e desta forma são estas que constituem as intervenções prioritárias de reabilitação urbana a executar.

Penedono é um município que se enquadra no grupo de municípios com características de génese rural, ou seja, os edifícios mais comuns são os de dois e três pisos.



Figura 13 – Centro Urbano de Penedono

Relativamente às infraestruturas básicas existentes, é de referir que a quase totalidade dos alojamentos familiares de residência habitual, possuem as condições que lhes conferem condições de habitabilidade, importantes à promoção e incentivo à Reabilitação Urbana do Edificado (Tecido Urbano) dentro da ARU do Centro Urbano de Penedono.

Além disso, o município promove para o Centro Urbano de Penedono, a nível de planeamento urbanístico, uma vertente lúdica, turística e comercial ancorada ao património, articulando com o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local, municipal e supramunicipal, ou seja, nesta área são admitidas ocupações e utilizações destinadas a habitação, comércio, serviços, e equipamentos de utilização coletiva associados a espaços verdes públicos e privados.

A reabilitação urbana das edificações existentes deverá privilegiar a preservação e valorização das mesmas, tendo em conta a correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos, pelas volumetrias, pelo ritmo e dimensão dos vãos e pela forma que definem a silhueta dos edifícios. Note-se que, o estabelecimento de alinhamentos e recuos contribuem para a valorização do espaço público. Desta forma, a reabilitação urbana dos elementos arquitetónicos e construtivos contribuem para uma caracterização da imagem urbana da Vila de Penedono mais atrativa, o que será um chamariz de novos habitantes e do desenvolvimento económico local e da região.

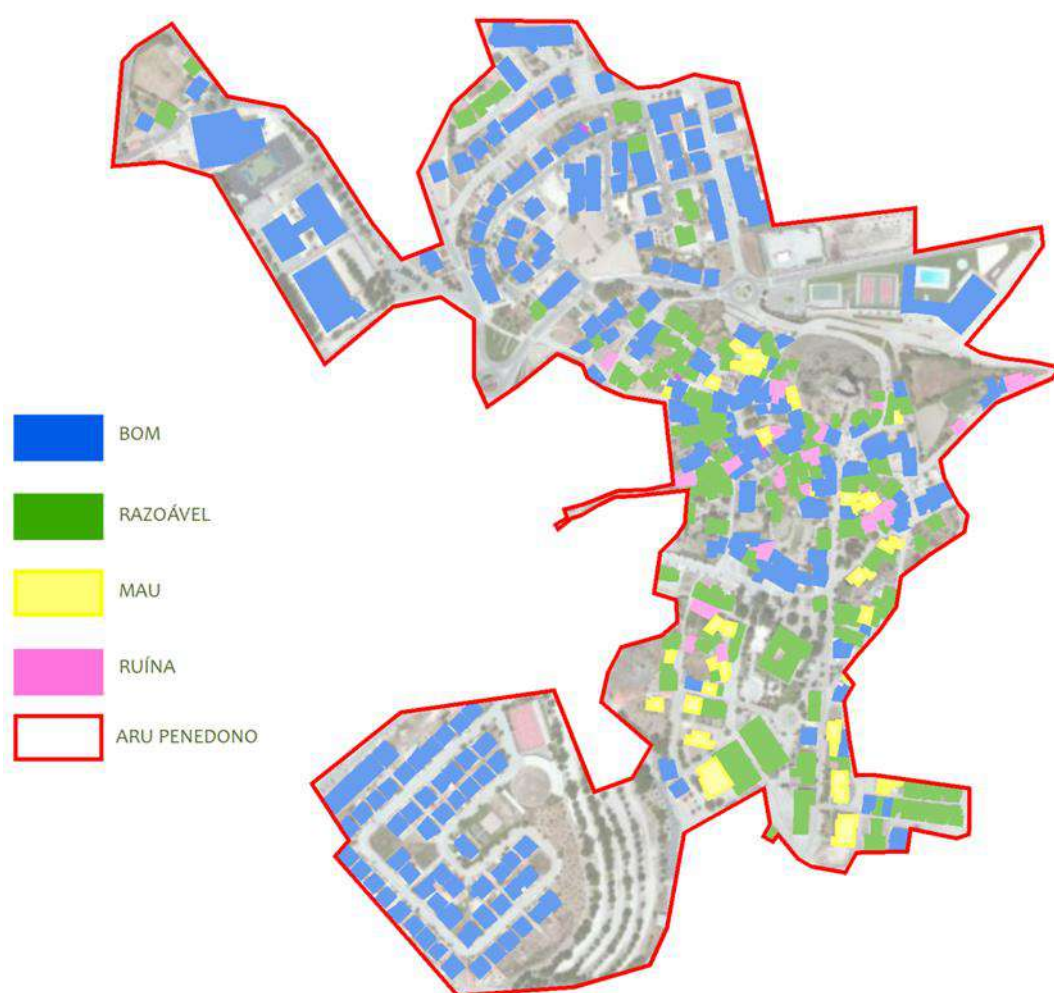


Figura 14 - Estado de Conservação do Edificado da ARU

1.3_ CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

A Importância e peso que o turismo tem no conjunto funcional de Penedono está intrínseco na relevância do Castelo como riqueza patrimonial do período histórico medieval de Portugal e Penedono, ou seja, O Castelo de Penedono é o ex-líbris turístico do Município. Associado a esse facto o núcleo urbano e histórico Penedono, pode caracterizar, para além dos equipamentos e espaços públicos, pela integração da função habitacional com a função comercial e de serviços. Estes apresentam efetivas necessidades de reavivamento, otimizando o facto de se tratar de áreas multifuncionais caracterizadas por serem os núcleos de identidade da Vila de Penedono, por razões distintas, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano. O núcleo urbano e histórico de Penedono encontra-se associado a razões sociais, económicas ou culturais.



Figura 15 – Centro Urbano de Penedono

Como se pode verificar pela figura 15, a estrutura funcional do edificado da ARU do Centro Urbano de Penedono é um polo de diversidade de funcionalidades/utilizações que criam sinergias de articulações com outras atividades económicas e funcionalidades.

Além de que esta estrutura funcional do edificado do centro urbano da Vila de Penedono é um organismo vivo e em transformação, que através da Reabilitação Urbana vai revitalizando ou alterando funcionalidades/utilizações do edificado, para o adaptar às necessidades contemporâneas e dando resposta ao surgimento da procura de diferentes e diversas funcionalidades e à evolução, crescimento e desenvolvimento de Penedono e da região. Refira-se a título de exemplo, ao nível da procura de unidades habitacionais e de unidades de funcionalidades públicas e privadas a nível cultural, serviços e diferentes atividades económicas em zonas centrais.

Resumidamente, a reabilitação urbana do edificado é um mecanismo e instrumento urbanístico para a (re)integração dos edifícios na vida da Vila, tornando-se objetivo primordial para travar a expansão urbanística em termos de perímetro urbano, evitando-se assim um desperdício de esforços das entidades e da economia, bem como a dispersão urbana de equipamentos e serviços e o despovoamento do centro urbano.

Com a atual conjuntura urbanística, fruto de uma anarquia construtiva dispersa e de expansão, tornou-se emergente reaproveitar o edificado dado o seu valor patrimonial. Neste sentido, urge a necessidade de reabilitação dos espaços do edificado da ARU, na medida em que já não se encontram funcionais por falta de adaptação da atividade ao contexto socioeconómico, levando à degradação e abandono.

