

2022



MUNICIPIO DE RIBEIRA
DE PENA



[PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA]

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENALONGA



Índice

Capítulo 1 – NOTAS INTRODUTÓRIAS	5
1.1 Introdução	5
1.2 Conceitos e Políticas Nacionais de Reabilitação Urbana.....	10
Capítulo 2 – ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA.....	14
2.1 Enquadramento Legal	14
Capítulo 3 - ENQUADRAMENTO	18
3.1 História, Morfologia Urbana e Valor Patrimonial	18
3.2 Antecedentes e Instrumentos de gestão Territorial	22
3.3 Diagnóstico sumário e critérios de delimitação da ARU	32
Capítulo 4 – ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO	37
4.1 Metodologia	37
4.2 Edificado.....	42
4.2.1 Número de Pisos	42
4.2.2 Tipo de Ocupação.....	45
4.2.3 Usos	48
4.2.4 Estado de conservação do edificado.....	51
4.3 Patologias da Construção	54
4.3.1 Coberturas.....	54
4.3.2 Fachadas.....	59
4.3.3 Caixilharias.....	64
4.4 Espaço Público.....	66
Capítulo 5 - VISÃO ESTRATÉGICA E PROGRAMA DE AÇÃO	67
5.1 Referências de Estratégia Espacial	67
5.2 Estratégia e Programa de Ação	70
5.2.1 Objetivos Estratégicos	70
5.2.2 Objetivos Específicos.....	71
Capítulo 6 - PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	74
6.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	74
6.2 Processo de gestão ativa da ORU.....	76
6.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação.....	79
6.4 Instrumentos de execução	92



Capítulo 7 BIBLIOGRAFIA.....	102
------------------------------	-----

Índice de Figuras

Figura 1 – Esquema da Reabilitação Urbana.....	7
Figura 2 – Faseamento ARU – ORU.....	8
Figura 3 – Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU e ORU de acordo com o RJRU.....	9
Figura 4 – Esquema Regeneração como conceito aglutinador.....	14
Figura 5 –Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática.....	15
Figura 6 - Diagrama do processo de execução da ORU.....	16
Figura 7 - Instrumentos de execução de política urbanística.....	17
Figura 8 – Vista da aldeia de Penalonga.....	18
Figura 9 – Rua de Penalonga.....	19
Figura 10 – Aglomerado urbano de Penalonga.....	20
Figura 11 – Os Desafios Territoriais do PNPOt concorrem para os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU.....	23
Figura 12 - Planta de Ordenamento de Ribeira de Pena (2009).....	26
Figura 13 - Planta de Implantação das ações do PARU em Ribeira de Pena.....	29
Figura 14 - Planta de Implantação das ações do PARU em Cerva.....	30
Figura 15 - Planta de Implantação das ações do PARU em Friúme.....	31
Figura 16- Delimitação da área de reabilitação urbana de Penalonga.....	34
Figura 17 - Ficha de caracterização do edificado (frente).....	39
Figura 18 - Ficha de caracterização do edificado (verso).....	40
Figura 19 - Tabela de levantamentos.....	41
Figura 20 - Exemplo de edifício com um piso.....	42
Figura 21 - Exemplo de edifício com dois pisos.....	42
Figura 22 - Planta do número de pisos.....	44
Figura 23 - Exemplo de edifício devoluto.....	45
Figura 24 - Planta de ocupação.....	47
Figura 25 - Planta de usos.....	50
Figura 26 - Planta do estado de conservação.....	53
Figura 27 - Cobertura com quebras.....	56
Figura 28 - Cobertura com deformações e espécies infestantes.....	57
Figura 29 - Coberturas com e sem beirado e caleira.....	59
Figura 30 - Fachada com manchas/condensações e bolores.....	61
Figura 31 - Fachada com elementos dissonantes.....	62
Figura 32 - Fachada com fendilhação / fissuração.....	63
Figura 33 - Caixilharias degradadas.....	65
Figura 34 - Espaço Público envolvente às habitações.....	67
Figura 35 – Planta Síntese da Visão Estratégica e Programa de Ação – ORU de Penalonga.....	73
Figura 36 – Esquema representativo da gestão da ORU.....	74



Figura 37 – Tabela dos instrumentos de política urbanística do RJRU	94
---	----

Índice de Quadros

Quadro 1- PMOT em vigor	25
Quadro 2- Análise SWOT	36

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Gráfico da análise do n.º de pisos do edificado.	43
Gráfico 2 - Gráfico da análise do tipo de ocupação	46
Gráfico 3 - Gráfico da análise dos usos.	48
Gráfico 4 - Gráfico da análise do uso por n.º de pisos.	49
Gráfico 5 - Gráfico da análise do estado de conservação.	52
Gráfico 6 – Coberturas com e sem patologias	55
Gráfico 7 – Patologias ao nível da cobertura	55
Gráfico 8 – Recolha de águas	58
Gráfico 9 – Fachadas com e sem patologias	60
Gráfico 10 - Patologias ao nível da fachada	60
Gráfico 11 - Gráfico da análise do sombreamento	64



Capítulo 1 – NOTAS INTRODUTÓRIAS

1.1 Introdução

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) surge na persecução da aposta do Município de Ribeira de Pena na implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano, particularmente para as áreas de reabilitação urbana.

Cada vez mais os aglomerados urbanos têm vindo a ser entendidos enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania. Não obstante de se tomar consciência da importância do centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é atualmente palco de diversos e complexos constrangimentos, nomeadamente no que diz respeito à degradação física e ao despovoamento.

Assiste-se a uma progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção e ajustamento ao crescimento dos aglomerados e alteração dos modos atuais devida e subcarga de usos.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de problemas ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores e como tal o Município de Ribeira de Pena tem vindo a apostar cada vez mais nos mesmos.

Assim, a Câmara Municipal tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas de degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração dos seus aglomerados urbanos, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços e edifícios públicos.

Há, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, assumindo a autarquia neste contexto um elemento fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações de melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge assim como um conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU. No caso de Penalonga, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva e espaços verdes, sendo por isso enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU.



“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala e necessidades particulares da ARU de Penalonga por forma a não se assistir à sua descaracterização e evitando assim opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

É expectável que, o conjunto de intervenções propostas, tanto a nível do edificado como do espaço público e infraestruturas, contribuam para o sentimento de pertença dos moradores, resultando num trabalho conjunto, que potencie uma valorização da autoestima, de modo a fomentar a iniciativa privada ao nível da reabilitação.

Efetivamente, a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Madeira, 2009)

Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Madeira, 2009).

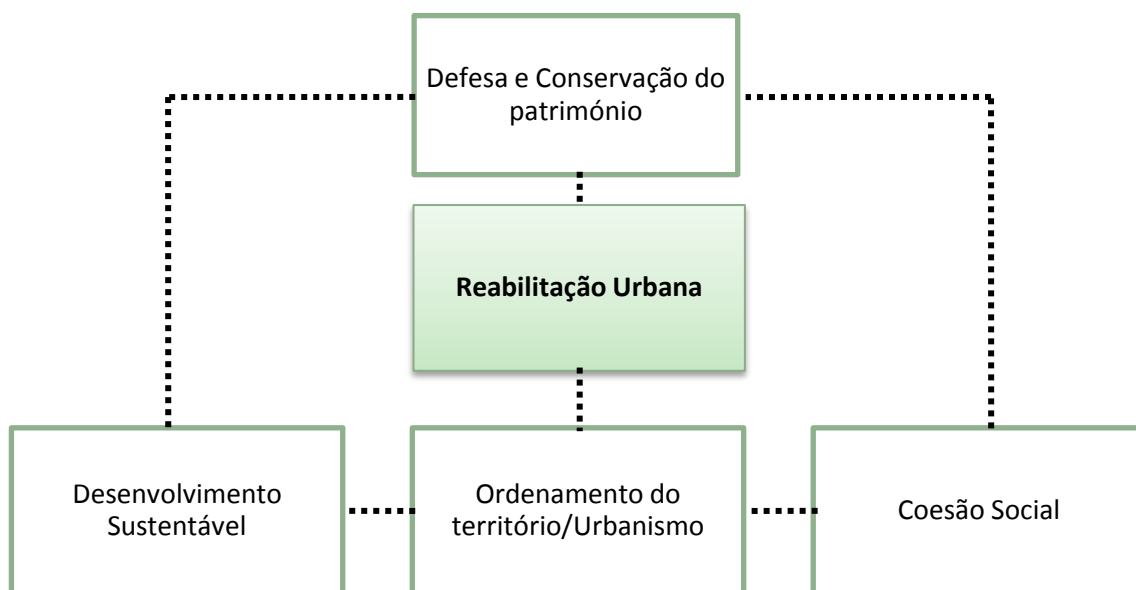


Figura 1 – Esquema da Reabilitação Urbana

Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro).

A Autarquia procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penalonga, em instrumento próprio, regulada pelo regime jurídico de reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

O atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a respetiva operação de reabilitação urbana.

Após a delimitação da ARU, o município dispõe de um prazo máximo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar, assim como todos os benefícios a ela associados.

O presente documento diz respeito à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da Operação de Reabilitação Urbana de Penalonga, de acordo com o estipulado no Artigo 17.º da Lei n.º32/2012 do RJRU.

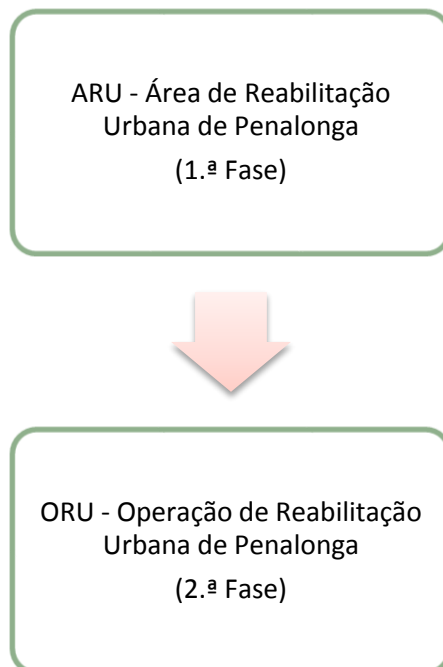


Figura 2 – Faseamento ARU – ORU

Sendo a salvaguarda dos aglomerados urbanos, particularmente os mais antigos, uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação e conservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, pretende-se atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para os residentes e visitantes de Penalonga, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a centralidade da ARU de Penalonga fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Assim, foi desenvolvido o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Penalonga (PERU), traduzido no presente documento, que será estruturado em 7 capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e assume a opção do Município de Ribeira de Pena no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Penalonga, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.

Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora o enquadramento histórico, morfológico e patrimonial, referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana, assim como uma análise à ARU, através do diagnóstico e critérios de delimitação da mesma.

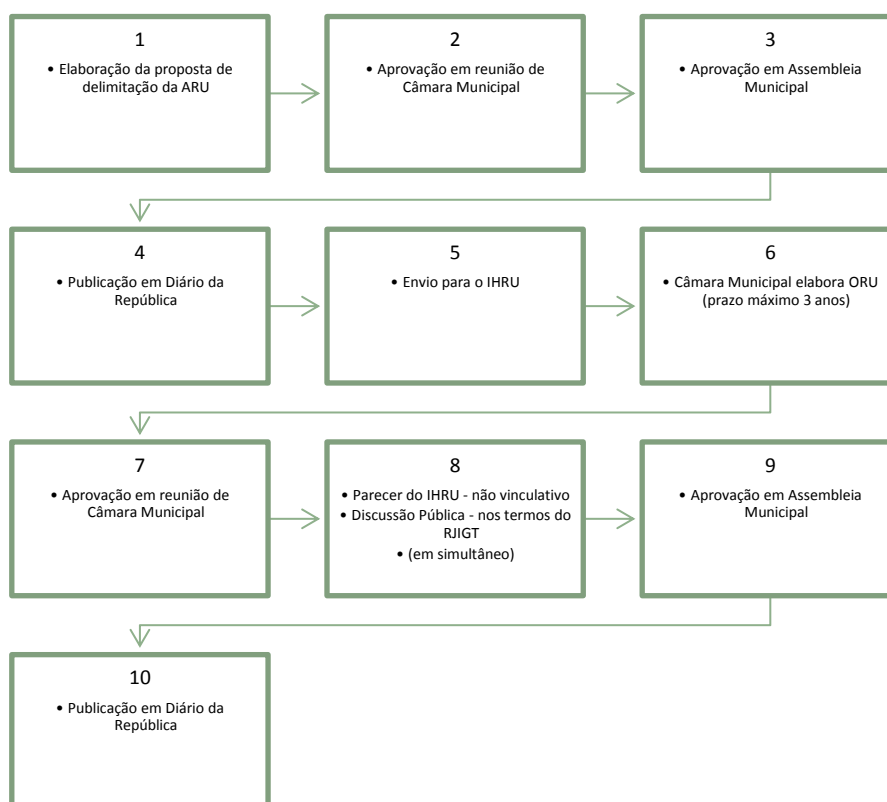


Figura 3 – Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU e ORU de acordo com o RJRU

No capítulo quatro apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de reabilitação urbana de Penalonga, tendo por base os levantamentos de campo realizados.



