PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENELA

MEMÓRIA DESCRITIVA

GPUP_ Gabinete de Planeamento Urbanístico e Projectos

MARÇO 2021

Praça do Município 3230-253 Penela PORTUGAL · tel.: 239 560 120 · fax: 239 569 400 · e-mail: cmpenela@cm-penela.pt · www.cm-penela.pt

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 2

2. ENQUADRAMENTO LEGAL 3

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO 6

4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PENELA 11

4.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU 12

4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 12

5. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS 16

6. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENELA 22

INDÍCE DE FIGURAS

Figura 1 - Tramitação de delimitação de uma ARU 6

Figura 2 - Enquadramento territorial 7

Figura 3 – Aglomerado urbano de Penela 8

Figura 4 - Castelo de Penela 8

Figura 5 - Aglomerado urbano 9

Figura 6 - Praça da República e arruamento 9

Figura 7 - Igreja de São Miguel e Convento de Santo António 10

Figura 8 - Edifícios degradados 11

Figura 9 - Proposta de delimitação da ARU de Penela 11

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Penela. A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia de desenvolvimento urbano previamente definida que assegure a salvaguarda do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e o desenvolvimento sustentável do território municipal.

Cabendo aos municípios um papel ativo no âmbito da reabilitação urbana, designadamente através da criação de condições favoráveis à sua ocorrência, e tendo o município de Penela há muito constituído a reabilitação urbana como uma das suas prioridades de intervenção, a presente proposta de delimitação da ARU de Penela pretende dar continuidade à estratégia de reabilitação urbana municipal.

No percurso desenvolvido até ao momento destacam-se o seguinte conjunto de instrumentos de planeamento/documentos estratégicos:

- O Plano de Urbanização e Salvaguarda da Vila de Penela, que data de 1997 e vigorou até à publicação, em 2013, do atual Plano Diretor Municipal (PDM) de Penela;
- O Plano de Aldeia da Ferraria de São João, concluído em 2001 e efetuado no âmbito do projeto da Rede de Aldeias de Xisto;
- O PDM de Penela, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 157, de 16 de agosto, pelo aviso (extrato) n.º 10340/2013, que estipula um conjunto de regras relativamente à reabilitação urbana nos núcleos urbanos antigos consolidados de maior dimensão, designados por Espaços Centrais, e num conjunto de aglomerados urbanos com elevado potencial turístico, designados como Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, abaixo referenciados:
  - Espaços Centrais, que correspondem ao centro histórico da vila de Penela e aos núcleos antigos de Podentes, Rabaçal, Cumeeira e da vila do Espinhal, delimitados na planta de ordenamento, que importa preservar e requalificar, e identificam os tecidos consolidados mais antigos do município que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais com significativa representatividade urbanística, arquitetónica e patrimonial;
  - Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, que incluem a aldeia de xisto de Ferraria de São João, os Pardieiros, o Esquio e o Pessegueiro.
- O Regulamento Municipal de Salvaguarda e Valorização dos Espaços Centrais e dos Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 122, de 27 de junho, através do aviso n.º 7110/2017, que visa a preservação e requalificação dos tecidos urbanos

consolidados mais antigos do município que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais e tenham significativa representatividade urbanística;

- A delimitação de um conjunto de ARU (Penela, Cumeeira, Espinhal, Podentes, Rabaçal, Ferraria de São João, Pessegueiro, Pardieiros, Esquio, Zona Industrial de Penela (ZIP), Boiça e Chanca), que correspondem aos aglomerados urbanos referenciados no PDM de Penela e outros que foram sendo acrescentados em função da evolução da estratégia de desenvolvimento territorial municipal e regional;
- O Programa Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável do Município de Penela - Penela 2020, datado de 2016;
- O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Penela, datado de 2017;
- O Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável na Comunidade Intermunicipal (CIM) Região de Coimbra, datado de 2016, com atualização em 2020;
- O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Ferraria de São João, aprovado em 2020, encontrando-se em desenvolvimento os PERU de Espinhal, Rabaçal e Podentes.

As opções de desenvolvimento urbano do município de Penela estão enquadradas com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal definida pelo PDM de Penela e articuladas com os restantes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A proposta de delimitação da ARU de Penela enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 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.

Nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do RJRU, a reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- da delimitação de ARU;
- da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU).