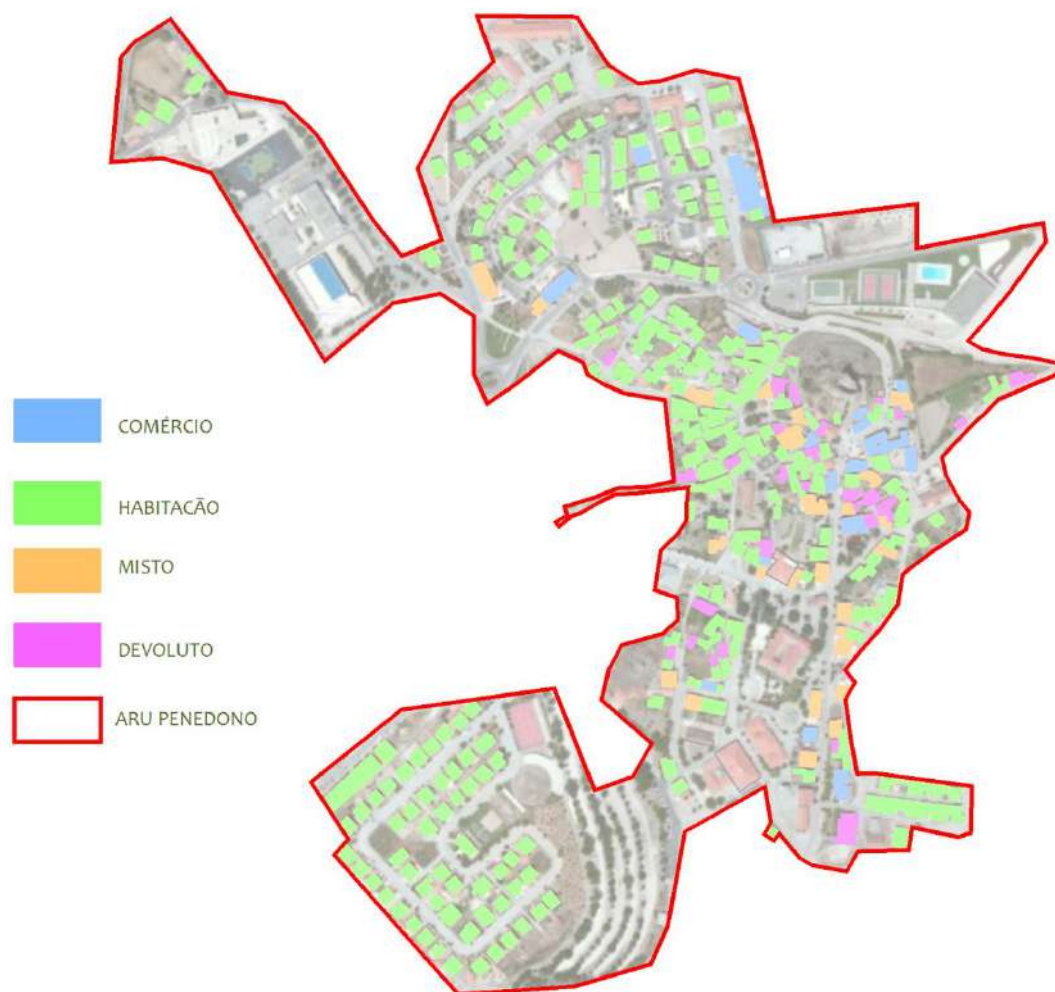


Figura 16 - Estrutura funcional da ARU

1.4_ EQUIPAMENTOS

Podemos considerar que o núcleo urbano de Penedono se encontra razoavelmente dotado de equipamentos, sendo que estes constituem um vetor fundamental para a organização espacial do território, em termos urbanos. Essa organização espacial define-se por uma multiplicidade de oferta de equipamentos, serviços públicos e instituições, dado ao facto da Vila de Penedono representar a centralidade Cultural e Administrativa. A Câmara Municipal, Finanças, Segurança Social, Arquivo Municipal, Posto de Turismo, uma unidade Hoteleira (Hotel Medieval), Bombeiros Voluntários,

GNR, Complexo balnear e desportivo das Piscinas Municipais de Penedono, entre outros, representam os equipamentos estruturantes relacionados com a centralidade administrativa.

Noutra vertente, o Castelo de Penedono, a Biblioteca, o Museu, o Cine-Fórum, locais de realização dos principais espetáculos do município, são alguns lugares vocacionados para a ocupação de tempos livres e para as atividades culturais. Neste âmbito os eventos como a Feira Medieval, o Mercado Magriço, as festas e romarias de S. Pedro, a romaria de Santa Eufémia, entre outros, são vetores fundamentais de dinamização dos espaços e equipamentos públicos, que devem ser mantidos e promovidos.

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 testemunho dos milenares anos de uma remota ocupação humana nesta região.