O capítulo cinco define uma visão estratégica e programa de ação, onde são apresentadas referências de estratégia espacial, assim como a estratégia global, os objetivos específicos e as propostas para a área de reabilitação urbana, com base no diagnóstico obtido através dos trabalhos de campo e cruzamento com outros planos e políticas municipais. Como forma de sumariar toda a informação é apresentada a planta síntese.

Relativamente ao capítulo seis, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda um subcapítulo dedicado ao processo de gestão ativa da ORU e os quadros de apoios e incentivos à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento.

O capítulo sete corresponde à bibliografia.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Ribeira de Pena se propõe com a realização da Operação de Reabilitação Urbana de Penalonga, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.

1.2 Conceitos e Políticas Nacionais de Reabilitação Urbana

Numa aproximação mais detalhada ao tema das políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, é importante perceber os conceitos bem como a diferenciação entre eles.

Esse entendimento contribui para a criação de um modelo urbano de atuação que deve ser capaz de alargara visão sobre as transformações a que se assiste nos aglomerados urbanos, na evolução territorial, assim como as novas tendências sociais, culturais e económicas, e as consequências que essas alterações têm tido nos núcleos urbanos.

Como consequência dos tempos, novos meios de mobilidade e transformação de hábitos quotidianos das populações, verificou-se uma deslocação da função habitação dos centros para as periferias, criando o “efeito donut”, que se traduziu, em termos de densidade populacional, no despovoamento dos centros urbanos e da sua consequente degradação.

Assim, há que atuar no sentido de tornar o território mais competitivo e gerador de novas dinâmicas sociais que lhe permitam desenvolver-se de forma sustentável, procurando analisar o papel das estruturas presentes no território de forma a integrá-las ou reajustá-las a novos usos e formas urbanas.

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida quando é detetada uma tendência de declínio.



Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência. Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, como também social.

A regeneração urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial. Desta forma aglutinadora, há que encarar a regeneração como termo que se subdivide em algumas ramificações: reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica. É, por isso, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana.

Tratando-se de um conceito amplo é necessário identificar definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” que a Regeneração Urbana integra.

Conceitos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros “R’s”, são atualmente empregues quase como sinónimos, pelo que se revela importante compreender as diferenças que os distinguem. (Salgueiro, 2012)

Se por um lado estes são termos que se cruzam na sua significância e conteúdo, por outro lado podem ser entendidos como linha condutora e evolutiva. A evolução da Regeneração Urbana, tanto na teoria como na prática, é resultado da própria evolução dos modelos de organização económica e social. (Mendes, 2013)

Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados.

Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)

Assim, a Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano. (Mendes, 2013)

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, adotou-se como referência o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana, seguidamente explicitados:



✓ Reabilitação Urbana

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa. O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo, no entanto confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.

O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como as resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.

✓ Reanimação/Revitalização Urbana

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

- Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.

✓ Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes



de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

✓ Reestruturação

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

✓ Renovação Urbana

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão. Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo modelo de edificações.

Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social.

(Guerra, 2005)

Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE. Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente.

De acordo com a alínea c) do artigo 2, do RJUE, as *Obras de Reconstrução* são “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”.

Este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.

Assim, considera-se impreterível definir estratégias e criar conjeturas que promovam a reabilitação urbana, quer em termos físicos como sociais e económicos, recorrendo a instrumentos fundamentais para a sua concretização, nomeadamente as Operações de Reabilitação Urbana – ORU.

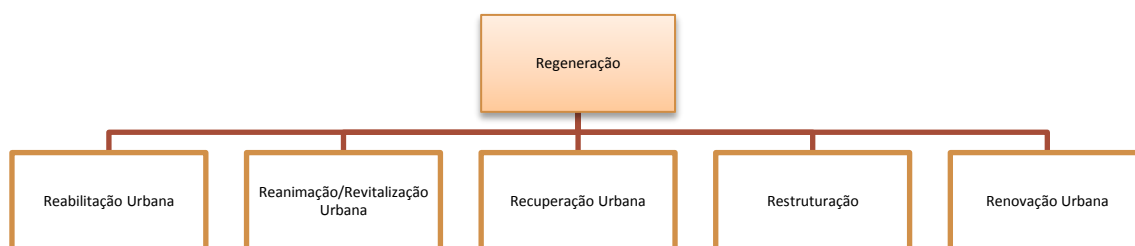


Figura 4 – Esquema Regeneração como conceito aglutinador

Capítulo 2 – ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

2.1 Enquadramento Legal

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana, ARU, não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana, ORU, correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou por uma operação de reabilitação urbana sistemática.

Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”. (artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma operação 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”. (artigo 8.º do RJRU)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária para Penalonga não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

A operação a desenvolver em Penalonga será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado.

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Ribeira de Pena, fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.



Figura 5 – Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

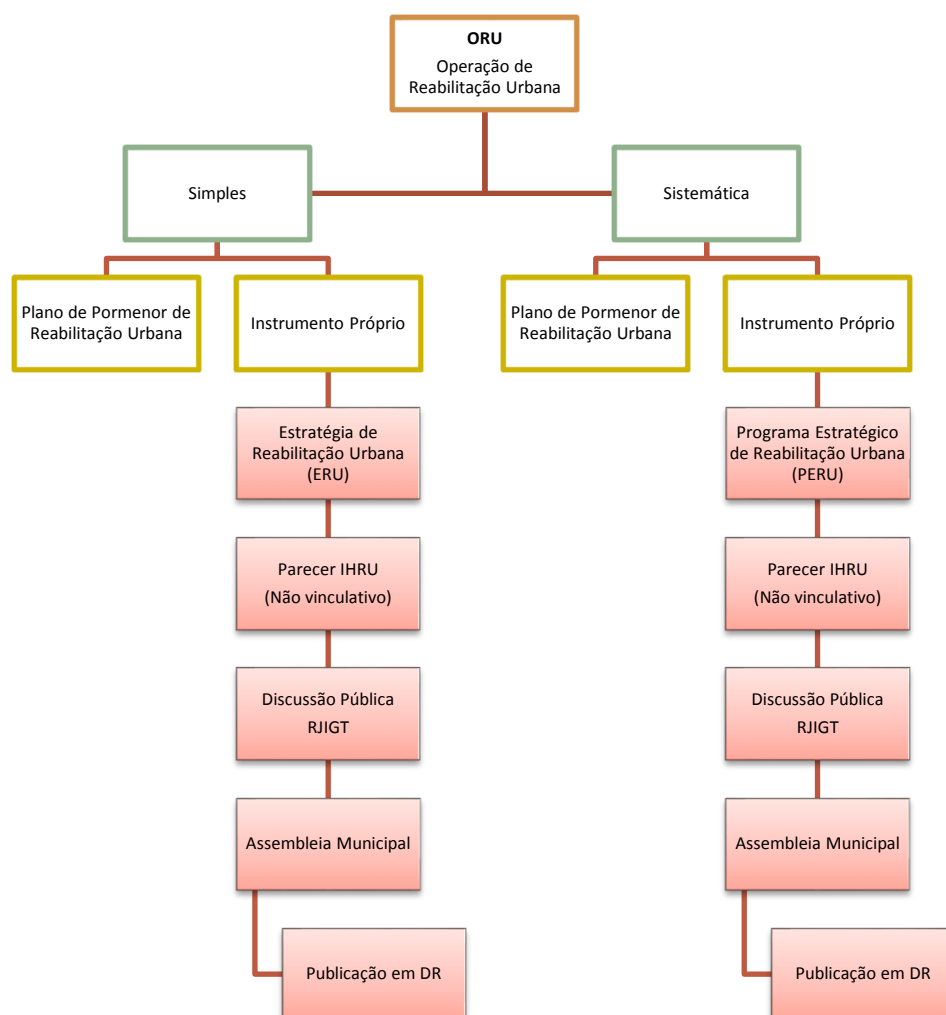


Figura 6 - Diagrama do processo de execução da ORU
(esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)

Nos dias de hoje são notórios alguns sinais de degradação física do aglomerado, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de

edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade.

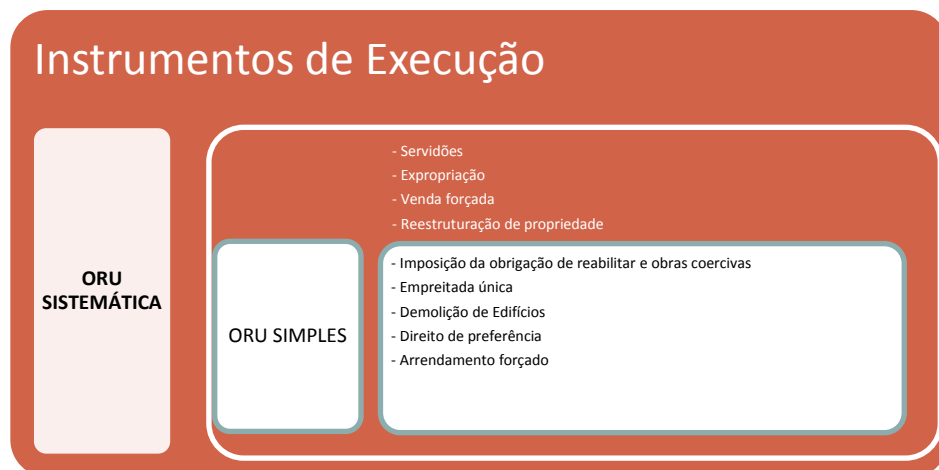


Figura 7 - Instrumentos de execução de política urbanística

Tal como se pode verificar os últimos quatro instrumentos de execução referidos não são contemplados pela ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar são descritos, encontram-se devidamente descritos no capítulo 6 do presente documento.

A operação de reabilitação urbana sistemática de Penalonga vigorará pelo prazo aqui estabelecido de doze anos, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano de 2022 e 2034.

É de salientar que conforme define o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, existe a possibilidade de prorrogação do prazo acima fixado, sendo que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos a contar da data de aprovação.

Capítulo 3 - ENQUADRAMENTO

3.1 História, Morfologia Urbana e Valor Patrimonial

A pequena aldeia de Penalonga pertence à freguesia de Canedo, a mais afastada da sede de concelho, Ribeira de Pena, cerca de 25 quilómetros. A freguesia de Canedo encontra-se implantada no vale do Rio Beça, estendendo-se até ao Tâmega, entre os montes de Lesenho a Norte, Santa Comba a Nascente, e Alto do Pinheiro a Poente.

Os vestígios de um reduto castrejo, lusitano ou romano, em Penalonga, são a prova de que o povoamento do território, que constitui a atual freguesia, se terá iniciado bastante cedo. É ainda de destacar nesta povoação a existência de um enorme penedo, que provavelmente data da pré-história.

De acordo com os naturais da pequena aldeia de Penalonga, o seu topónimo deve-se àquela pedra, justificado pelo facto do primeiro elemento do termo “Pena”, ter como sentido fortificação. Efetivamente, tudo leva a crer que toda esta área terá sofrido a influência de povos primitivos e povos romanos numa fase posterior.



Figura 8 – Vista da aldeia de Penalonga

Atualmente, o aglomerado de Penalonga apresenta uma malha urbana relativamente densa e concentrada. Caracteriza-se, assim, por ser um espaço urbano com algum nível de coesão cuja expansão se tem vindo a desenvolver junto das vias secundárias que se ligam à estrada CM1047.



Figura 9 – Rua de Penalonga

A abordagem do sistema urbano do aglomerado de Penalonga assume algumas particularidades decorrentes do povoamento, neste sentido, a estrutura de povoamento e a sua morfologia são fortemente determinados pelo atravessamento de um eixo viário, que justificam o desenvolvimento do aglomerado urbano.

Considera-se um aglomerado tradicional, que, à semelhança de muitos outros, se desenvolveu em função de um centro, apresentando uma malha urbana com zonas consolidadas e de morfologia orgânica, que compreende quarteirões pequenos e irregulares com uma densidade razoável.

Denota-se uma estrutura física principal, onde as artérias de características diversas e os alargamentos de ruas se interligam e, em conjunto, definem um sistema de espaços públicos hierarquizados de evidente cariz urbano. Salienta-se a via principal, a partir da qual se ramificam outras secundárias, de menor importância viária, ainda que determinantes na estrutura do aglomerado.

O aglomerado de Penalonga e a sua organização é marcada pela topografia do terreno, o edificado organiza-se ao longo das vias a partir do núcleo antigo mais nucleado e consolidado. Os constrangimentos verificados em Penalonga são transversais a grande parte de outros aglomerados do concelho, particularmente o abandono e descaraterização do edificado, declínio das atividades económicas primárias, envelhecimento populacional, entre outros que interagem neste processo.



Figura 10 – Aglomerado urbano de Penalonga

No aglomerado urbano, em 2011, residiam 130 indivíduos, correspondendo a 54 famílias, esta área apresenta um predomínio da função habitacional em que o comércio e os serviços são praticamente inexistentes.

Trata-se de uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento visto que em 2011 o número de famílias era inferior ao número de alojamentos (113 aloj.) mas pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Esta última questão assume uma importância significativa dada a idade dos edifícios com um total de 113 edifícios em 2011, cerca de 57% são posteriores a 1970. Considerando que o envelhecimento dos edifícios está associado em muitos casos à idade dos mesmos, verifica-se de facto que a degradação é mais visível nos edifícios mais antigos.

A nível volumétrico, o aglomerado apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos (99%), construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos. Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se o predomínio de edifícios com estruturas de alvenaria com placa (47%) sendo que com estruturas de alvenaria sem placa representam 27% principalmente associados aos edifícios antigos. As construções mais recentes já possuem outro tipo de estruturas, nomeadamente em betão armado (26%).