Segundo a alínea b) do artigo 2.º do RJRU, por ARU entende-se 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, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana".

As ARU "incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada" e podem abranger "áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas" (n.os 1 e 2 do artigo 12.º do RJRU).

A ORU que é necessário definir sobre a ARU corresponde, de acordo com a alínea h) do artigo 2.º do RJRU, ao "conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área".

Os municípios têm a possibilidade de encetar estes processos de forma faseada. Efetivamente, como disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 7.º do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU e ORU pode ter lugar em simultâneo ou a aprovação da delimitação da ARU pode ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver nessas áreas, sendo que, conforme o artigo 15.º do RJRU, no caso da aprovação da delimitação da ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU.

Nos termos do artigo 8.º do RJRU, uma ORU pode assumir duas tipologias, sendo que são enquadradas por instrumentos de programação distintos:

- **Simples:** "consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução" e enquadra-se por uma estratégia de reabilitação urbana;
- **Sistemática:** "consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público" e enquadra-se por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Consciente de que o núcleo urbano de Penela necessita de uma intervenção de reabilitação urbana global que incorpore as diferentes dimensões da reabilitação urbana, aliando a regeneração do património edificado à recuperação e revitalização do espaço público e à requalificação do ambiente urbano e contemplando investimento de natureza pública e privada, o município de Penela optou por desenvolver uma **ORU sistemática**.

Note-se que a ORU sistemática confere poderes acrescidos ao município, uma vez que, segundo o artigo 32.º do RJRU, "a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana".

De acordo com o n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, a delimitação das ARU é uma competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Para a delimitação de uma ARU a Câmara Municipal de Penela (CMP) deverá:

1. Deliberar previamente sobre a necessidade de promover a reabilitação urbana através da delimitação de uma ARU e da respetiva ORU;
2. Definir se a aprovação da delimitação da ARU terá lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU ou em simultâneo;
3. Decidir se a preparação do projeto de delimitação da ARU será elaborada pelo município ou se este encarrega uma empresa do setor empresarial local estabelecendo previamente os respetivos objetivos (n.º 3 do artigo 13.º do RJRU);
4. Assegurar que a proposta de delimitação da ARU é devidamente fundamentada e contém, como disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU:
   a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
   b) A planta com a delimitação da área abrangida;
   c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre móveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU.
5. Submeter o projeto de delimitação da ARU à aprovação da assembleia municipal (n.º 1 do artigo 13.º do RJRU);
6. Enviar para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República o ato de aprovação da delimitação da ARU e divulgar na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º do RJRU) e, simultaneamente, remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º do RJRU).

A figura seguinte apresenta os procedimentos necessários à delimitação de uma ARU:

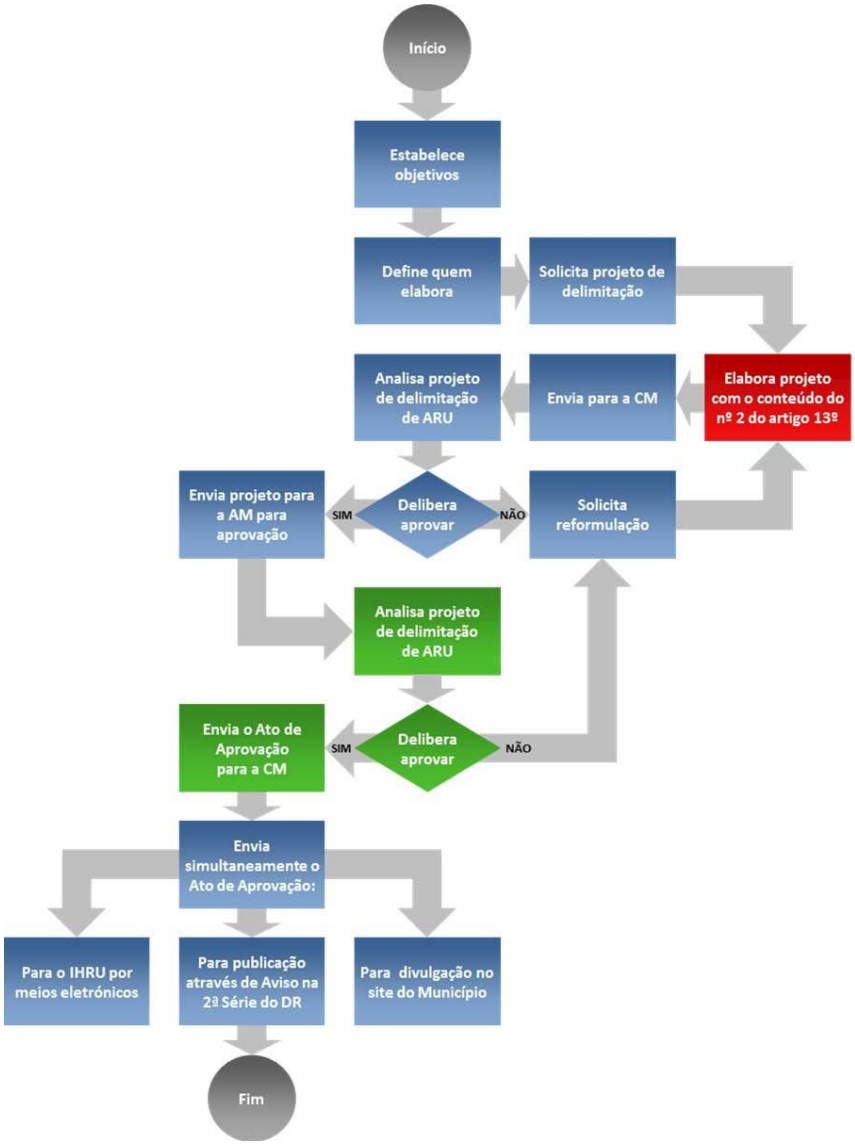


Figura 1 - Tramitação de delimitação de uma ARU

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO

O concelho de Penela localiza-se a sul do Distrito de Coimbra, sub-região de Coimbra (NUT III), é limitado a norte pelo município de Miranda do Corvo, a este por Figueiró dos Vinhos, a sudoeste por Ansião, a oeste por Soure e a noroeste por Condeixa-a-Nova. Possui uma área de 134,80 Km2 e uma população residente de 5983 habitantes (Censos de 2011), que tem vindo progressivamente a decrescer ao longo das últimas décadas (a variação da população residente entre 2001 e 2011 foi de -9,3%). O município é composto por quatro Freguesias – Podentes, Espinhal, Cumieira e União de Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal e tem como principais aglomerados urbanos a Vila de Penela, sede de concelho, e a Vila do Espinhal.

Figura 2 - Enquadramento territorial

Em termos de acessibilidades viárias, o município apresenta uma localização relativamente privilegiada no que diz respeito ao acesso à rede viária principal nacional, mais especificamente aos itinerários principais IP1 e IP3 e ao itinerário complementar IC 3. Deste modo, o IP1/autoestrada A1 (acessível através do IC3 e IC2), a 16 km da sede do concelho, permite uma ligação segura e rápida a Lisboa e Porto, bem como a todo o Litoral, a A13 permite ligar os concelhos desta região a Coimbra e ao Entroncamento. A ligação ao interior sul da região é efetuada pelo IC3-C8, enquanto as ligações ao interior norte são efetuadas pelo IP3/A25.

Figura 3 – Aglomerado urbano de Penela

A origem da Vila de Penela perde-se no tempo. O seu castelo existia já durante o domínio sarraceno e foram encontrados vestígios que testemunham uma ocupação romana do território, no entanto, foi em sequência da conquista definitiva de Coimbra, por Fernando Magno, em 1064, que se desencadeou o processo de povoamento que se regista até aos nossos dias. A queda da cidade de Coimbra arrastou com ela a queda de todo o sistema defensivo (linha de castelos - incluindo Penela), o que originou que aí ficasse sediada a administração de um vasto território cristão – Dom Sesnando foi o primeiro governador de Coimbra e foi ele que deu início, em 1087, ao povoamento do castelo de Penela. o município de Penela foi criado em julho de 1137 pelo foral de D. Afonso Henriques, sendo um dos municípios mais antigos do país.

O castelo de Penela localiza-se no centro histórico da vila de Penela, ocupando um cabeço no alto de um penhasco, facto que se deve à origem do nome de penela: peña, pena ou penha, que significava na baixa latinidade, cabeço, monte ou rochedo.