Figura 17 – Câmara Municipal de Penedono

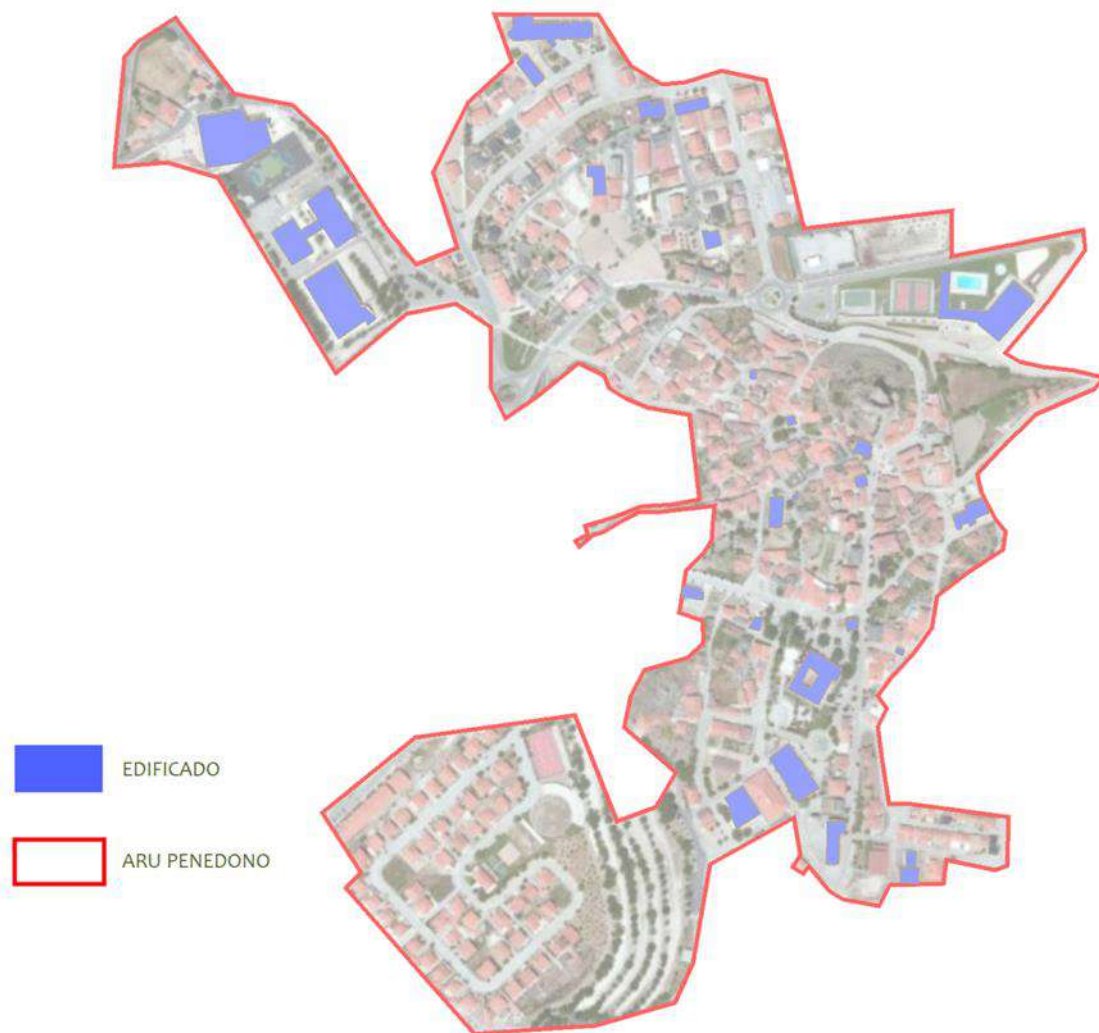


Figura 18 - Equipamentos da ARU

1.5_ PATRIMÓNIO

A projeção turística do concelho surge associada à notoriedade do Castelo de Penedono, esta construção de forma hexagonal, está classificada como Monumento Nacional e mantém intatos os traços originais da sua arquitetura medieval, apesar de, ao longo dos tempos, ter beneficiado de diversos restauros. No entanto, a herança patrimonial não se esgota nesta que é a referência patrimonial da história do Concelho, salienta-se que o núcleo de Penedono tem um património edificado interessante e diversificado. Nesse seguimento destaca-se o pelourinho de gaiola do século XVI, classificado como Imóvel de Interesse Público, que se ergue em frente ao Castelo; a igreja de S. Pedro, é a única de três igrejas paroquiais da Idade Média que ainda existe, que guarda no seu interior pormenores de arte sacra: esculturas sagradas, altares, trabalhos, em talha dourada e as pinturas do teto, dispostos em 35 caixões; a Igreja de S. Salvador; a Capela de Santa Bárbara, de construção seiscentista; a Capela de Santa Luzia edificada no início do século XVII, e a Capela do Calvário. Além destes a Casa dos Freixos é o mais representativo do município, pois foi edificada nos séculos XVII e XVIII, em substituição de uma outra, mais antiga, que ali existia. Atualmente é onde funcionam os serviços da autarquia, mas diz-se que foi morada da ilustre e nobre família dos Coutinho, condes de Marialva. Sendo assim devem ser integrados e devidamente enquadrados outros edifícios históricos, que pelo seu valor arquitetónico carecem de valorização e proteção.



Figura 19 – Pelourinho e o Castelo de Penedono



Figura 20 - Património arquitetónico da ARU

1.6_ ESPAÇOS VERDES

A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. As praças, os largos e os espaços verdes oferecem, neste lugar, condições para conferir à vila essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Associado a estes espaços de caráter lúdico inseridos na malha urbana, surge a oportunidade de consolidar uma conexão urbano-rural, através da valorização ambiental das parcelas agrícolas existentes na envolvente da área de intervenção, interpretadas para fins económicos, turísticos, recreativos, informativos e didáticos.

Os principais espaços verdes da área de intervenção são o Jardim envolvente ao edifício da Câmara Municipal de Penedono, associado ao edifício dos Paços do Concelho e o Jardim do Magriço. As Outras áreas verdes da ARU são a área verde a sul da ARU que delimita a fronteira entre o Bairro das Tapadas e o espaço onde se realiza a Feira de Penedono, e por último a outra área verde a norte da ARU está articulado com o Castelo de Penedono.



Figura 21 – Jardim do Magriço

Estes espaços verdes urbanos são também ponto de convergência de encontro e socialização para toda a população, nos quais é a mobilidade e acessibilidade sustentável que permite a abrangência do usufruto de todos os habitantes e visitantes destes espaços verdes. Desta forma, promove-se a eficácia das interligações entre as vias, percursos e espaços da malha e tecido urbano envolvente.

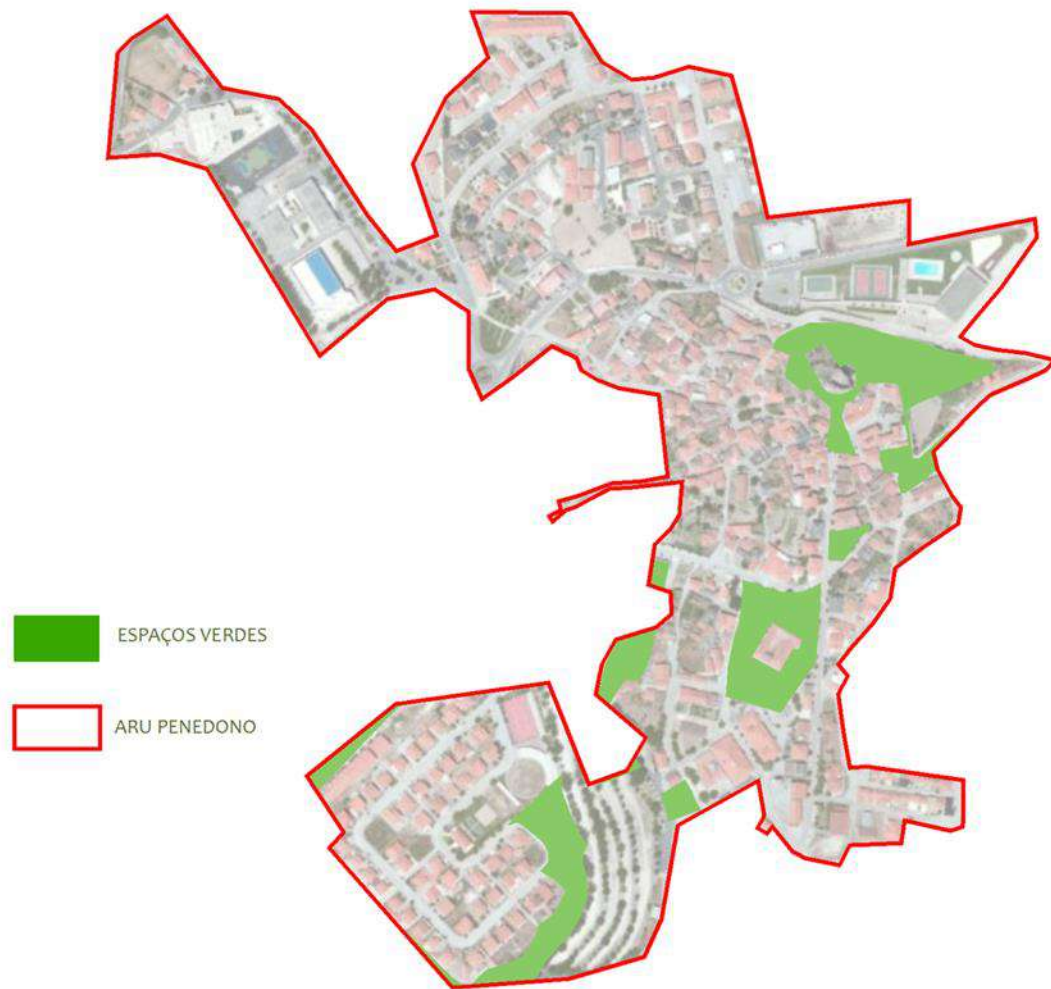


Figura 22 - Espaços verdes da ARU



Capítulo III - Estratégia de Intervenção

- 1_ Estratégia de Reabilitação Urbana
- 2_ Objetivos Gerais da ARU e prioridades
- 3_ Objetivos Estratégicos
 - 3.1_ Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado
 - 3.2_ Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público
- 4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

1_ ESTRATÉGIA DA REABILITAÇÃO URBANA

Anteriormente a esta fase foram analisados e caracterizados dados fornecidos por documentos executados pelo município e referentes ao território e às suas estratégias, que permitiram perceber a evolução deste território e quais os desafios que se apresentam nos próximos anos, a nível das suas esferas que se interligam, ou seja, ao nível do território, envolvente social e económico.

Esta estratégia territorial tem por eixo estrutural contrariar o abandono dos centros urbanos, criando objetivos estratégicos fortes para a reabilitação e qualificação do sistema urbano, mas sempre estabelecendo um princípio estratégico obrigatório de sinergias, integração e articulação entre todos os elementos do sistema urbano, sejam eles do domínio público ou privado.