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se o domínio do uso habitual (48%), com uma área maioritária. A residência secundária ou sazonal representa 34% e os alojamentos vagos apresentam também uma percentagem importante (19%). Uma vez



que a degradação dos edifícios resultante da sua utilização ou abandono acaba em muitos casos por ter reflexos nas condições do alojamento, parece justificar-se a reabilitação também de alojamentos através do incentivo à reabilitação do parque habitacional.

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que partilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”¹

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano.

Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos deverão responder positivamente às aspirações do homem que neles habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como o que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade. O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”²

O tecido urbano de Penafiel divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas, travessas e pequenos largos/alargamento das vias, fundamentais para a boa articulação do mesmo.

Não obstante a existência de espaços com potencial para serem desenvolvidas as condições adequadas à sua utilização, atualmente não se identificam áreas apropriadas ao uso e fruição coletivas.

¹SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

²

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.



A estrutura viária de Penalonga, caracteriza-se por vias com um perfil tipo que inclui apenas a faixa de rodagem. Esta rede apresenta um reduzido padrão de mobilidade, devido às características do pavimento irregular, ruas estreitas e sinuosas e ausência de passeios.

As condições das vias e a falta de uma visão estratégica para a mobilidade urbana sustentável neste aglomerado, leva a que a circulação pedonal como a viária os peões seja de certa forma desconfortável e insegura.

Existe, portanto, a necessidade de intervenção a nível da circulação no espaço público, nomeadamente, melhoramento de pavimentos, eliminação de barreiras arquitetónicas e adotar algumas soluções de estacionamento.

O aglomerado de Penalonga apresenta um grau de cobertura da rede de eletricidade e abastecimento de água considerado, bom. Os constrangimentos identificados referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a melhorar a imagem urbana deste núcleo notável e assegurar boas condições e qualidade de vida.

Desta forma, considera-se importante a construção de uma rede subterrânea para implantar as infraestruturas principalmente relativas aos serviços por cabo em detrimento das atuais redes aéreas que descaracterizam a imagem do edificado e da paisagem urbana.

No sentido de valorizar o património edificado, é necessário a revisão da iluminação exterior de alguns imóveis e arruamentos, propondo-se a reparação ou substituição das luminárias de rua que apresentam alguma degradação de forma que contemplem os parâmetros de eficiência energética.

3.2 Antecedentes e Instrumentos de gestão Territorial

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa. A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A Operação de Reabilitação Urbana de Penalonga integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal. Neste ponto, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existentes.

✓ PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial. Este define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O



PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

O primeiro PNPOT foi aprovado pela Assembleia da República, através da Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, no culminar de um amplo debate sobre as questões chave da organização e desenvolvimento territorial do país e constituiu um marco da política de ordenamento do território, pelo seu conteúdo, pela inovação introduzida nas abordagens territoriais e pela dinâmica gerada na elaboração de Planos Regionais de Ordenamento do Território. Em 2018 deu-se início ao processo de alteração do PNPOT, e foi apresentada uma proposta de alteração do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), que foi aprovada no Conselho de Ministros Extraordinário, reunido em 14-07-2018. Esta proposta define um conjunto de princípios e desafios territoriais que vão de encontro com a estratégia de reabilitação urbana proposta para Penalonga, entre eles:

DESAFIOS TERRITORIAIS	OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.1 Valorizar o capital natural																	
1.2 Promover a eficiência do metabolismo regional e urbano																	
1.3 Aumentar a resiliência socioecológica																	
2.1 Afirmar as metrópoles e as principais cidades como motores de internacionalização e de competitividade externa																	
2.2 Reforçar a cooperação interurbana e rural-urbana como fator de coesão interna																	
2.3 Promover a qualidade urbana																	
3.1 Aumentar a atratividade populacional, a inclusão social, e reforçar o acesso aos serviços de interesse geral																	
3.2 Dinamizar os potenciais locais e regionais e o desenvolvimento rural face à dinâmica de globalização																	
3.3 Promover o desenvolvimento transfronteiriço																	
4.1 Otimizar as infraestruturas ambientais e a conectividade ecológica																	
4.2 Reforçar e integrar redes de acessibilidade e de mobilidade																	
4.3 Dinamizar redes digitais																	
5.1 Reforçar a descentralização de competências e a cooperação intersectorial e multinível																	
5.2 Promover redes colaborativas de base territorial																	
5.3 Aumentar a cultura territorial																	

Figura 11 – Os Desafios Territoriais do PNPOT concorrem para os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU

FONTE: PNPOT - Alteração Estratégica, 2018

✓ **PROT Norte – Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte**

O Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) é um instrumento de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, que desenvolvem os princípios, objetivos e orientações consagrados no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e define o quadro de ordenamento da Região, tendo como objetivos os consagrados no art.º 52º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

Refira-se que este instrumento se apresenta apenas como referencial, e por isso não vinculativo, pois não é um plano em vigor.

A proposta para o ordenamento territorial da Região do Norte assenta, por um lado, no papel central do sistema urbano como estrutura de suporte à apropriação humana do território e, por outro, na exigência de sustentabilidade na utilização do território.

As opções de desenvolvimento e ordenamento do território da Região apoiam-se em quatro componentes, das quais se destaca a consolidação e qualificação do sistema urbano.

As orientações de desenvolvimento urbano para o concelho de Ribeira de Pena estão enquadradas nas componentes espaciais específicas do quadro da PROT-N:

✓ **Objetivos estratégicos do PROT-N**

- O reforço dos fatores de internacionalização da economia regional e a valorização da posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;
- A proteção, valorização e gestão sustentável dos recursos hídricos e florestais;
- O aproveitamento do potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- A mobilização do potencial agropecuário e a valorização dos grandes empreendimentos hidroagrícolas;
- O desenvolvimento de uma política integrada para o litoral;
- O reforço da cooperação transfronteiriça, visando uma melhor inserção ibérica das sub-regiões do interior.

✓ **PDM - Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena**

O Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena entrou em vigor no dia 2 de setembro, de 2009, após a sua publicação em Diário da República, 2.ª série, n.º 169, de 1 de setembro de 2009, como indicado na tabela a seguir.



PDM		
1.ª Alteração	<u>Aviso 1489/2017</u>	Diário da República, 2.ª série — N.º 27 — 7 de fevereiro de 2017
Revisão	<u>Regulamento 376/2009</u>	Diário da República, 2.ª série — N.º 169 — 1 de setembro de 2009
PP da Avenida da Noruega		
1.ª Alteração	<u>Aviso 11413/2013</u>	Diário da República, 2.ª série — N.º 175 — 11 de setembro de 2013
1.ª Publicação	<u>Decl. 126/97</u>	Diário da República, 2.ª série — N.º 144 — 7 de junho de 1997

Quadro 1- PMOT em vigor

Fonte: DGT (2019)

Este Plano visa uma adequação às orientações do PNPOT, que no seu Objetivo Específico 3.3, preconiza “o reforço de um desenvolvimento urbano mais compacto e do controlo e disciplina da dispersão da construção”.

O Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

É o elemento normativo que estabelece as regras e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo, vinculando as entidades públicas, privadas ou cooperativas.

b) Planta de Ordenamento;

Representa o modelo de organização espacial do território municipal.

c) Planta de Condicionantes:

Identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo.

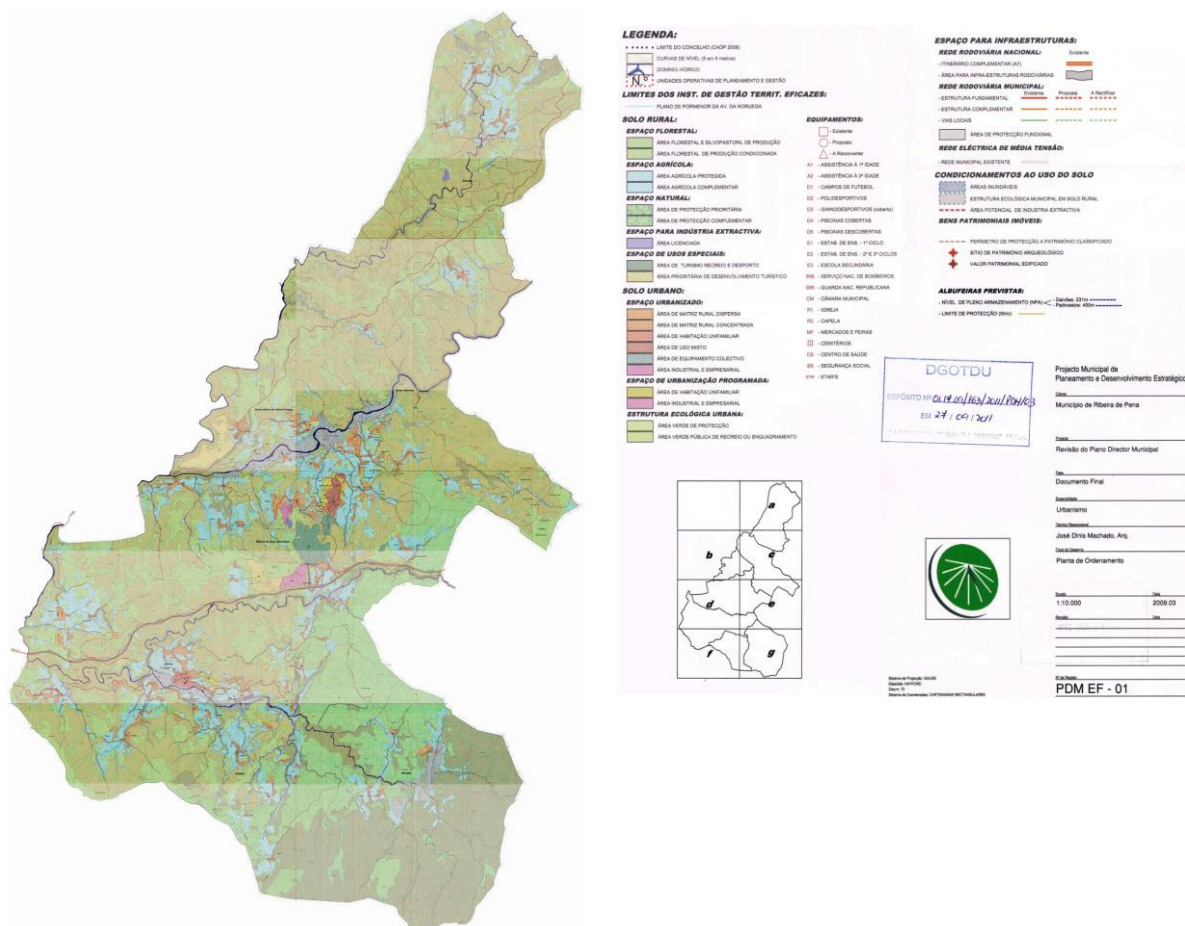


Figura 12 - Planta de Ordenamento de Ribeira de Pena (2009)
Fonte: DGT, 2019

✓ PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

O Portugal 2020 é um acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia que reúne a atuação dos cinco Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

A programação e implementação do Portugal 2020 organizam-se em quatro domínios temáticos:



- ✓ Competitividade e Internacionalização;
- ✓ Inclusão Social e Emprego;
- ✓ Capital Humano;
- ✓ Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Considera, ainda, os domínios transversais relativos à reforma da Administração Pública e à territorialização das intervenções. Sendo de destacar o domínio da sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Domínio no qual foi apresentada uma candidatura do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Ribeira de Pena para efeitos de financiamento das prioridades de investimento inscritas na prioridade que está incluída no Eixo Prioritário 4 – Qualidade Ambiental, estando associado ao objetivo temático 6 – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos do POR, designadamente:

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.”

Os objetivos específicos, afetos à PI 6.5, que terão efeito na Área de Reabilitação Urbana de Ribeira de Pena visam a promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo.

A Câmara Municipal delimitou assim a ARU de Ribeira de Pena, a ARU de Cerva e a ARU de Friúme regulada pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, aprovadas em Assembleia Municipal a 25 de junho de 2015.

Neste contexto, para além da Delimitação da ARU, a Câmara Municipal estruturou ainda os principais vetores de desenvolvimento local e medidas de ação consideradas estruturantes para a Reabilitação/ Regeneração Urbana que veio a definir em sede de Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU, base da candidatura aos fundos estruturais, que se enumeram seguidamente:

- ✓ Requalificação da envolvente da Casa de Camilo (Friúme);
- ✓ Beneficiação da Envolvente do Centro de Saúde (Ribeira de Pena);
- ✓ Requalificação do Centro Histórico de Ribeira de Pena (Ribeira de Pena);
- ✓ Requalificação da Praça do Município (Ribeira de Pena);
- ✓ Beneficiação do Mercado Municipal e envolvente (Ribeira de Pena);
- ✓ Requalificação do Largo do Posto Médico (Cerva);
- ✓ Beneficiação da Envolvente da Igreja de S. Pedro (Cerva);



-
- ✓ Requalificação da Envolvente da Urbanização Vale do Pinheiro/Rua do Emigrante (Ribeira de Pena);
 - ✓ Requalificação do Parque Ribeirinho (Cerva);

De forma geral, decorre da estratégia Municipal estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem o turismo e consequentemente dinamizem a economia à escala local.