Figura 4 - Castelo de Penela

Penela desempenha um papel importante ao nível administrativo, funcional e de equipamentos de nível supramunicipal, sendo polarizadora de todo o concelho. Ao nível funcional este centro oferece

comércio e serviços (privados e públicos) de aquisição e prestação ocasional, sendo-lhe imputada, por isso, uma importância principal na rede urbana concelhia.

A organização do território na vila de Penela estrutura-se a partir de uma posição claramente defensiva, com o castelo no alto do monte, a partir do qual todo o aglomerado se estende pela encosta voltada a poente, com menos pendente, mais extensão e melhor exposição solar.

Figura 5 - Aglomerado urbano

A malha urbana é apertada e conserva ainda muitas das suas características originais, constituindo, por isso, uma importante referência histórica acerca do *modus vivendi* das populações. Os arruamentos assumem-se enquanto forma, são estreitos e desenvolvem-se na sua maioria agarrados às curvas de nível, sendo pontualmente atravessados por percursos de pendentes acentuadas ou escadas e interrompidos por largos ou praças, que são verticalmente resultado de frentes de construção contínua geradas por edifícios de um, dois ou três pisos e/ou pelos muros de suporte que sustentam os terrenos de logradouros.

Figura 6 - Praça da República e arruamento

A riqueza do património natural e construído existente é complementado por diversos pontos de interesse paisagístico e por diferentes equipamentos de recreio, lazer e cultura.

As praças são espaços perfeitamente regulares e delimitados, e resultam da estrutura viária, do desenho dos edifícios (implantação e volumetria) e do próprio relevo. A título de exemplo, temos a praça da república, que constitui um espaço central de confluência e encontros, onde o peão tem o primado.

Os largos resultam do cruzamento entre ruas e, em algumas situações, são o resultado de demolições de conjuntos de edifícios.

Todo o conjunto urbano é pontuado por edifícios que contribuem para a organização do tecido urbano e constituem pontos de referências na sua organização (e.g. o Castelo, a Igreja de Santa Eufémia e o Pelourinho).

Os quarteirões são compostos por construções, maioritariamente de dois pisos, com áreas reduzidas, muitas vezes sem logradouro. Atendendo à morfologia do terreno, muitos edifícios têm frente para mais do que um arruamento ou encostam as respetivas traseiras.

Figura 7 - Igreja de São Miguel e Convento de Santo António

O património edificado é diversificado, destacando-se, para além das construções que conferem homogeneidade à vila, o Castelo, a Igreja de Santa Eufémia, a Capela e o Convento de Santo António, o Pelourinho, a Igreja de São Miguel, a Igreja da Misericórdia, a Capela de Nossa Senhora da Conceição e a Capela de São Lourenço. Fundando em 1578, o Convento de Santo António é constituído por um conjunto de construções, destacando-se a Capela, a área residencial e anexos, que datam do século XVIII.

A paisagem edificada da vila reflete as caraterísticas de um território sem grandes mutações socioeconómicas, apresentando um padrão construtivo que, na génese se identifica com a predominância da habitação unifamiliar rural, disposta num sistema de povoamento relativamente difuso e pouco denso.

A proximidade à capital de distrito, o aumento da mobilidade social e profissional, a diminuição da composição dos agregados familiares, as transformações dos modos de vida contemporâneos, entre outros, contribuíram para a atual estrutura territorial de Penela.

A análise das diferentes épocas de construção dos edifícios permite perceber os períodos de maior dinamismo e as fases de abrandamento na construção, fator que em penela é revelador da sua realidade socioeconómica.

Referência ainda para a qualidade dos alojamentos, que tem correspondência direta com o grau de conservação de conforto e de modernização dos mesmos. Assim, torna-se necessário conhecer, em pormenor, o estado de conservação do parque habitacional, para poder avaliar as potencialidades de rentabilização económica, social e cultural com vista à orientação de aproveitamento racional. O

estado de conservação é um fator importante a diagnosticar, como contributo para o futuro estabelecimento de ações e medidas de política social e habitacional.

Na área do centro histórico tem-se verificado uma perda gradual da população residente, o que, além de se traduzir na perda de vitalidade do tecido urbano, conduz também ao crescimento do número de imóveis devolutos e à consequente inexistência de manutenção, que acaba por gerar processos acelerados de degradação nos edifícios.