PROBLEMAS	POTENCIALIDADES
• Sistema Urbano Público e Privado Degradado e desatualizado • Falta de iniciativa e investimento no Turismo • Falta de iniciativa e investimento empresarial, industrial e comercial • Malha urbana com falta de estacionamento e equipamentos e mobiliário urbano	• Localização geográfica de Proximidade ao Distrito de Viseu • Oferta de diversidade empresarial, industrial e comercial • Atratividade cultural, arquitetónica, e turística, quer de natureza termal e outras (hotelaria, gastronomia, história, cultura e outras) • Atratividade natural e paisagística • Crescimento da população residente • Custo de aquisição da habitação atrativo • Capacidade de diversidade de equipamentos escolares e de tempos livres

DESAFIOS	OPORTUNIDADES
• Dinâmicas empresariais, industriais e comerciais • Reestruturação e articulação de zonas diversificadas: equipamentos e espaços públicos, comerciais, turísticas, culturais, históricas e outras • Promoção do turismo • Promoção da natureza • Promoção da Cultura e Património	• Dinamização do turismo e da oferta cultural articuladas com as redes turísticas distritais e nacionais • Atração de população para residir • Promover e valorizar a vivência e a imagem urbana com criação e/ou qualificação de espaços públicos, praças, espaços verdes contínuos e de equipamentos estruturantes • Organizar e valorizar o potencial para o policentrismo • Promoção, articulação e sinergias com entidades e empresas • Portugal 2020

Figura 23 – Problemas, Potencialidades, Desafios e Oportunidades

Ainda neste ponto do presente documento deve aqui ficar frisado e apontado, e que se aplica a este município, o princípio das novas diretrizes urbanas do policentrismo, que devem ter como objetivo a articulação da estruturação e reabilitação urbana de outros polos do concelho de Penedono em coesão e criando sinergias com o polo da ARU do centro urbano de Penedono.

Esta diretriz permite o desenvolvimento de uma rede urbana de polos articulados com um polo central, de forma a combater o modelo urbano desfragmentado e disperso, para se passar a ter um modelo urbano articulado e policentrado, que permite o desenvolvimento integrado do território a nível económico, social, demográfico, cultural e a outros níveis também.

Neste sentido tanto os atores públicos como os privados, devem analisar as potencialidades destas diretrizes urbanas do princípio do policentrismo, percebendo que devem investir e intervir criando polos complementares de funcionamento em rede e em diferentes dimensões, numa lógica de interligação em conjunto.

2_ OBJETIVOS GERAIS E PRIORIDADES

Os objetivos e as prioridades são definidos em estreita ligação com a estratégia traçada para o PERU do Centro Urbano de Penedono perspetivando-se a sua prossecução através de ações concretas.

A aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila de Penedono determinou a necessidade de se promover nesta área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com medidas que visam incentivar a iniciativa privada na melhoria do parque habitacional, do comércio e serviços e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A operação de reabilitação urbana do Centro Urbano tem assim como estratégia global a revitalização e potencialização económica, social e cultural do núcleo urbano de Penedono, contribuindo para essa estratégia global a criação de polos de atração populacional e turística numa Vila Sustentável.

Neste sentido, os objetivos gerais e prioridades da ARU do Centro Urbano, aprovados em Reunião de Câmara e Assembleia Municipal, são os seguintes:

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 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 continua, diversificada e multifacetada;

Estes objetivos gerais e prioridades refletem-se nos dois objetivos estratégicos delineados pelo PERU do Centro Urbano da Vila de Penedo descritos infra, no ponto 3 do Capítulo III, os quais se identificam e definem pelo Objetivo Estratégico 1: Valorização do Sistema Urbano do Edificado e pelo Objetivo Estratégico 2: Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público.

Face aos objetivos a prosseguir na execução da ORU do Centro Urbano, as prioridades devem centrar-se na:

- a) Qualificação do espaço público e do ambiente urbano, através de intervenções no âmbito da mobilidade e da qualidade urbana e ambiental;
- b) Requalificação de edifícios públicos como suporte de novas funcionalidades atrativas e indutoras de novas dinâmicas;
- c) Promoção da reabilitação do edificado privado;
- d) Promoção da requalificação do comércio tradicional e atração de funções urbanas inovadoras;
- e) Preservar a identidade local através da valorização do património cultural.

3_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

3.1_ OBJETIVO ESTRATÉGICO 1: VALORIZAÇÃO DO SISTEMA URBANO DO EDIFICADO

O crescimento de Penedono descentralizou o centro histórico, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro histórico não deixou de ser identificado como o centro da vila, mantendo o seu papel simbólico, imagem social coletiva, assim como não deixou de constituir o principal polo multifuncional. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que em muito contribuem para a dinâmica que ainda vai persistindo.



Figura 24 – Centro histórico de Penedono | Fonte: CMP

A estratégia de valorização e qualificação passa, invariavelmente, pela reabilitação do edificado. E, quanto ao edificado, quando falamos do centro histórico de Penedono, falamos de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade da oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos existentes e na fixação de serviços inovadores.

A estratégia de valorização e qualificação do sistema urbano do edificado passa, invariavelmente, pela reabilitação do edificado. E, quanto ao edificado, quando falamos do centro histórico de Penedono, falamos de serviços e equipamentos públicos. Esta multiplicidade da oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos existentes e na fixação de serviços inovadores. Nesse sentido, considera-se estratégica a reabilitação de edifício municipal para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura. Este equipamento de utilização coletiva prevê duas vertentes, devidamente relacionadas e integradas:

- 1) Espaço de acolhimento de vários setores da sociedade local e transversal às várias faixas etárias para, através da promoção de novas ideias e projetos integrados que contribuam para ao desenvolvimento social da vila, permitir a afirmação do concelho como um lugar solidário, inclusivo e inovador;
- 2) Espaço de biblioteca e arquivo documental relacionado com Penedono, promovendo as diversas formas de manifestação de conhecimento acerca das múltiplas dimensões do concelho e região e facilitando a persecução de atividades como investigação e criação, visitas guiadas e turismo cultural.

Esta intervenção prevê uma contribuição decisiva na dinamização das dinâmicas económicas, social e ambiental, assim como um contributo fundamental para a reabilitação urbana de iniciativa privada, na área de influência do equipamento.



Figura 25 – Edifício em fase final de reabilitação para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura |
Fonte: CMP

Neste seguimento de estratégica de valorização do sistema urbano do edificado a reabilitação do antigo posto de turismo para instalação de Centro de Mostra e Divulgação, revela igual importância. Recorrendo a vários suportes de comunicação, pretende-se dar a conhecer as ideias e produtos desenvolvidos, dentro de uma lógica em rede com o Centro de Inovação e Cultura, promovendo e potenciando o resultado das iniciativas produtivas e do ambiente urbano dinamizador da criatividade que se pretende implantar. Este espaço é o ponto de encontro da população e visitantes, onde será possível conhecer e aceder aos vários conteúdos, associados a programas públicos de divulgação.



Figura 26 - Edifício reabilitado para instalação de Centro de Mostra e Divulgação | Fonte: CMP

Em conclusão, a reabilitação do Edifício para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura e o Edifício reabilitado para instalação de Centro de Mostra e Divulgação, assim como outros projetos estruturantes, constituem uma prioridade estratégica, dada a sua importância na qualificação geral da imagem da Vila, da dinamização e atratividade para as atividades económicas locais e para a fixação da população e, mais incisivamente, como base para induzir e promover o investimento privado no parque edificado, segundo um processo de “contaminação positiva”.

3.2_ OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: VALORIZAÇÃO DO SISTEMA URBANO DO ESPAÇO PÚBLICO

Este Objetivo Estratégico encontra-se articulado com estratégia da Vila de Penedono em potencializar ao máximo a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano (largos, praças, arruamentos e jardins) existente. Este conjunto de intervenções serão orientadas, designadamente, para a introdução de algumas melhorias significativas nas condições de circulação pedonal nesta área e para a recuperação, valorização e dinamização da utilização comum dos jardins e espaços verdes (existentes e a criar) no centro histórico. Em Uníssonso pretende-se que estas diferentes intervenções contribuam não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atracção de novos residentes, utilizadores e investidores.

Nesse sentido, considera-se importante para a estratégia de valorização do espaço público a obra de requalificação e modernização do espaço público correspondente ao Largo do Pelourinho, obra que já se encontra concluída, ao constituir uma zona de pausa no acesso ao Castelo de Penedono, associado ao recente investimento de reabilitação de um edifício histórico para instalação de uma unidade hoteleira (Hotel Medieval) e ao investimento já realizado de reabilitação do edifício do antigo posto de turismo para instalação de um centro de mostra e divulgação.