LEGENDA

- 2. Beneficiação da Envolvente do Centro de Saúde
- 3. Requalificação do Centro Histórico de Ribeira de Pena
- 4. Requalificação da Praça do Município
- 5. Beneficiação do Mercado Municipal e Envolvente
- 8. Requalificação da Envolvente da Urbanização Vale do Pinheiro/Rua do Emigrante

 Área de Reabilitação Urbana de Ribeira de Pena

0 50 100 m

Figura 13 - Planta de Implantação das ações do PARU em Ribeira de Pena

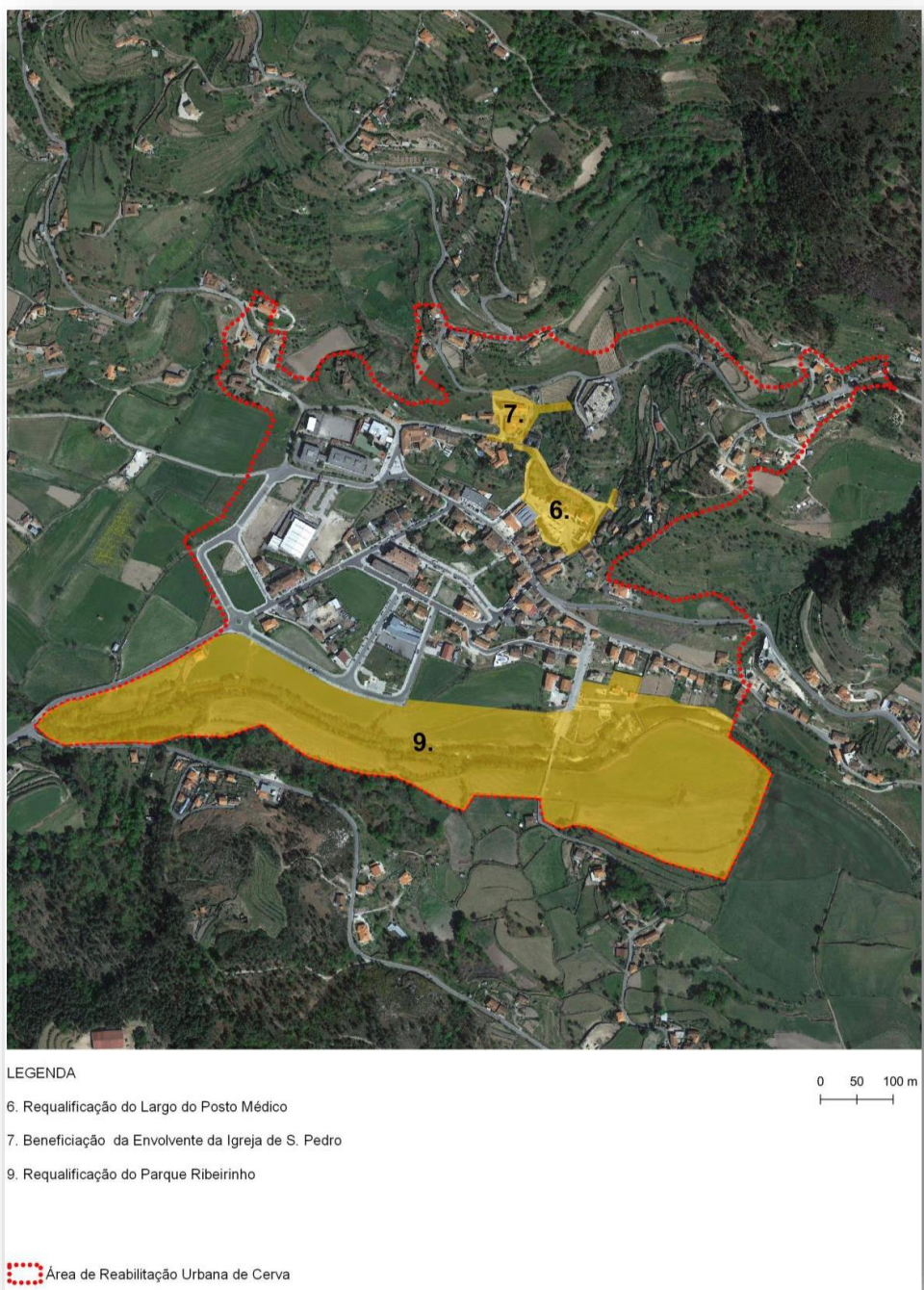


Figura 14 - Planta de Implantação das ações do PARU em Cerva



Figura 15 - Planta de Implantação das ações do PARU em Friúme



3.3 Diagnóstico sumário e critérios de delimitação da ARU

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

Efetivamente, a prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

Desta forma, a reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política dos municípios e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos espaços urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Atualmente, os incentivos à reabilitação urbana são uma realidade no panorama das opções políticas nacionais face à recente produção legislativa que a enquadra e os incentivos fiscais que existem. Compete ao estado, regiões autónomas e autarquias locais, assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

O regime jurídico da reabilitação urbana encontra-se plasmado no Decreto-Lei n.º 307/200 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Assim, o atual regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito da «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, aqui designada pelo acrónimo ARU, e o conceito de operação de reabilitação urbana - ORU, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana, sendo enquadradas por instrumentos de Programação.

Desta forma, e de acordo com a legislação em vigor, foi desenvolvida a ARU de Penalonga. A delimitação da ARU contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de



melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação desta área decorre de uma análise pormenorizada do atual tecido urbano da ARU, em articulação com um conjunto de dados provenientes de anteriores momentos em que se produziram estudos e propostas de delimitações de áreas sensíveis do ponto de vista da conservação e regeneração urbana, refletidos nos vários instrumentos de gestão territorial.

A delimitação da ARU teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural. É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 6,01ha. Abrange a maior parte do aglomerado urbano de Penafiel.



Figura 16 - Delimitação da área de reabilitação urbana de Penalonga

Objetiva-se uma nova tendência de reocupação das áreas e edifícios estagnados, compreendendo diversos usos, reforçando deste modo a coesão social e territorial e reafirmando a identidade dos locais em causa.

Considera-se a preservação da área de reabilitação urbana como fator de ordem primordial. A estratégia de intervenção vai, assim, no sentido de promover uma política de reabilitação da ARU, potenciando os seus recursos, e enquadra-se também na requalificação e organização da malha urbana do aglomerado, dotando-o de uma maior centralidade e oferta de serviços culturais, sociais, educativos e recreativos.

É importante destacar que estas ações têm servido como alavanca para o processo de reabilitação da área, constituindo um incentivo ao investimento privado, nomeadamente através do aumento da autoestima dos moradores e sentido de pertença.

A estratégia de intervenção visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, investindo na qualificação ambiental e urbanística do espaço urbano. A estratégia proposta visa assegurar a atratividade local e o aproveitamento da respetiva área, por forma a garantir a valorização e recuperação de ativos existentes, bem como a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento. Aqui, é de referir o turismo como uma mais-valia para o desenvolvimento



local, por poder estabelecer a criação de um ambiente favorável ao investimento, à atividade económica e ao emprego.

A elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Penalonga permite uma série de benefícios, nos termos do artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- ✓ **IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado a arrendamento para habitação permanente ou para habitação própria e permanente;
- ✓ **IMI** – isenção por um período de 3 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos.
- ✓ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- ✓ **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- ✓ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- ✓ **IVA** – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação;
- ✓ Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC nos termos previstos.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

A matéria dos benefícios fiscais, assim como dos incentivos à reabilitação e arrendamento urbano, encontram-se apresentadas de forma mais específica e detalhada no capítulo seis do presente documento.

É ainda de salientar que, face à análise urbana da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentadas.

Face à análise da área do aglomerado urbano de Penalonga, reconheceram-se as diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação Urbana de Penalonga

Análise SWOT	
FORÇAS	FRAQUEZAS
○ Identidade rural e regional; ○ Setor agro-florestal como imagem de marca; ○ Enquadramento Paisagístico de qualidade; ○ Produtos endógenos de qualidade.	○ Despovoamento e envelhecimento populacional; ○ Setores de atividade económica pouco desenvolvidos; ○ Redes de transportes e acessibilidade deficitárias; ○ Isolamento da população idosa; ○ Existência de habitações degradadas.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
○ Recursos naturais e arquitetónicos de cariz turístico com potencial; ○ Desenvolvimento do turismo de natureza; ○ Aplicação de boas práticas de reabilitação urbana; ○ Desenvolvimento de redes de apoio social.	○ Dificuldade de fixação e atração de população; ○ Aumento da população com mais de 65 anos; ○ Decréscimo da população com menos de 20 anos; ○ Síndrome de ruralidade e interioridade.

Quadro 2- Análise SWOT

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana de Penalonga proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- ✓ **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- ✓ **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- ✓ **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- ✓ **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- ✓ **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.



Capítulo 4 – ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4.1 Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da ARU de Penalonga, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo.

Esta fase pretendeu-se tão exaustiva quanto possível, no sentido de recolher todos os dados disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise e diagnóstico, não existirem défices de informação.

Através dos levantamentos e respetivo trabalho de campo pretendeu-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Para efeitos de levantamento foi considerada a área total correspondente à área de reabilitação urbana de Penalonga, na qual se analisaram todas as edificações visíveis a partir das ruas e o espaço público.

Considera-se que esta área requer, na sua totalidade, uma requalificação pensada como um todo, onde as melhorias urbanas irão ser usufruídas pela população residente, visitantes e turistas, criando novas dinâmicas e aumentando a atratividade do aglomerado.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na área total da ARU, onde foram analisadas as características do edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal, espaços de convivência e estrutura verde.

O limite da área de estudo caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Área de carácter residencial;
- Edifícios com diversas volumetrias e escalas;
- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína;



Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas.

Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação que é recolhida tendo por base as tabelas/fichas de levantamentos, preenchidas durante os trabalhos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico, realizando-se uma análise individual a todos os imóveis inseridos na ARU de Penafiel.

É importante reiterar que os pontos considerados nas fichas de levantamentos abordam exclusivamente uma avaliação exterior dos edifícios e para tal são tidos em conta critérios e conceitos definidos *a priori* que se passam a referir:

Número de pisos: Consideraram-se os números de pisos acima da cota da soleira, da fachada que confronta com a rua. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas.

Tipo de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade.

Elementos dissonantes: São elementos decorativos ou construtivos, que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos de AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício ou alterações de cêrceas.

Grau de conservação: O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.

Em termos operacionais, foram delimitadas e numeradas subáreas de levantamento, infra ARU. No total foram levantados 168 edifícios na área da ARU e a cada um dos edifícios

implantados em cada uma das subáreas foi atribuído um código individual que permite a correta identificação dos mesmos em planta, ficha de análise e respetivas fotografias.

Nesse sentido, a partir destas fichas de levantamento, foi desenvolvida uma tabela, considerando os mesmos campos de avaliação ao nível do edificado, no sentido de otimizar e agilizar o trabalho de campo, assim como, posteriormente, o tratamento e informatização dos respetivos dados. Em paralelo foi realizado um levantamento fotográfico do edificado e espaços públicos.

Operação de Reabilitação Urbana de

| Câmara Municipal de Ribeira de Pena



Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código	
Número	

1 | Localização

Rua/Avenida/Praça _____ Nº polícia _____

Georreferenciação _____

2 | Caracterização geral

Acesso viário			
Sim		Não	

Passeios			
Sim		Não	

Adequabilidade dos Passeios			
Sim		Não	

Tipo de ocupação			
Ocupado		Devoluto	

Número de pisos											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Outros	

Usos											
Habitação		Comércio		Serviços		Indústria		Armazém		Outros	

1

Figura 17 - Ficha de caracterização do edificado (frente)



3 | Caracterização do estado exterior atual (anomalias)

Cobertura		
	Sim	Não
Deformações		
Estrutura colapsada/parcialmente colapsada		
Revestimento com quebras/deslocamentos		
Presença de espécies infestantes		
Sistema de recolha de águas pluviais		

Fachada principal		
	Sim	Não
Fendilhação/fissuração		
Deformação		
Desagregação de argamassas/revestimentos		
Manchas/bolores/condensações		
Elementos dissonantes		
Vandalismo (pinturas, cartazes, publicidades...)		

Caixilharias e portas exteriores		
	Sim	Não
Ausência de caixilharias		
Materiais com degradação		
Sistema de sombreamento		

Observações

Fotografias

2

Figura 18 - Ficha de caracterização do edificado (verso)

Destes levantamentos é efetivamente importante salientar a relevância da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na ARU de Lamas, uma vez que este é determinante para a obtenção de alguns benefícios e incentivos fiscais.

[illegible]

Figura 19 - Tabela de levantamentos

Salienta-se que o grau de conservação atribuído por via dos levantamentos de campo não corresponde na íntegra aos campos da ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios prevista no NRAU, Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, que prevê um diagnóstico mais exaustivo e complexo, nomeadamente ao interior e infraestruturas dos edifícios.

No entanto, e ainda que para efeitos legais seja impreterível recorrer à do NRAU, em conformidade com a legislação em vigor, a planta do estado de conservação é um instrumento da mais elevada importância para uma primeira aproximação à elegibilidade dos edifícios aos incentivos e programas a que se queiram candidatar.

Assim, é possível perceber numa primeira abordagem, através da avaliação realizada pelos levantamentos de campo, o estado atual dos imóveis e quais os com maior necessidade de intervenção e em condições de serem elegíveis para os suprarreferidos benefícios, podendo então avançar-se para as respetivas avaliações de acordo com o previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano.