Figura 8 - Edifícios degradados

4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PENELA

A proposta de delimitação da ARU de Penela que se apresenta, com uma área de aproximadamente 21,20 hectares, abrange não só a área urbana mais antiga, associada à génese da vila, coincidente com o seu centro histórico, mas também núcleos de edifícios que, apesar de mais recentes, foram construídos, na maior parte dos casos, há mais de três décadas, constituindo, consequentemente, potenciais edifícios alvo de reabilitação. A delimitação proposta integra igualmente a Capela e Convento de Santo António e respetiva área envolvente, constituindo-se desta forma uma oportunidade de reabilitar um edifício que é uma referência em termos de arquitetura religiosa.

Figura 9 - Proposta de delimitação da ARU de Penela

4.1. Critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU

Estando empenhada na implementação de políticas de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente na criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios, na valorização e qualificação do espaço público, e na revitalização do centro histórico, a Câmara Municipal de Penela definiu como área de intervenção base para a Área de Reabilitação Urbana de Penela a área correspondente ao Centro Histórico da Vila de Penela, que coincide com a área classificada como Espaço Central, no Plano Diretor Municipal de Penela (1ª revisão), aprovado pelo Aviso (extrato) n.º 10340/2013, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 157 - 16 de agosto de 2013.

Considerando o estado de conservação geral do edificado, a respetiva época de construção, bem como o interesse patrimonial do conjunto edificado, procedeu-se a pequenos ajustes da área de intervenção base.

Procedeu-se a um ajuste a norte de modo a contemplar um núcleo de edifícios localizado entre a Rua da Ilha e a Rua das Nogueiras, bem como toda a encosta envolvente ao castelo de Penela, até ao arruamento que o circunda. Foi também incluída, a este, a Rua de São Lourenço e o respetivo edificado que, apesar de não apresentar globalmente mau estado de conservação, é composto por edifícios com cerca de três décadas. A expansão para sul comtempla a inclusão do mercado municipal de Penela, bem como de um núcleo de edifícios, parte deles construídos há mais de três décadas e ainda o Convento de Santo António, classificado como Imóvel de Interesse Público, através do Decreto n.º 2/96, DR, I Série-B, n.º 56, de 6-03-1996, na sequência do Despacho de homologação de 1-05-1982 do Secretário de Estado da Cultura. A Zona Especial de Proteção foi publicada pela Portaria n.º 227/2010, DR, 2.ª Série, n.º 58, de 24-03-2010, na sequência do Despacho de homologação de 29-08-2007 da Ministra da Cultura.

4.2. Objetivos Estratégicos

O RJRU estabelece um conjunto alargado de objetivos que deverão ser considerados nas operações de reabilitação urbana. Os objetivos estratégicos que presidem à delimitação desta área de reabilitação urbana devem ser orientados pelo referencial estratégico estabelecido no RJRU, procurando transpor para a realidade da área urbana em estudo as preocupações de âmbito setorial e os diferentes níveis estratégicos de intervenção que o RJRU identifica.

Em linha com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal definida pelo executivo municipal, com as opções de desenvolvimento urbano e com o RJRU, a delimitação da ARU de Penela prossegue, entre outros, a concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

- Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;

- Reabilitar tecidos urbanos degradados, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Requalificar os equipamentos e os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, numa perspetiva de valorização da imagem e de afirmação da identidade da Vila;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, integrando intervenções de natureza material com ações de natureza social e económica;
- Garantir a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano;
- Proteger o património cultural e promover a sua valorização;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Desenvolver novas soluções de acesso a habitação condigna;
- Promover a equidade e coesão territorial no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Promover uma melhor gestão da via pública e demais espaços de circulação, através da melhoria das condições de acessibilidade viária, de estacionamento e de circulação pedonal;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Criar condições favoráveis à captação de novos investimentos, promovendo a diversificação económica e funcional do aglomerado urbano;
- Melhorar a qualidade de vida, com vista à fixação da população local e à atração de novos residentes.

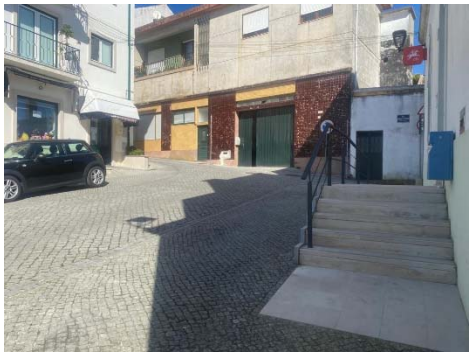
Nesta perspetiva, referência para um conjunto de projetos ancora, executados, em execução ou a executar, no âmbito do investimento público, através dos quais se pretende também incentivar a reabilitação de edifícios privados:

- A reabilitação do edifício da antiga residência de estudantes.