Figura 27 – Projeto para a requalificação do Largo do Pelourinho | Fonte: CMP

Numa visão integrada, a área de intervenção é enquadrada na dimensão de articulação integração dos espaços públicos numa lógica de os dotar de uma continuidade fluida , confortabilidade e atratividade ao conjunto da malha urbana da ARU de Penedono, para assim cumprir com as linhas estratégica de valorização do espaço público, onde é fundamental valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede que cubra todo o centro histórico de forma hierarquizada. Pretende-se ver promovida a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Este processo deverá abranger e aplicar diversas vertentes:

- 1) Consolidar um contínuo verde através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- 2) Introduzir mecanismos de permeabilidade e articulação do contínuo verde com a malha urbana;
- 3) Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da ARU;
- 4) Requalificar, articular e conectar os espaços verdes lúdicos;
- 5) Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;
- 6) Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- 7) Regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna;
- 8) Renovação programada das infraestruturas urbanísticas, quer na serventia ao edificado, quer na serventia ao espaço público.

4_ AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do RJRU, o PERU do Centro Urbano deve estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU).

As ações estruturantes de reabilitação urbana, definidas para a ORU do Centro Urbano, são as apresentadas no quadro seguinte:

	Objetivo Estratégico	Ação
ORU CENTRO URBANO DA VILA DE PENEDONO	OE1 Valorização do Sistema Urbano do Edificado	Ação 1.1_Reabilitação de edifício para instalação de centro de Inovação Social e Cultura Ação 1.2_Reabilitação do antigo posto de turismo para instalação de Centro de Mostra e Divulgação
	OE2 Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	Ação 2.1_Reabilitação do Largo do Pelourinho Ação 2.2_Requalificação do Largo da Corga

Figura 28 – Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

Ação 1.1_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura	
	
Promotor	Município de Penedono
Área de intervenção	ARU do Centro Urbano da Vila de Penedono
Objetivos específicos	Reabilitação de edifício municipal para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura. Este equipamento de utilização coletiva prevê duas vertentes, devidamente relacionadas e integradas: espaço de envolvimento de vários setores da sociedade local para, através da promoção de novas ideias e projetos integrados que contribuam para ao desenvolvimento social da vila, permitir a afirmação do concelho como um lugar solidário, inclusivo e inovador; espaço de biblioteca e arquivo documental relacionado com Penedono, promovendo as diversas formas de manifestação de conhecimento do concelho e região e facilitando a persecução de atividades como exposições, visitas guiadas e viagens de turismo cultural. Esta intervenção prevê uma contribuição decisiva na dinamização das dinâmicas económicas, social e ambiental, assim como um contributo fundamental para a reabilitação habitacional e comercial, na área de influência do equipamento.
Investimento	1.062.239,33 €
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM de Penedono Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2019-2021
Maturidade	Em execução

Figura 29 – Ação 1.1

Ação 1.2_ Reabilitação do antigo posto de turismo para instalação de Centro de Mostra e Divulgação



Promotor	Município de Penedono
Área de intervenção	ARU do Centro Urbano da Vila de Penedono
Objetivos específicos	Reabilitação do antigo posto de turismo para instalação de Centro de Mostra e Divulgação. Recorrendo a vários suportes de comunicação, pretende-se dar a conhecer as ideias e produtos desenvolvidos, dentro de uma lógica em rede com o Centro de Inovação e Cultura, promovendo e potenciando o resultado das iniciativas produtivas e do ambiente urbano dinamizador da criatividade que se pretende implantar. Este espaço será o ponto de encontro da população e visitantes, onde será possível conhecer e aceder aos vários conteúdos, associados a programas públicos de divulgação. Esta intervenção prevê uma contribuição decisiva na dinamização das dinâmicas económicas, social e ambiental, assim como um contributo fundamental para a reabilitação habitacional e comercial, na área de influência do equipamento.
Investimento	56.908,77€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM de Penedono Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2019
Maturidade	Obra Executada

Figura 30 – Ação 1.2

Ação 2.1_ Reabilitação do Largo do Pelourinho		
Promotor	Município de Penedono	
Área de intervenção	ARU do Centro Urbano da Vila de Penedono	
Objetivos específicos	Esta intervenção foi na globalidade do espaço do Largo do Pelourinho e Largo 25 de Abril. A ideia é assumir a grande praça, inculcando-lhe coerência material e identidade, envolvendo o Pelourinho, o Castelo de Penedono e demais edificado em presença, uniformizando material e plasticamente o espaço como um todo com o uso do granito como elemento aglutinador. Propõe-se, dar a primazia ao tráfego pedonal, balizando e constringendo a circulação automóvel, tratando o espaço como um todo e diferenciando-o das artérias viárias circundantes pela marcação de entradas em lancis galgáveis. A intervenção contempla pontos de estadia e contacto social, em sombra, conferida por confortáveis bancos sob elementos da espécie Magnolia soulangeana. A utilização desta espécie arbórea prende-se com o médio porte que atinge e com a dinâmica de cores e texturas que apresenta ao longo do ano, especialmente por alturas da sua floração (entre fevereiro e abril). Por outro lado, pretende-se potenciar o recreio, lazer e eventos culturais, que ocorrem ou poderão ocorrer pontualmente. Assim, pretende-se nivelar a zona central, que é assinalada no pavimento por uma elegante elipse. Esta zona é usualmente ocupada com esplanada, que assim poderá existir quando for interessante, mas não necessitando de utilizar uma base ou estrutura temporária. Da mesma forma, este nivelamento permite a instalação mais eficaz de eventuais palcos ou mesmo a ocorrência de pequenos eventos em maior conforto e segurança. Desta forma, potencia-se o carácter de versatilidade deste espaço ao mesmo tempo que se enquadrar e engrandece o Património Monumental em presença, conferindo-lhe a relevância e escala que merece.	
Investimento	181.796,60€	
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM de Penedono Fundos comunitários: Portugal 2020	
Calendarização	2017-2018	
Maturidade	Obra Executada	

Figura 31 - Ação 2.1

Ação 2.2_ Requalificação do Largo da Corga 	
Promotor	Município de Penedono
Área de intervenção	ARU do Centro Urbano da Vila de Penedono
Objetivos específicos	A intervenção no Largo da Corga assenta essencialmente na sua repavimentação, drenagem das águas pluviais e iluminação pública, por forma a permitir uma utilização do espaço de forma mais segura e confortável. O acesso viário deverá ser permitido apenas em caso excecionais, como a circulação de veículos de emergência. Serão dispostos equipamentos de mobiliário urbano (tais como bancos de jardim e papeleiras). A empreitada visa dar continuidade ao plano estratégico da autarquia de requalificação da zona histórica da vila.
Investimento	425.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM de Penedono Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2021-2024
Maturidade	Ante-Projeto

Figura 32- Ação 2.2



Capítulo IV - Operacionalização

- 1_ Modelo de Gestão e Execução
- 2_ Quadro de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana
 - 2.1_ Benefícios e incentivos fiscais e financeiros
 - 2.2_ Outros incentivos à reabilitação urbana
- 3_ Programa de Investimento e Financiamento
 - 3.1_ Programa de Investimento
 - 3.2_ Financiamento
- 4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5_ Modelo de Governação

1_ MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O município assumirá as funções de entidade gestora da ORU de Penedono, fazendo uso de todas as competências e utensílios que lhes são conferidos e ao seu dispor, e no âmbito da lei nomeadamente atribuídas pelo RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, pelo Decreto Lei n.º 88/2017, de 27 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio), a serem aplicadas na agilização da execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A ORU do Centro Urbano da Vila de Penedono terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa da Câmara Municipal de Penedono, quando entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta da ORU ou através da modalidade de administração conjunta;
- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se o apoio da entidade gestora ou através de administração conjunta.

A reabilitação do edificado privado será assim promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos, não obstante o município de Penedono, enquanto entidade gestora da ORU, possa apoiar a sua execução e/ou mesmo associar-se com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos (administração conjunta).