4.2 Edificado

4.2.1 Número de Pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na área de reabilitação urbana de Penalonga, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da página seguinte ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área. Foram identificados edifícios de 1, 2 e 3 pisos.

Reitera-se que foram tidos em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Desta forma, verifica-se que a edificação na área analisada é maioritariamente composta por imóveis com dois pisos, sendo que estes representam 70% do total.



Figura 20 - Exemplo de edifício com um piso



Figura 21 - Exemplo de edifício com dois pisos

Contudo, a altimetria dos edifícios varia na extensão da superfície urbana da ARU, sendo que os edifícios com 3 pisos têm menor presença na zona observada. Com um piso contam-se 25%.



N.º de Pisos do Edificado

1 Piso 2 Pisos 3 Pisos

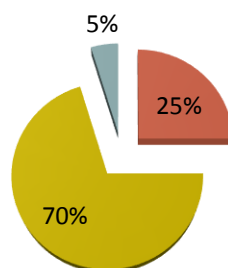


Gráfico 1 - Gráfico da análise do n.º de pisos do edificado.

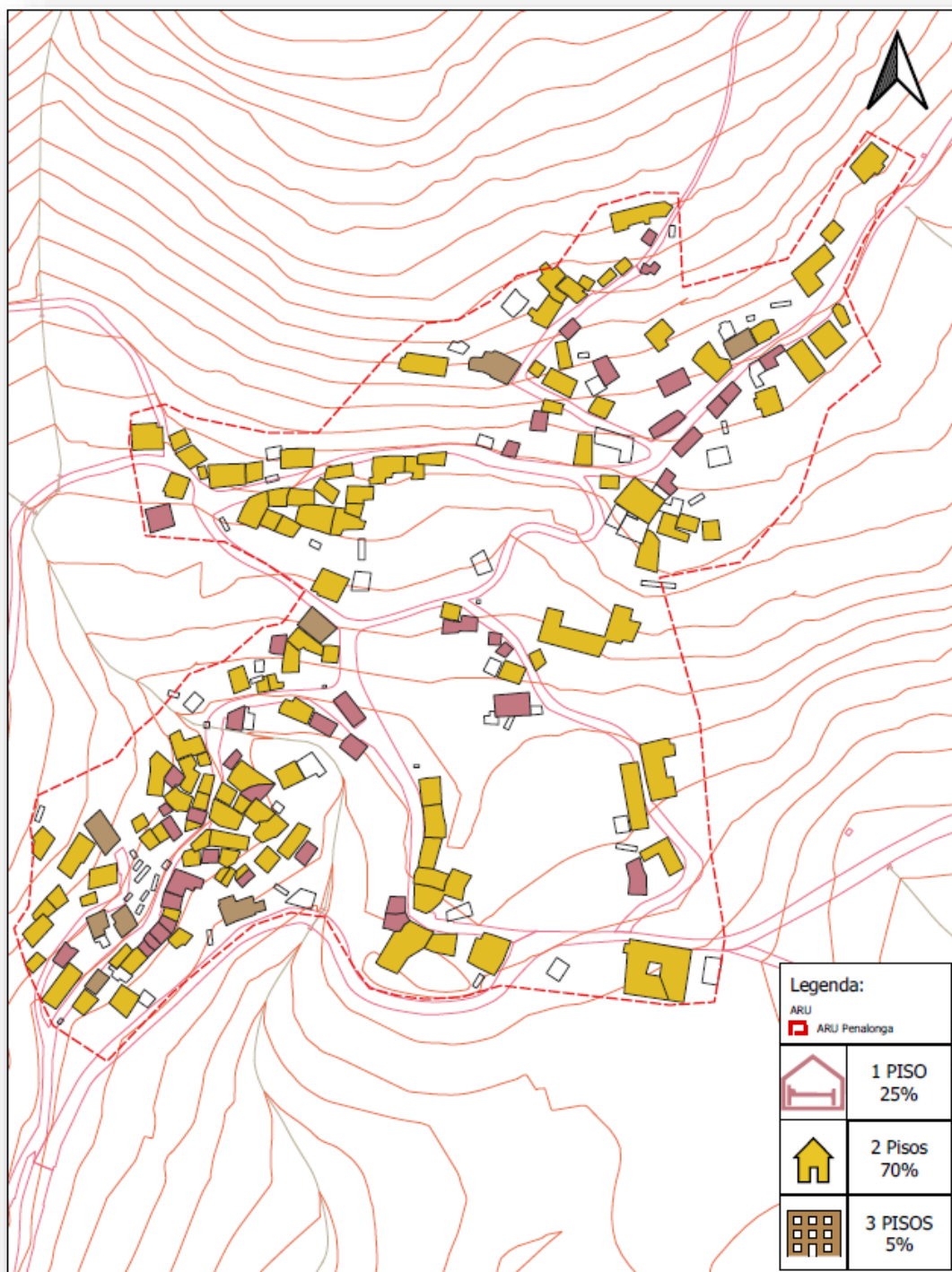


Figura 22 - Planta do número de pisos

4.2.2 Tipo de Ocupação

Através dos levantamentos de campo, foi também realizada, por observação direta do edificado, uma análise do estado de ocupação da massa construída da ARU.

A planta da página seguinte ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis implantados na ARU de Penalonga, que se enquadram nas categorias de ocupado ou devoluto.

Reitera-se que apenas foram considerados devolutos os edifícios que, aparentemente, se encontram desocupados na tua totalidade. É ainda importante referir que foram identificados alguns imóveis em obras, que dada essa condição se encontram vagos e como tal foram, igualmente, considerados devolutos.



Figura 23 - Exemplo de edifício devoluto

O edificado inserido na área limite de levantamento encontra-se, na sua maioria, ocupado, constituindo 61% do total. Contabilizaram-se 103 edifícios devolutos, correspondendo a 39% do total dos 168 edifícios levantados.

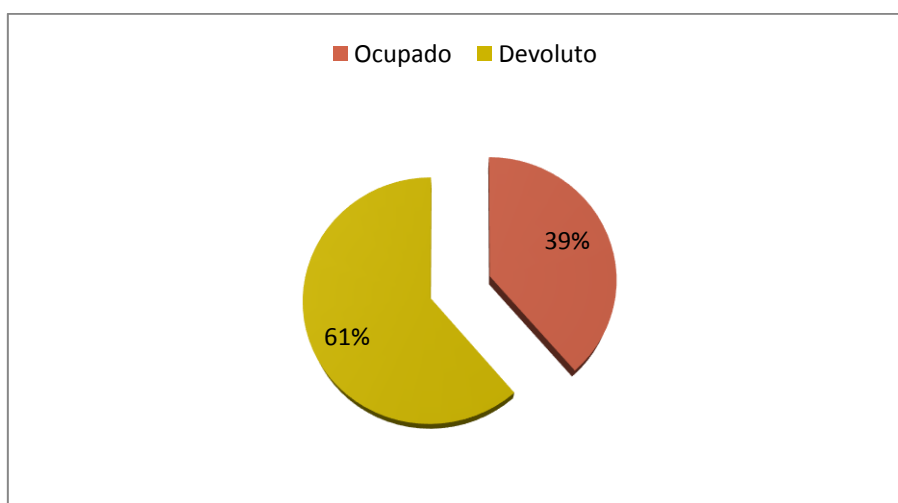


Gráfico 2 - Gráfico da análise do tipo de ocupação

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos edifícios devolutos, estão associados ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.

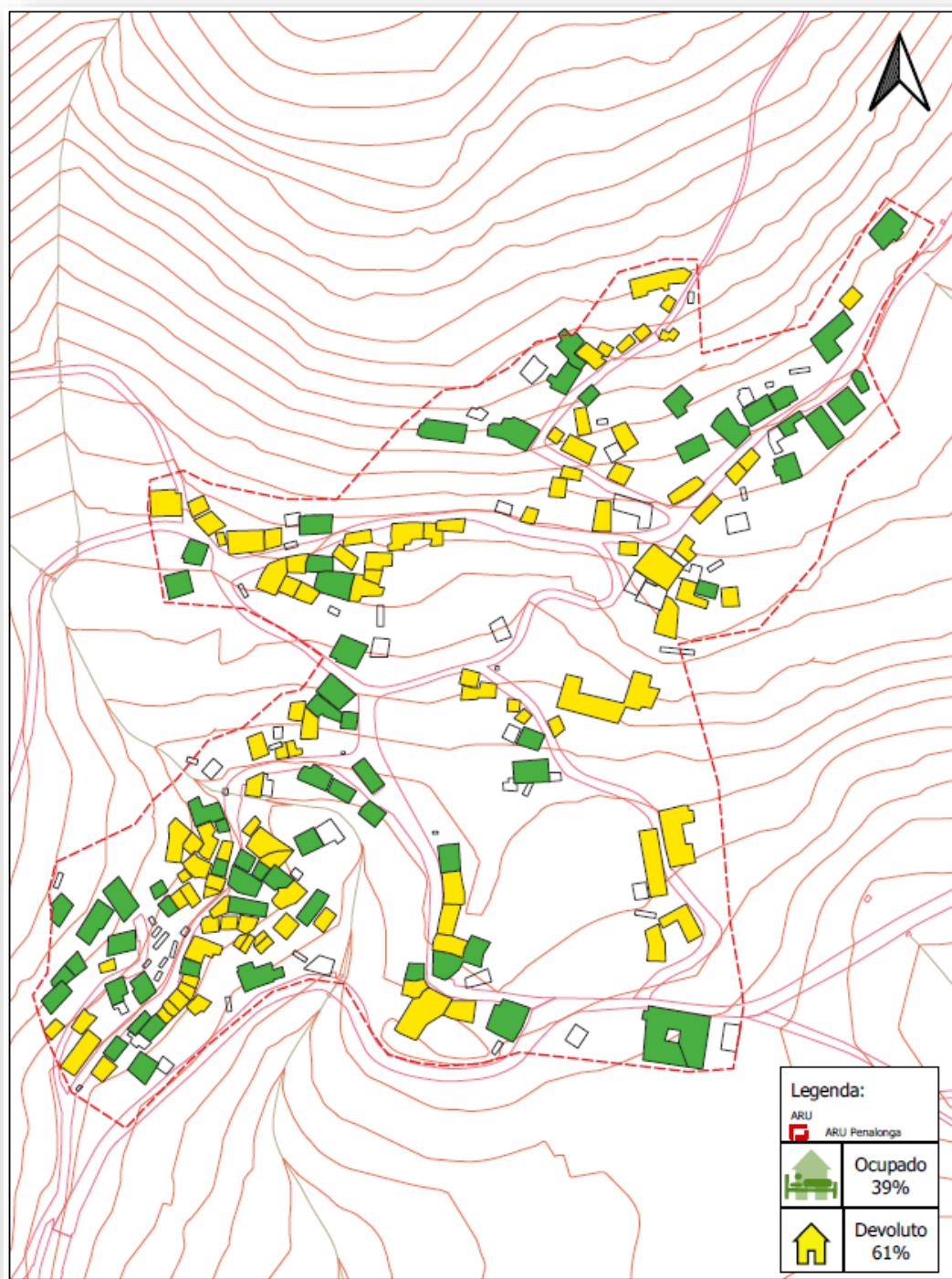


Figura 24 - Planta de ocupação

4.2.3 Usos

As plantas representadas nas páginas seguintes, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, serviços e outros (religioso).

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir de uma análise ao exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa mesma observação e dos indícios exteriores dos edifícios que pudessem contribuir para aferir a respetiva utilização.

Considerando todos os pisos de todos os edifícios, predomina essencialmente um uso: a habitação.

É importante salientar que, estão identificados edifícios de 1, 2 e 3 pisos de altura, sendo que em qualquer dos casos estão ocupados maioritariamente com a função de habitação, salvo raras exceções.

Relativamente à análise do uso dos edifícios, é notório o predomínio da habitação, ocupando cerca de 99% destes, sendo que os edifícios religiosos, representam 1%. Não foi registado nenhum edifício com a função de serviços.