(Projeto executado)

- Requalificação urbanística do espaço público, em particular no centro histórico da Vila.

(Projeto executado parcialmente)



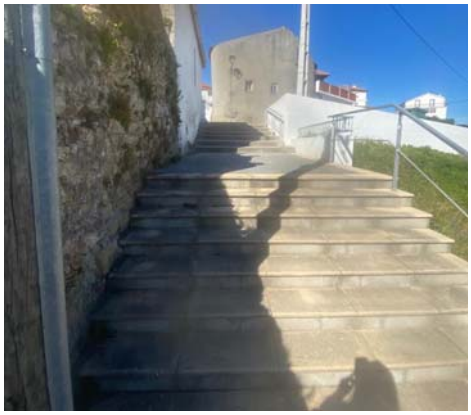
- reabilitação da "Casa da Legião".

- A revitalização do mercado municipal de Penela, dotando-o de condições para a implementação do "Mercado Local de Produtores".

- Reabilitação do espaço atualmente ocupado pelo parque de campismo de Penela, através da criação de um parque verde, tirando proveito das infraestruturas existentes.

- **Investimentos públicos complementares:**
  - Requalificação da Quelha das Mentiras.

    (Projeto executado)



  - Criação de um circuito de manutenção na encosta do Castelo e Iluminação da muralha nascente.

    (Projeto em execução)

  - Requalificação de caminho pedonal entre a Fopa e o Parque de Campismo (proposta de reabilitação para parque verde), dotando-o de boas condições de acessibilidade e iluminação pública eficiente.

  - Instalação dos serviços de ação social da câmara municipal no Edifício Paços do Concelho.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais, financeiros e administrativos.

Uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas dos diversos agentes, sejam públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis, residentes na área de reabilitação urbana e ainda outros ocupantes e utentes, em especial os empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Consideram-se os proprietários, atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica para a possibilidade em lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público.

Ao setor público compete, na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, funções de regulação e monitorização da intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Cabe assim ao município de Penela sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana estabelece a necessidade do município, que pretenda levar a cabo uma operação de reabilitação urbana (independentemente do modelo de gestão a aplicar), definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Os benefícios fiscais são um instrumento adicional de estímulo às operações de reabilitação urbana, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de

Pessoas Coletivas (IRC). O Código do IVA (CIVA) prevê, também, a aplicação de um benefício fiscal relacionado com a realização de ações de reabilitação de edifícios.

Assim, o quadro de benefícios fiscais e benefícios em sede de taxas municipais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU de Penela é constituído pelos seguintes incentivos:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do estatuto dos benefícios fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação

urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro);

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais –Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

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

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

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

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

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as "ações de reabilitação" levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições:

a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

b) um nível de conservação mínimo "bom" em resultado de obras realizadas nos dois anos

anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

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

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

- o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana;
- as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), pode ser estabelecido pelo município um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização de operações de reabilitação urbana.

Assim, na área correspondente à ARU de Penela, propõe-se que passem a vigorar os seguintes incentivos à reabilitação urbana em matéria de taxas urbanísticas:

- Isenção de pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público por motivo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou suas frações (incluindo as respetivas vistorias) na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação dos edifícios ou suas frações autónomas, no âmbito da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relativas a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

Condições de aplicação das isenções de pagamento de taxas urbanísticas:

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de "reabilitação de edifícios" estabelecido no RJRU e que é definido como "a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas".

A aplicação das isenções de pagamento das taxas municipais restringe-se assim às operações urbanísticas de reabilitação urbana das quais resulte um estado de conservação dos respetivos edifícios de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do início das mesmas. O estado de conservação dos edifícios, antes e após a execução das ações de reabilitação, é determinado, à semelhança do que sucede com a aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

6. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENELA

Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06
Projection: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 0,0000
False Northing: 0,0000
Central Meridian: -8,1331
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 39,6683
Units: Meter

Área de Reabilitação Urbana de Penela

Proposta de delimitação da ARU de Penela

Escala 1:5 000

Date: 15/03/2021

penela
MUNICÍPIO