O município enquanto entidade gestora, dispõe de um conjunto de poderes previstos pelo RJRU, que lhe permitem atuar ao nível do controlo das operações urbanísticas e da execução de política urbanística.

À entidade gestora da ORU do Município, nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na sua atual redação), é-lhe conferido os seguintes poderes:

1. As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto

no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, sejam da competência da câmara municipal ou do seu Presidente;

2. Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE;
3. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;
4. Cobrança de taxas;
5. Receção das cedências ou compensações devidas.

O Município enquanto entidade gestora pode utilizar os seguintes Instrumentos de Execução de política urbanística de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, previstos no artigo 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas, em caso de os proprietários terem capacidade financeira para suportarem os encargos da operação urbanística de reabilitação urbana, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para esta tipologia de operação urbanística, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 55.º do RJRU;
2. Execução de empreitada única, quando esta constituir uma forma rentável e eficiente de execução das intervenções, nos termos do estabelecido no artigo 56.º do RJRU;
3. Ordem de demolição de edifícios, nos termos do estabelecido no artigo 57.º do RJRU;
4. Exercício do Direito de preferência, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 58.º do RJRU;
5. Ordem de arrendamento forçado, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 59.º do RJRU;
6. Constituição de servidões, tendo em conta nos termos do estabelecido no artigo 60.º do RJRU;
7. Exercício de ações de expropriação, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 61.º do RJRU;

8. Ordem de venda forçada, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 62.º do RJRU;
9. Promoção de reestruturação de propriedade, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 64.º do RJRU.

Com efeito, à entidade gestora da ORU do Município, nos termos dos artigos 65.º e 68.º do RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação), é-lhe conferidas as seguintes competências:

1. Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa ARU, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
2. Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação;
3. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
4. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
5. Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
6. Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

2_ QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

2.1_ BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS

Com a aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano de Penedono, o Município definiu o quadro dos benefícios e incentivos fiscais e financeiros aplicáveis aos prédios urbanos localizados na referida ARU, objeto de obras de reabilitação.

Os benefícios e incentivos fiscais e financeiros estabelecidos pelo Município para promover a reabilitação de edifícios na ARU do centro urbano incidem sobre:

- Benefícios fiscais associados a impostos municipais - De acordo com o enquadramento efetuado e indo ao encontro dos objetivos plasmados no mencionado regime jurídico, a ARU de Penedono confere, aos proprietários ou titulares de direitos sobre edifícios ou frações, os seguintes benefícios:
 - IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis):
 - Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por 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 na sua atual redação);
 - 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 n.º 159/2006, de 8 de Agosto, na sua atual redação, de acordo com o n.º 3 do artigo 112º do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação), com alterações introduzidas pelo DL n.º 67/2019, de 21 de Maio;
 - 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, conforme o n.º 8 do artigo n.º 112 do CIMI;

- Isenção do IMI os prédios ou parte dos 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, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação, sendo assim esta isenção assume carácter automático;
- IMT (Imposto Municipal sobre transmissões Onerosas de Imóveis):
 - Isenção de IMT para aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo de 3 anos após a aquisição, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação;
 - Isenção de IMT aplicável à primeira transmissão onerosa de imóveis, que tenham sido objeto de reabilitação urbana, desde que destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação.
- Outros incentivos financeiros municipais - Em complemento aos benefícios fiscais descritos, relativos a impostos, a ARU de Penedono confere, ainda, os seguintes incentivos associados a taxas municipais:
 - 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 partícula, aplicáveis à reabilitação urbana de edifícios;
 - Disponibilização de apoio a procedimentos administrativos próprios de instrução de processos de controlo prévio para realização de operações urbanísticas ou 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.
- Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais - A delimitação da ARU de Penedono confere, ainda, aos proprietários ou titulares

de direitos dos prédios ou frações, um conjunto de benefícios e incentivos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais ou em legislação associada, dos quais se destacam:

- Aplicação de IVA à taxa reduzida (6%) nas faturas das empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação, desde que cumpridos os requisitos previstos na legislação;
 - Dedução à coleta, para efeitos de IRS, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação dos imóveis, até ao limite de 500 euros, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação;
 - Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias resultantes da alienação de imóveis reabilitados nos termos da estratégia da ARU, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação;
 - Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais com origem no arrendamento de imóveis reabilitados nos termos da estratégia da ARU, conforme a Lei 114/2017 de 29 de Dezembro na sua atual redação.
- Condições de acesso aos benefícios e incentivos - Os benefícios e incentivos referidos nos pontos anteriores aplicam-se a intervenções que se enquadrem nas definições de operação de reabilitação urbana, reabilitação de edifícios e reabilitação urbana, constantes no art. 2.º do RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), e sejam identificadas como obras para operações urbanísticas de reabilitação em ARU, no âmbito do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), devendo, a instrução dos respetivos processos, cumprir os seguintes procedimentos:
 1. Apresentação da candidatura e projeto;
 2. Visita técnica;
 3. Relatório técnico, aprovação do relatório e comunicação ao requerente;
 4. Apresentação da licença;
 5. Início dos trabalhos e requerimento de isenção de taxas;
 6. Conclusão das obras;

7. Visita técnica final e verificação da subida de níveis de conservação do edificado;
8. Autorização de Utilização;
9. Emissão de certidão para efeitos de benefícios fiscais;
10. Apresentação nas finanças.

O enquadramento das operações depende de confirmação efetuada pelos serviços do Município de Penedono.

2.2_ OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros supra apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana dispõem ainda dos seguintes incentivos à reabilitação urbana:

- Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU são de âmbito fiscal e financeiro, sendo também concedido apoio ao nível dos procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, mas também na formalização e controlo prévio de cada operação urbanística de reabilitação urbana programada a realizar.
- Em caso de solicitação desses apoios e incentivos, terá o interessado que fazer prova da titularidade do imóvel e dos seus limites cadastrais e, em certos casos, proceder à apresentação do levantamento topográfico e de edificado com áreas retificadas do imóvel, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira “ação de reabilitação” integrada na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.
- O acesso aos benefícios fiscais atribuídos à execução de obras de reabilitação urbana, pelo Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), determina uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade, e ainda a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, assim como do estado dos imóveis, antes e após as obras descritas no mapa de trabalhos da ação de reabilitação urbana (através de vistorias), de acordo com o Novo

Regime do Arrendamento Urbano (NRAU - Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro na sua atual redação) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

- Apesar de o 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 também um quadro mais alargado de benefícios que advém do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.
- No seguimento e 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 urbana adaptar-se a alterações ou subseqüentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, numa lógica de processamento automático e sem necessidade de revisão, nomeadamente quanto ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município.

Benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação urbana do edificado integrado em ARU, assim como a situação e o estado de conservação em que se encontram os imóveis, será cruzada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável, e que no caso específico dos benefícios no âmbito do IMI e IMT, dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais), que são os seguintes:

- IMI – Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (Consultar artigo 45.º do EBF);

- IMI – 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, na sua atual redação, e n.º 3 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) na sua atual redação;
- IMI – Majoração em 30% à 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 que coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º 8 do artigo 112 do CIMI);
- IMT – isenção de pagamento na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU (ou suas frações) destinado exclusivamente a habitação própria e permanente (artigo 45º do EBF);
- IMT – isenção de pagamento na aquisição de prédios destinados a reabilitação urbanística, desde que a respetiva obra seja iniciada no prazo de três anos (artigo 45º do EBF);
- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- IRS - Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis recuperados à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- IRS - 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 (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- IVA - Taxa reduzida em obras de reabilitação urbana (empreitadas a 6%).

Outros Incentivos

A aplicação de condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, em sede de apresentação de pedido requerido pelo interessado, destinado à reabilitação urbana e valorização do edificado, promovendo uma renovação e revitalização das dinâmicas urbanas, das atividades económicas e da coesão social, com o objetivo de atração de novos habitantes e rejuvenescimento da população.

O Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (RRE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de Julho, escabele uma série de incentivos à reabilitação urbana no domínio das exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou assinalados como operação urbanística de reabilitação urbana), controlando assim os elevados custos e necessidade de adequação das regras ao edificado pré-existente em operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Neste sentido, a partir da entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Este regime estabelece também exceções ao nível dos projetos de especialidades, ou seja, as obras de reabilitação urbana ficam isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

3_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

A implementação do PERU terá como eixos condutores e executantes o investimento Público e o Investimento Privado.

O investimento público reflete-se nas ações estruturantes deste PERU, supra referenciadas, que envolve a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

O investimento privado será maioritariamente destinado à reabilitação urbana do património edificado, devendo ser atribuída e alocada uma verba a campanhas promocionais e de marketing dirigidas a este público e tipologia de reabilitação urbana, com o fim de perceberem as vantagens, incentivos, apoios, rentabilização e segurança e melhoria de qualidade de vida impulsionadas pela Reabilitação urbana.

3.1_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO

Investimento Público

As ações de investimento público são estruturantes para objetivar e capitalizar os objetivos estratégicos, podendo também estes representar uma verdadeira alavanca ao investimento privado. Deste modo, objetiva-se um dinamismo e interligação entre todos os elementos que constituem o sistema urbano.

Os objetivos estratégicos só se conseguem concretizar fisicamente com a implementação das ações estruturantes que serão impulsionadoras das novas dinâmicas e de transformação do sistema urbano. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operacional, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos.

Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de “contaminação positiva”. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações, com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

Objetivo Estratégico		Ação	Investimento
ORU CENTRO URBANO DA VILA DE PENEDONO	OE1 Valorização do Sistema Urbano do Edificado	Ação 1.1_ Reabilitação de edifício para instalação de Centro de Inovação Social e Cultura	1.062.239,33 €
		Ação 1.2_ Reabilitação do antigo posto de turismo para instalação de Centro de Mostra e Divulgação	56 908,77 €
	OE2 Valorização do Sistema Urbano do Espaço Público	Ação 2.1_ Reabilitação do Largo do Pelourinho	181 796,60 €
		Ação 2.2_ Requalificação do Largo da Corga	425.000,00€
TOTAL	1.725.944,70€		

Figura 33 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU do Centro Urbano de Penedono

Investimento Privado

O investimento privado é importantíssimo para uma regeneração urbana em escala significativa. Portanto, o envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana a par de uma consistente política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto aos meios disponíveis, partilha de risco e existência de

mercado, é essencial e fundamental para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana.

Se por um lado, as concretizações das iniciativas de natureza municipal conduzirão a um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da Vila de Penedono, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra uma efetiva captação e mobilização dos promotores. Este processo resulta numa estratégia de crescimento integrada, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

No sentido de sustentar e mobilizar o investimento privado, procedeu-se à identificação dos principais processos de obra inseridos na ARU, submetidos à apreciação entre 2010 e 2015, desagregados entre as principais obras concluídas e aquelas com processo formalizado ou obra a decorrer.

Na análise elaborada e já apresentada, foi referenciado e identificado, tendo em conta a sua localização dentro da ARU e as suas tipologias de utilização, o edificado privado a regenerar, a reabilitar, a requalificar, a conservar e adaptar. Procedeu-se também à sua classificação tendo em conta o seu processo e a sua importância para a estratégia urbanística prevista.

De acordo com o Decreto lei 266-B/2012 de 31 de Dezembro são estabelecidos os diferentes níveis de conservação, aos quais se atribui valores estimados de reabilitação para cada um dos diferentes níveis de conservação do edificado.

Níveis de Estado de Conservação			Custo de obra Estimativa/m²
5	Excelente	Edifício sem anomalias ou anomalias de pouca relevância.	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias de má aparência, mas de simples reparação.	150,00€
3	Médio	Edifício com anomalias de má aparência, com nível significativo de dificuldade de reparação e execução de trabalhos / com anomalias que põem em causa o uso e conforto e que exigem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.	350,00€
2	Mau	Edifício com anomalias de má aparência e que põem em causa o uso e conforto, ao qual acresce um nível significativo de dificuldade de reparação e execução dos trabalhos / com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, e que podem desencadear acidentes sem grande gravidade, mas com trabalhos de simples reparação e execução.	600,00€€
1	Péssimo	Edifício em ruínas com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, que podem desencadear acidentes sem grande gravidade, mas com trabalhos de difícil reparação e execução / com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, e que podem desencadear acidentes graves ou muito graves / com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.	850,00€

Figura 34 – Tabela de custo de obra estimativo por nível de estado de conservação

Ao custo estimativo de obra por m² apresentado na tabela anterior, não se inclui a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Os valores indicados na tabela 35 são valores médios e indicativos, a retificar por parte dos promotores privados da obra, após elaboração do projeto de execução (arquitetura e especialidades), em sede de elaboração dos cadernos de encargos com as especificações dos respetivos mapas de quantidades e medições e orçamento detalhados e discriminados.

No seguimento dos níveis de estado de conservação do edificado encontra-se referenciado o investimento privado associado a edificados com um estado de conservação razoável, mau ou péssimo. Os investimentos que se encontram assinalados infra já se encontram com o processo formalizado, sendo de relevante importância para a estratégia urbanística do município.

Edificado Privado a Intervir	Investimento
Investimento Privado - Processo Formalizado	1.254.996,00€
Investimento Privado - Previsto assinalado	750.000,00€
TOTAL	2.004.996,00€

Figura 35 – Estimativa dos custos de reabilitação de edificado privado

A tabela de estimativa dos custos de reabilitação do edificado privado, é o reflexo da análise dos edifícios dentro da ARU, e que se encontram em médio, mau e péssimo estado de conservação, tratando-se de edificado que transmite a necessidade de desencadear um conjunto de intervenções de reabilitação urbana. A estas operações de reabilitação urbana integral, corresponde um custo total de 2.004.996,00€.

3.2_ FINANCIAMENTO

Ao abrigo da alínea h) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento das operações de reabilitação urbana respeitantes a promotores privados encontra-se associado um montante de 2.004.996,00€, sendo este da responsabilidade dos respetivos proprietários.

Por sua vez, o programa de investimento público estima-se em 3.125.944,70€. O investimento público inclui além das Ações mencionadas na Tabela 34, que se encontra supra, inclui também outros investimentos respeitantes a obras de Reabilitação Urbana necessárias aos edifícios do Município, os quais são a reabilitação da casa do Guarda Florestal de Penedono, Valorização e requalificação do Cine-Fórum de Penedono, a reabilitação do antigo Centro de Saúde, a reabilitação da Biblioteca, a reabilitação do Edifício da Segurança Social e a reabilitação da Antiga Escola Primária da Lavandeira.

Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no presente período de programação (2014-2020), continuam a promover e realçar a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

- I. Estratégias de investimento integradas, com abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) apoia o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentam os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (artigo 7.º, n.º 1 da regulamentação do FEDER); tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
- II. Desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria devem estabelecer objetivos e mecanismos que garantam e facilitem uma abordagem integrada na utilização dos fundos para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;
- III. Ferramentas aperfeiçoadas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridade e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC);

- IV. Oportunidades para dar resposta aos desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER); recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (artigo 7.º, n.º 1 da regulamentação do FEDER);
- V. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam um amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável, uma vez que, estes abrangem uma vasta extensão de objetivos temáticos, prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades. Por sua vez, o Acordo de Parceria do Portugal 2020 estabelece que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada.
- Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Norte (NORTE2020), refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável.
- Neste quadro, o Município de Penedono, elaborou o respetivo PARU, tendo em conta as características socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística).