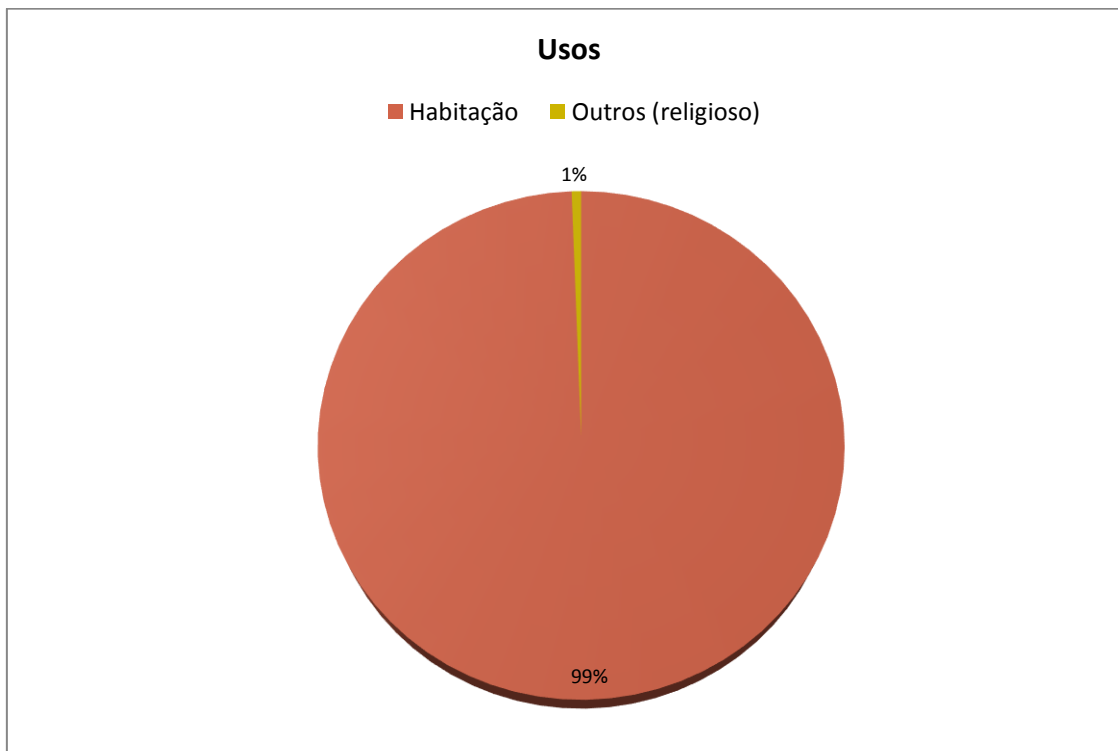


Gráfico 3 - Gráfico da análise dos usos.

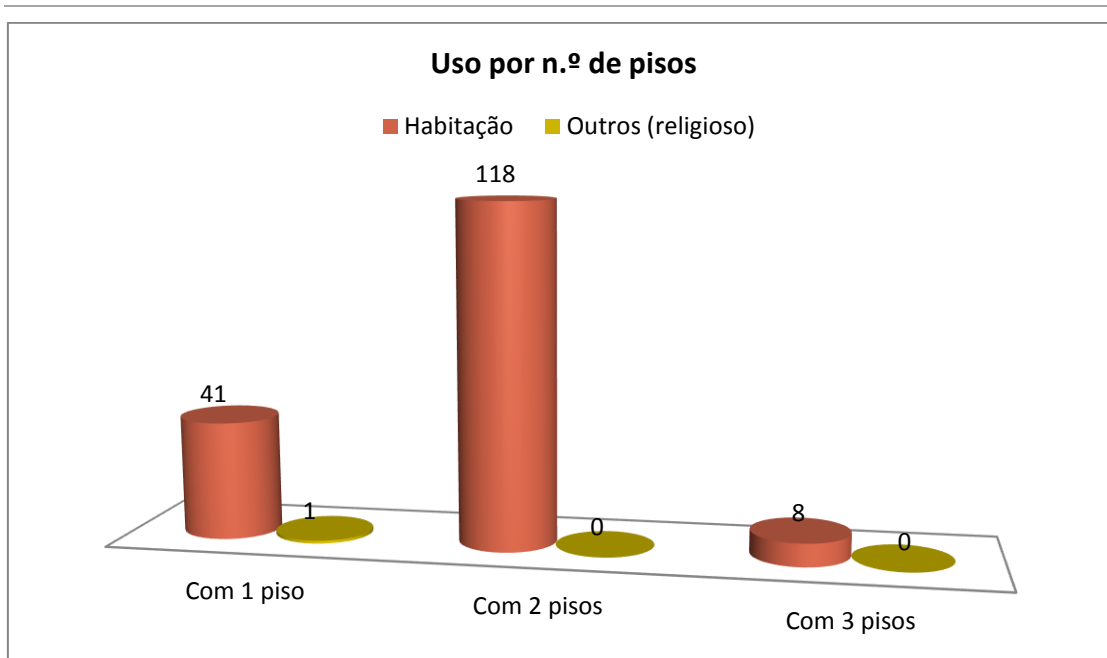


Gráfico 4 - Gráfico da análise do uso por n.º de pisos.

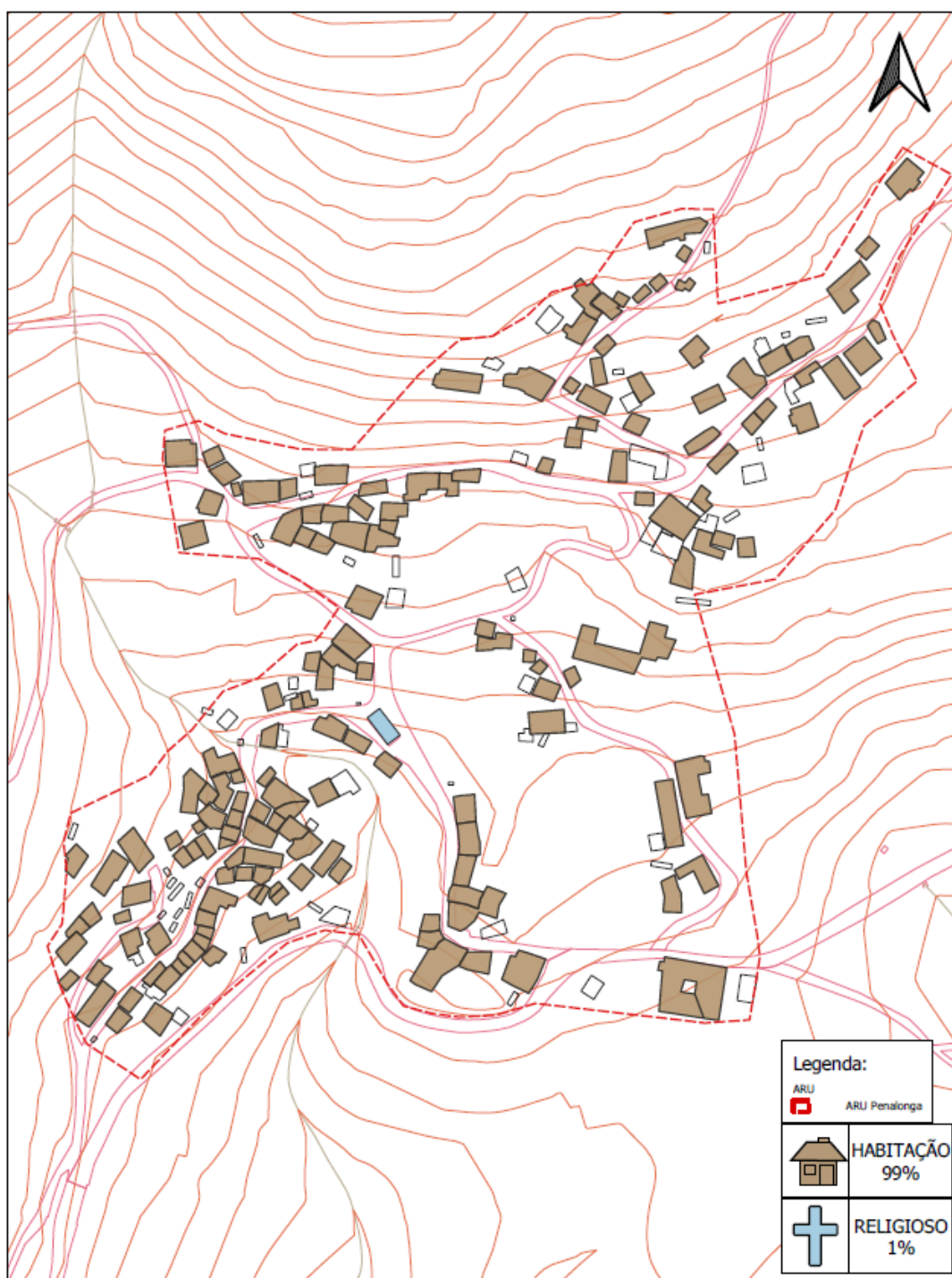


Figura 25 - Planta de usos

4.2.4 Estado de conservação do edificado

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento das *Fichas de caracterização do edificado*, que contemplam anomalias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias, por observação direta exterior.

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*, à fachada principal de cada edifício. Em função das patologias identificadas é atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de cinco níveis:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;
- Obras.

Relativamente à definição de cada um dos níveis suprarreferidos, o estado de conservação “Bom”, é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes, nem prejudicando as condições de habitabilidade do imóvel.

O nível de conservação “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas patologias de que padecem para além de prejudicarem a sua utilização e conforto têm interferência nas suas características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.

Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.

Por fim, os edifícios em “Obras” são aqueles que por se encontrarem a ser intervencionados não podem, de momento, ser avaliados com os restantes níveis.

O estado de conservação do edificado da ARU de Penalonga está, predominantemente, degradado, com aproximadamente 31% dos edifícios nesta condição, enquanto 26% se enquadra na categoria de médio e 25% na categoria de bom.

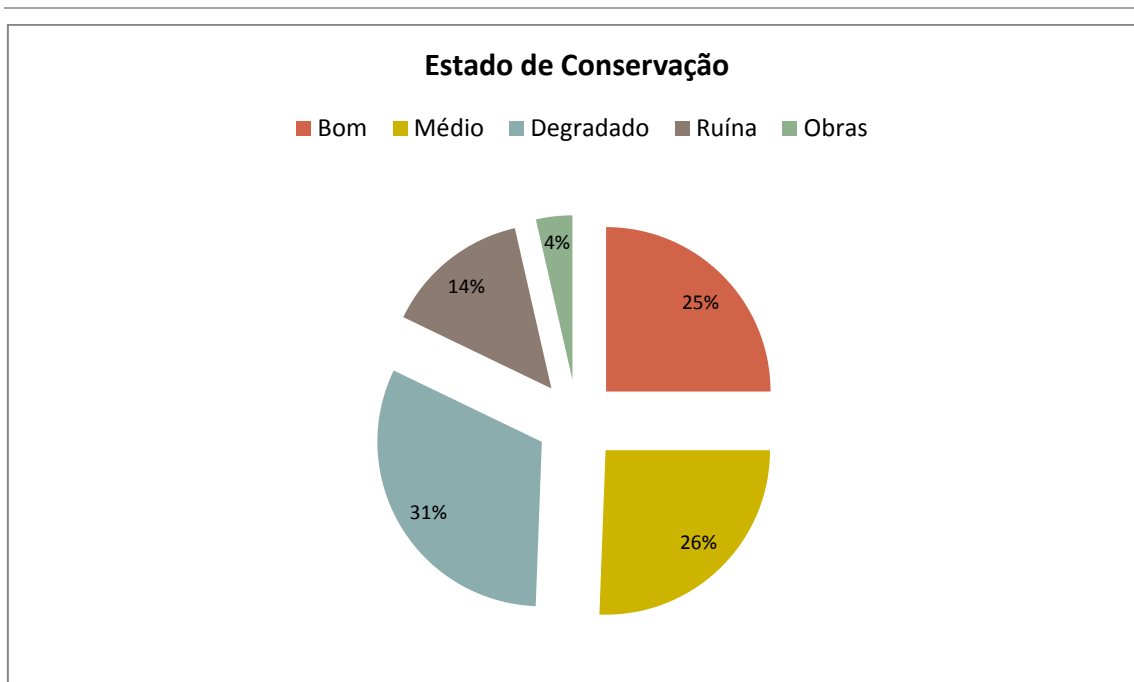


Gráfico 5 - Gráfico da análise do estado de conservação.

Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 24 edifícios, que correspondem a 14% do total, e por fim, no que diz respeito aos edifícios em estado de obra, constam do levantamento 6, correspondentes a 4% do total.

Os cinco escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo.

O Município de Ribeira de Pena aposta na reabilitação dos edifícios e espaços públicos municipais no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana do concelho, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores, visitantes e turistas, e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados, nomeadamente através de programas e incentivos.