O PARU integra as operações enquadradas na seguinte Prioridade de Investimento (PI):

- *PI 6.5. Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;*

Neste âmbito prevê-se que a maior parte dos investimentos serão realizados através de financiamento público, com recurso a fundos próprios do Município e com cofinanciamento comunitário (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional). Neste âmbito, o NORTE2020 será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, podendo, em casos específicos ser complementado com recurso ao instrumento financeiro criado para o efeito (IFRRU 2020). Também no caso dos investimentos privados, importa mobilizar os apoios financeiros disponibilizados pela Administração Central direcionados para a reabilitação dos edifícios degradados. O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado a partir do Portugal 2020, financiado pelos Programas Operacionais Regionais e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições atuais do mercado, sendo financiadas as operações localizadas dentro das ARU definidas e aprovadas pelos municípios, que se aplicam a casos devidamente definidos:

- Reabilitação integral de edifícios, que se encontrem dentro da ARU, e com idade igual ou superior a 30 anos, e no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);

- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com o objetivo de reconversão.

Registe-se que a utilização a atribuir aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo e que, complementarmente, poderão ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação.

O instrumento destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. Note-se que, estas operações, no caso do edificado destinado a atividades económicas, devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

Registe-se ainda, a criação do Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020), no âmbito do Portugal 2020, que entre outras, apoiará intervenções de eficiência energética em habitações (particulares). Estas operações procuram promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos (isolamentos, sombreamentos, entre outros), sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior da habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (solar térmico residencial). Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Norte, como importante fonte de apoio financeiro.

O apoio referente à eficiência energética encontra-se enquadrados na PI 4.3:

- *Promoção e apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional*

um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.

No que diz respeito à mobilidade, estes apoios encontram-se previstos na PI 4.5:

- *Promoção e apoio as estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.*

Financiamento enquadrado noutros programas

Além dos principais instrumentos de financiamento do Portugal 2020, designadamente o PO Norte e o POSEUR, pode-se recorrer a outros existentes:

- I. IHRU - Reabilitar para Arrendar – programa de financiamento destinado a criar Habitação Acessível. Este programa tem como objetivo proceder à reabilitação do património, pressupondo a devolução do empréstimo a longo prazo com períodos de carência (haverá um período de 6 meses de carência de capital após o termo da empreitada). Procedendo ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos (de preferência

localizados em ARU), preconiza-se que, após a reabilitação, os edifícios deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. O programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros (apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa), podendo candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. O empréstimo pode ascender a 90% do custo total da operação de reabilitação; podendo ter uma maturidade de até 15 anos, correspondendo a 180 prestações mensais iguais; com uma taxa de juro fixa, durante todo o período de amortização, cujo valor base neste momento é de 2,9%;

- II. IHRU – Reabilitar para Arrendar – Programa de financiamento destinado à Reabilitação Urbana, com uma dotação inicial de 50 milhões de euros, os empréstimos são concedidos pelo Banco Europeu de Investimento e aplicam-se prioritariamente às seguintes tipologias de intervenções: i) Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; ii) Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, pelo Decreto Lei n.º 88/2017, de 27 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio; iii) Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; iv) Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo. Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana. As intervenções deverão localizar-se em ARU, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja

apresentada ao abrigo do art.º 77.º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, pelo Decreto Lei n.º 88/2017, de 27 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio. As intervenções deverão estar concluídas até 15 de dezembro de 2016. O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos (10 anos de carência de capital e uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%), sendo financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção;

- III. 1.º DIREITO – Sob gestão do IHRU, este programa tem como objeto a Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Maio, com as alterações introduzidas pela Retificação n.º 25/2018, de 02 de Agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de Junho. Este é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Nesse sentido a dinâmica deste programa é promover a reabilitação e o arrendamento, com objetivo da inclusão social e territorial, sob alçada de cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. A base deste programa assenta nos seguintes princípios: a) Princípio da acessibilidade habitacional; b) Princípio do planeamento estratégico local; b) Princípio do planeamento estratégico local; d) Princípio da estabilidade; e) Princípio da cooperação; f) Princípio da participação; g) Princípio da equidade; h) Princípio da perequação; i) Princípio da reabilitação do edificado; j) Princípio do incentivo ao arrendamento; k) Princípio das acessibilidades; l) Princípio da sustentabilidade ambiental.
- IV. Casa Eficiente 2020 – Sob gestão do IHRU, este programa visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos

urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas, desde que cumpram as premissas estabelecidas no regulamento desde programa. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

- V. FNRE - A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi estabelecido pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. Este é um fundo específico de investimento imobiliário reservado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua atual redação. O objetivo principal deste fundo é o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. A este fundo podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos, poderão aderir também ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas, mas também os particulares têm a possibilidade de candidatar imóveis para reabilitação. Este programa tem o requisito de alienação do imóvel para o Fundo, que deverá ser diligenciada pelo Proponente, uma vez obtida a autorização dos respetivos órgãos com competência para deliberar a alienação do imóvel.
- VI. ADENE - Fundo de Eficiência Energética, promove e apoia projetos de eficiência energética no domínio dos transportes, dos edifícios, da prestação de serviços, da indústria e dos serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia. São beneficiários dos apoios as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

4_ PRAZO GLOBAL DO PROGRAMA E CRONOGRAMA DE AÇÃO

Ao abrigo do artigo 20.º do RJRU a operação de reabilitação urbana não poderá ter um prazo superior a 15 anos, que entrará em vigor a partir da sua publicação em Diário da República.

Ao abrigo do ponto 1 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, a entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização da reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da assembleia municipal, e obrigatoriamente divulgado na página eletrónica do município.

Ao abrigo do ponto 2 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, o Município a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação de execução dessa operação, acompanhado, se houver justificação para isso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (ao abrigo do artigo 20.º-B do RJRU), e obrigatoriamente divulgado na página eletrónica do município.

5_ MODELO DE GOVERNAÇÃO

A adoção de um modelo organizacional direcionado para a gestão da reabilitação urbana do centro urbano e histórico de Penedono, que estipule uma articulação institucional, operacional e relacional eficaz, fornecendo ao município as ferramentas ideais para maximizar a eficácia da intervenção proposta, cumprindo com as seguintes diretrizes:

- 1) A coordenação das ações/intervenções e a garantia da prossecução da Visão;
- 2) O rigor do processo de decisão e de gestão das intervenções;
- 3) A otimização dos resultados através de- redução dos tempos para a conclusão das ações, em prol dos agentes económicos e dos cidadãos.

Este modelo de Governação exigirá da parte do município um esforço organizativo, no sentido de estabelecer uma Estrutura institucional baseada numa distribuição equilibrada e focada nas responsabilidades e numa gestão partilhada que canalize os esforços com base no objetivo comum, que é o de garantir a eficácia e o sucesso da reabilitação urbana. Nesse sentido, é fundamental tirar partido das valências e das potencialidades de cada unidade orgânica envolvida neste processo, com uma missão definida e tendo sempre presente um conjunto de fatores fundamentais:

- 1) Grande interação com os decisores políticos (linha aberta);
- 2) Autonomia na promoção e gestão das intervenções;
- 3) Forte articulação com os diferentes atores institucionais;
- 4) Forte atividade junto dos proprietários, inquilinos e promotores, públicos e privados;
- 5) Comunicação ativa dos programas e iniciativas;
- 6) Gestão de proximidade, com acompanhamento imediato e permanente dos potenciais investidores locais e habitantes (sistema de “porta a aberta”);
- 7) Celeridade nos processos de licenciamento e/ou autorização das ações de reabilitação urbana;
- 8) Realização de inspeções técnicas periódicas que atestem o estado de conservação dos edifícios;

- 9) Conhecimento sistemático e atualizado do território nas suas múltiplas dimensões (urbanística, económica, social e cultural).

A interação e articulação institucional deve ser através de um sistema eficaz de comunicação, interna e externa, assente numa ferramenta de base tecnológica que permita divulgar e partilhar a informação relacionada com as ações de reabilitação urbana. Na mesma linha de atuação, o conhecimento sistemático e atualizado do território e a gestão dos processos devem estar inseridos num sistema de informação geográfica, pois esta é uma ferramenta indispensável às tomadas de decisões.

Propõe-se, assim, que a Câmara Municipal de Penedono tenha a responsabilidade de promover e implementar a estratégia de reabilitação urbana do centro urbano de Penedono.