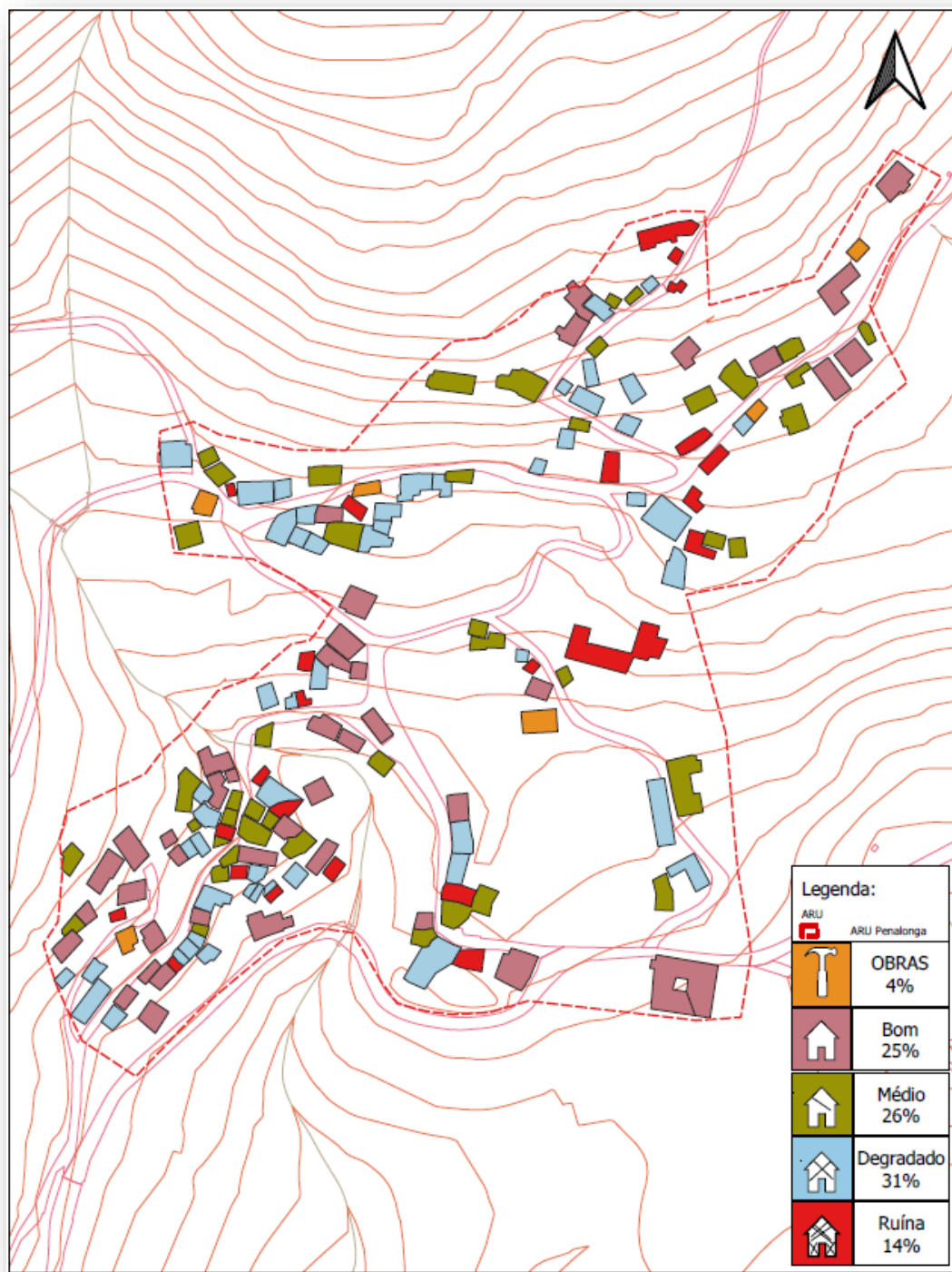


Figura 26 - Planta do estado de conservação



4.3 Patologias da Construção

As Patologias das construções são estudos de situações de ocorrências de problemas, falhas ou de defeitos que comprometem uma ou mais funções de um edifício, em parte ou no seu todo, carecendo de um diagnóstico adequado e respetivas soluções de tratamento.

Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida, em determinadas circunstâncias.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou podem ainda ser provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência.

Analisar e perceber a origem das patologias identificadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.

4.3.1 Coberturas

As *Fichas de caracterização do edificado* preenchidas para cada um dos imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana de Penalonga contemplam, no que diz respeito às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada ou parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

É importante salientar que na área de levantamento algumas ruas são de perfil estreito, o que muitas vezes dificulta a observação direta das coberturas, assim como a altura dos edifícios e/ou o seu desenho, pelo que não é possível analisar a totalidade das mesmas. Nesse sentido não foi possível avaliar parte das coberturas.

O gráfico abaixo representa a percentagem de coberturas em que foram sinalizadas patologias, a que correspondem 43% do total, bem como a percentagem das que não apresentam qualquer patologia visível ou que pelos motivos já referidos não foi possível a sua avaliação, que representam 57%.

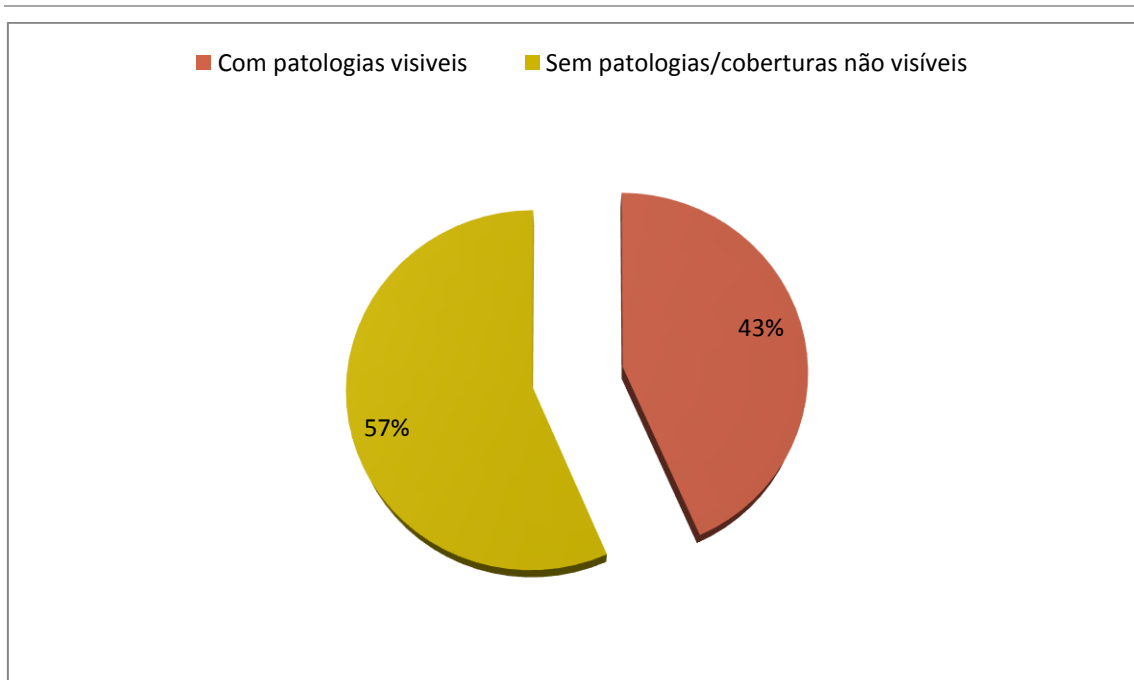


Gráfico 6 – Coberturas com e sem patologias

É possível verificar as patologias com maior e menor incidência nas coberturas que foram previamente identificadas como detentoras de pelo menos uma anomalia.

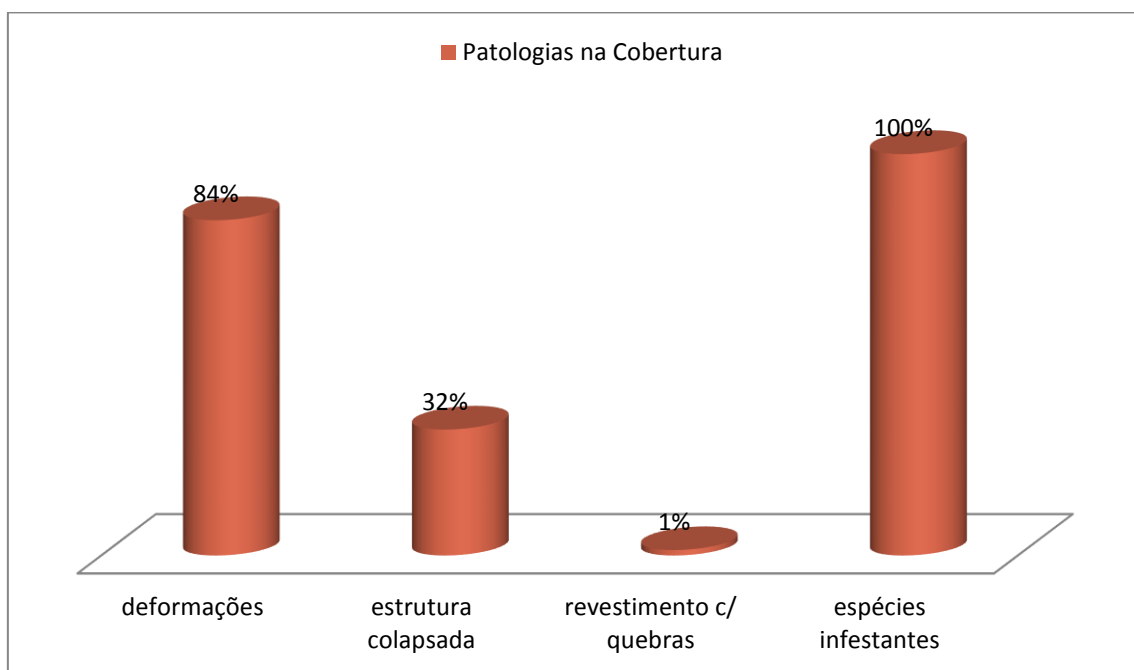


Gráfico 7 – Patologias ao nível da cobertura

As estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas, os revestimentos com quebras e as deformações apresentam valores de 32%, 1% e 84%, respetivamente, num universo de 73 edifícios assinalados com algum tipo de patologia ao nível da cobertura.



Figura 27 - Cobertura com quebras

Salienta-se a existência de 24 ruínas, pelo que 24 dos casos acima identificados correspondem a estes mesmos edifícios.

Efetivamente, os casos mais graves correspondem, muitas vezes, a imóveis abandonados, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.



Figura 28 - Cobertura com deformações e espécies infestantes

Relativamente às deformações, estas podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.

Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana do aglomerado.

A patologia predominante ao nível das coberturas é a presença de espécies infestantes, 100% dos imóveis são afetados pela mesma.

As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só se pode constituir, como uma das principais causas.

Outro aspeto importante é o facto de ao longo do tempo se acumularem nos telhados detritos de origem mineral, trazidos pelos ventos e pelas chuvas e outros que se desprendem das próprias telhas, e de origem orgânica devido, por exemplo, a dejetos de aves e insetos. Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante.

Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos, musgos e líquenes, que apresentam cores avermelhadas, verdes ou negras, confundindo-se por vezes com sujidade, e conferindo aos edifícios um aspecto degradado e envelhecido. Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas.

Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão outras implicações ao nível de patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar. Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.

Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos. Destaca-se ainda o facto de apenas 18% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível.



Gráfico 8 – Recolha de águas

É ainda de sublinhar aqui a importância da existência destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplem beirados, devendo estes ter caleiras para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.



Figura 29 - Coberturas com e sem beirado e caleira

4.3.2 Fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Penalonga.

A Caracterização do estado exterior dos edifícios contempla, no que respeita às fachadas, as seguintes patologias: fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas/condensações/bolores, e por fim os elementos dissonantes que, ainda que não constituam uma patologia, são um dos fatores que contribui para a descaracterização dos edifícios.

Pela sua posição e exposição, as fachadas recebem agressões externas contínuas, através da ação dos ventos, chuva, variações de temperatura, etc., que ao longo do tempo levam à gradual degradação do edifício prejudicando o seu desempenho e em casos extremos podem levar ao risco de colapso, especialmente quando não existe manutenção do imóvel.

O gráfico seguinte representa a percentagem de fachadas em que foram sinalizadas patologias, a que correspondem 64% do total, bem como a percentagem das que não apresentam qualquer patologia visível ou que pelos motivos já referidos não foi possível a sua avaliação, que representam 36%.

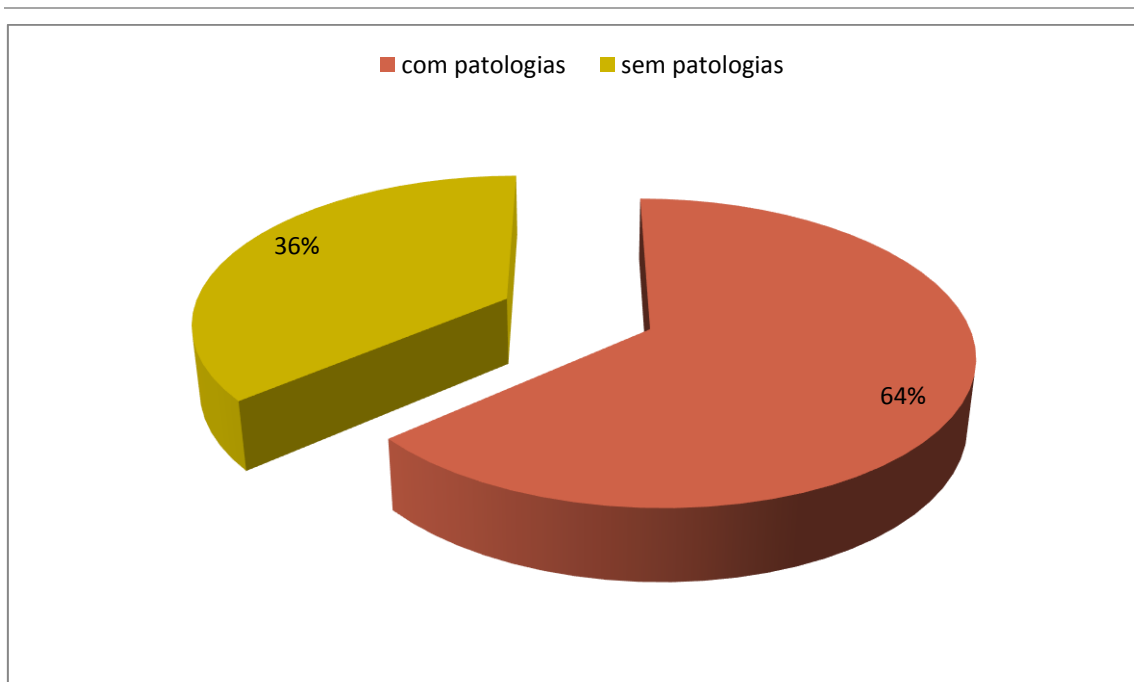


Gráfico 9 – Fachadas com e sem patologias

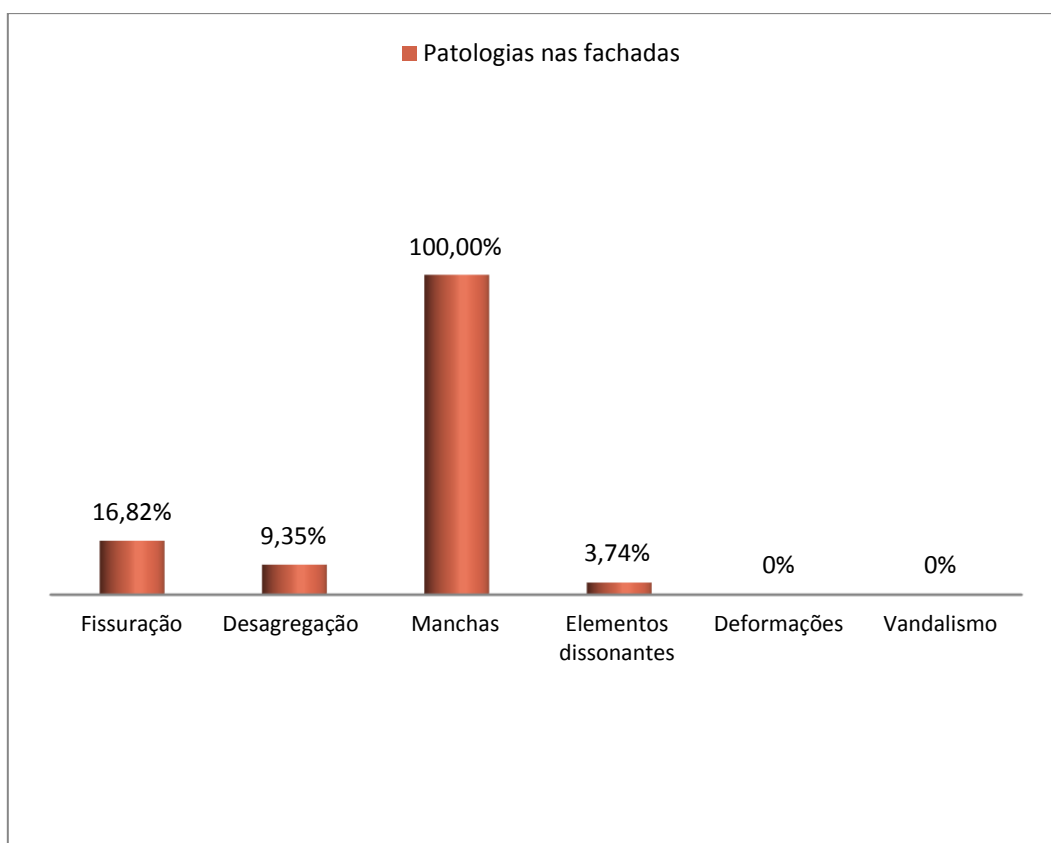


Gráfico 10 - Patologias ao nível da fachada

A partir do gráfico acima representado, é possível verificar as patologias com maior e menor incidência nas fachadas que foram previamente identificadas como detentoras de pelo menos uma anomalia. Destaca-se que, como patologia mais presente nas fachadas se identificou a presença de manchas/condensações e bolores, com 100% dos 107 imóveis afetados por esta patologia.



Figura 30 - Fachada com manchas/condensações e bolores

As manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil exposição solar, etc.).

Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização.

Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando existe uma rotura no sistema de canalização de água.

Embora os elementos dissonantes e os atos de vandalismo não se constituam propriamente como patologias, estes contribuem para a descaraterização dos edifícios e, consequentemente, para a imagem urbana do aglomerado, pelo que foram considerados na abordagem à análise exterior dos edifícios.

Este é um aspeto extremamente relevante do ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido em que, em certa medida, o descaraterizam.

No caso de Penalonga, estas questões têm pouca relevância, uma vez que só foram identificados elementos dissonantes em 3,74% dos imóveis considerados.



Figura 31 - Fachada com elementos dissonantes

No edificado surgem também as fendilhações/fissurações, estando patentes em cerca de 16,82% dos edifícios analisados.

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade dos edifícios, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, permitindo infiltrações de água. Salienta-se que as fissuras verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo ligações laje-alvenaria).



Figura 32 - Fachada com fendilhação / fissuração

Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração.

O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para os materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas. Apenas 9,35% dos edifícios identificados com alguma patologia já apresenta estas desagregações nas suas fachadas.

Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam a desagregação de revestimentos, designadamente, a baixa qualidade dos materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

Relativamente à deformação das fachadas, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e da deformação lenta do betão. No entanto, em Penalonga não foram identificados casos com esta patologia.

4.3.3 Caixilharias

No que respeita às caixilharias e portas exteriores o processo de desenvolvimento ao nível dos levantamentos foi, mais uma vez, executado na mesma lógica dos anteriormente referidos.

Neste caso, contemplaram-se 3 campos distintos, a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto de os materiais da mesma estarem ou não em degradação.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior).

Efetivamente, num universo de 168 edifícios, cerca de 20% contemplam sistema de sombreamento. Os mais frequentes são as persianas exteriores ou portadas.

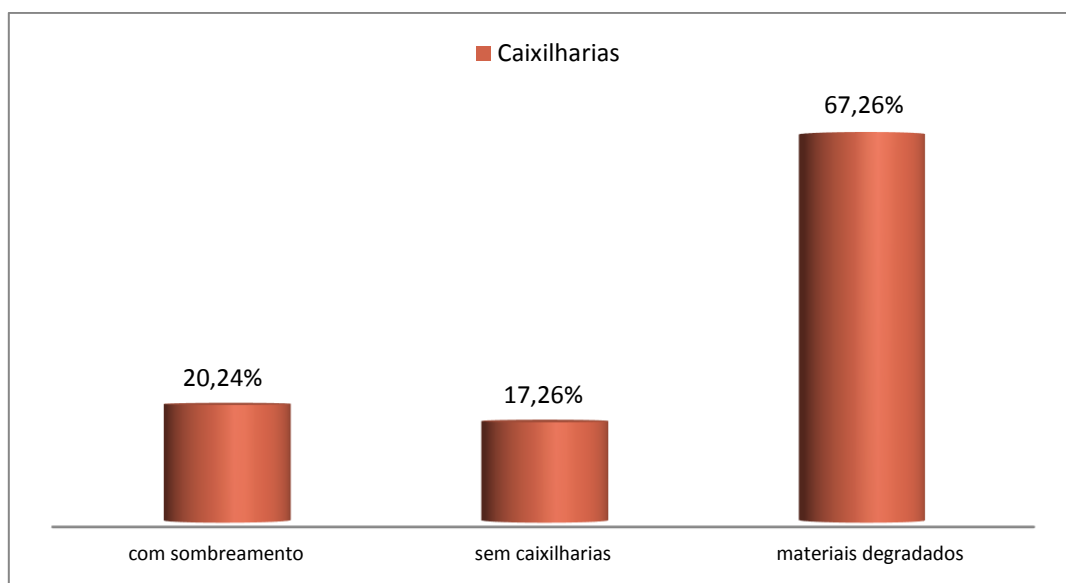


Gráfico 11 - Gráfico da análise do sombreamento

A questão dos sombreamentos está muito relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso, assim como a privacidade. É de salientar que para o efeito também serão considerados os toldos de sombreamento, particularmente existentes nos pisos comerciais.

A problemática dos materiais em degradação está patente nos edifícios de habitação. Aproximadamente 67% dos 168 imóveis analisados apresenta caixilharia com materiais em degradação.



Figura 33 - Caixilharias degradadas

Naturalmente, a qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores dos imóveis.

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias.

Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções. Por fim, dos 168 edifícios observados, registaram-se 29 imóveis sem caixilharia.

4.4 Espaço Público

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços exteriores públicos, que ao longo dos últimos anos, têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público, constituído por ruas, avenidas, praças, parques e jardins é muitas vezes definido como o espaço intersticial entre edifícios. Estes espaços muitas vezes não têm delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado, podendo ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

No aglomerado de Penalonga, o espaço público é caracterizado precisamente por estes espaços entre edifícios de habitação privados e ruas estreitas que tanto caracterizam a sua paisagem urbana. A avaliação qualitativa de um espaço público resulta de comportamento e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, através de abordagens cognitivas e perceptivas.

Com base nos dados recolhidos durante o trabalho de análise e de levantamento *in loco* é feita uma caracterização do território da ARU de Penalonga na sua componente de espaço público de fruição e utilização coletiva.

No caso concreto de Penalonga, a dimensão do aglomerado e a forma como o edificado cresceu não deixaram espaço para que pudessem surgir áreas verdes e/ou áreas significativas de lazer. Assim, o espaço de convívio trata-se essencialmente da área junto à capela e aos espaços intersticiais entre edifícios, bem como os arruamentos.

Todas estas áreas são pavimentadas com o mesmo material, existindo essa uniformidade geral em todo o aglomerado, conferindo-lhe uma imagem de unidade.

Contudo, no que diz respeito a espaços verdes, em Penalonga não existe nenhuma área verde de convivência inserida na malha urbana nem espaços arborizados de permanência e lazer.



Figura 34 - Espaço Público envolvente às habitações

A restante área passível de ser utilizada enquanto espaço de convivência trata-se dos próprios arruamentos, que não tendo grande afluência nem movimentação automóvel, acabam por constituir um prolongamento do espaço privado dos moradores, tornando-se em espaço público de utilização coletiva, onde existe troca e partilha de convivência entre habitantes.

Capítulo 5 - VISÃO ESTRATÉGICA E PROGRAMA DE AÇÃO

5.1 Referências de Estratégia Espacial

A estratégia de intervenção para a ARU de Penalva está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Embora nesta área estejam patentes alguns problemas de índole urbana e social, a mesma tem a característica de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município está de acordo com as intenções e prioridades do aglomerado e integra intenções municipais já definidas e selecionadas, bem como outros que através dos levantamentos de campo se identificaram como fundamentais para a revitalização da área.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente elencados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação.



O presente capítulo apresenta as referidas propostas e estratégia a levar a cabo em Penalonga, a uma escala global e integrada, que envolva o aglomerado na sua totalidade, e com ele as suas genuínas características e particularidades históricas, sociais e urbanas.

O objetivo da estratégia proposta é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes de Penalonga, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência, criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas populações. Deste modo, a proposta está integrada numa estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação estratégica prevista para a ARU.

É importante reiterar o facto do aglomerado não ser uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre outras áreas periféricas são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana.

Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

Pretende-se que a estratégia funcione como âncora para o desenvolvimento urbano, pois surge da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente a cada necessidade e/ou problema detetado, mas que seja pensada como um todo. Assim, deve existir uma linha condutora que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincidem com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados com data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade de Penalonga, e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das populações assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.



Salienta-se o facto do parque edificado se encontrar, de uma forma geral, degradado, e embora o próprio espaço público tenha sido alvo de algumas intervenções pontuais, observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas que importa ultrapassar. Para além disso, não obstante os vários espaços públicos já intervencionados, outros existem com forte potencial, onde são necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que a estratégia proposta aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possa contribuir para aumentar a atratividade de Penalonga, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.

Pretende reforçar-se a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado.

O Município de Ribeira de Pena pretende avançar com vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

É importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade e convivialidade, embora em muitos casos não contemple, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas.

Desta forma, pretende-se requalificar os espaços públicos melhorando a imagem urbana de Penalonga, fazendo com que a autoestima dos moradores e proprietários aumente, contribuindo a que se sintam mais interessados, envolvidos e motivados para a própria reabilitação dos seus imóveis.

Na prossecução dos objetivos já delineados na área de reabilitação urbana e no plano de ação de regeneração urbana, a proposta seguidamente apresentada pretende constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há que referir o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. O tema do



IFFRU, nomeadamente as condições de acesso estão descritas de forma mais detalhada no capítulo 6 do presente documento.

5.2 Estratégia e Programa de Ação

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos e sinuosos, o núcleo histórico do aglomerado em processo de envelhecimento da população, o fraco nível de reabilitação urbana, o conflito entre circulação rodoviária e pedonal assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a delimitação da ARU, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

5.2.1 Objetivos Estratégicos

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- ✓ Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- ✓ Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- ✓ Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- ✓ Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- ✓ Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- ✓ Diversificar e potenciar a imagem urbana de Penalonga;
- ✓ Modernizar as infraestruturas urbanas;
- ✓ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- ✓ Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- ✓ Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;



- ✓ Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- ✓ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- ✓ Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ✓ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- ✓ Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

5.2.2 Objetivos Específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- ✓ Promover a vivência dinâmica e de qualidade no aglomerado urbano;
- ✓ Cezir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- ✓ Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- ✓ Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- ✓ Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- ✓ Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- ✓ Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- ✓ Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- ✓ Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- ✓ Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- ✓ Requalificação e reperfilamento de passeios;
- ✓ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.



QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- ✓ Potenciar a rede de fibra telecomunicações;
- ✓ Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- ✓ Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ✓ Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- ✓ Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- ✓ Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- ✓ Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- ✓ Sinalização horizontal e vertical;
- ✓ Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- ✓ Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

APOIO AOS PARTICULARES

- ✓ Criação de um programa de apoio à reabilitação;
- ✓ Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- ✓ Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- ✓ Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- ✓ Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- ✓ Aposta na produção de produtos regionais;

- ✓ Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

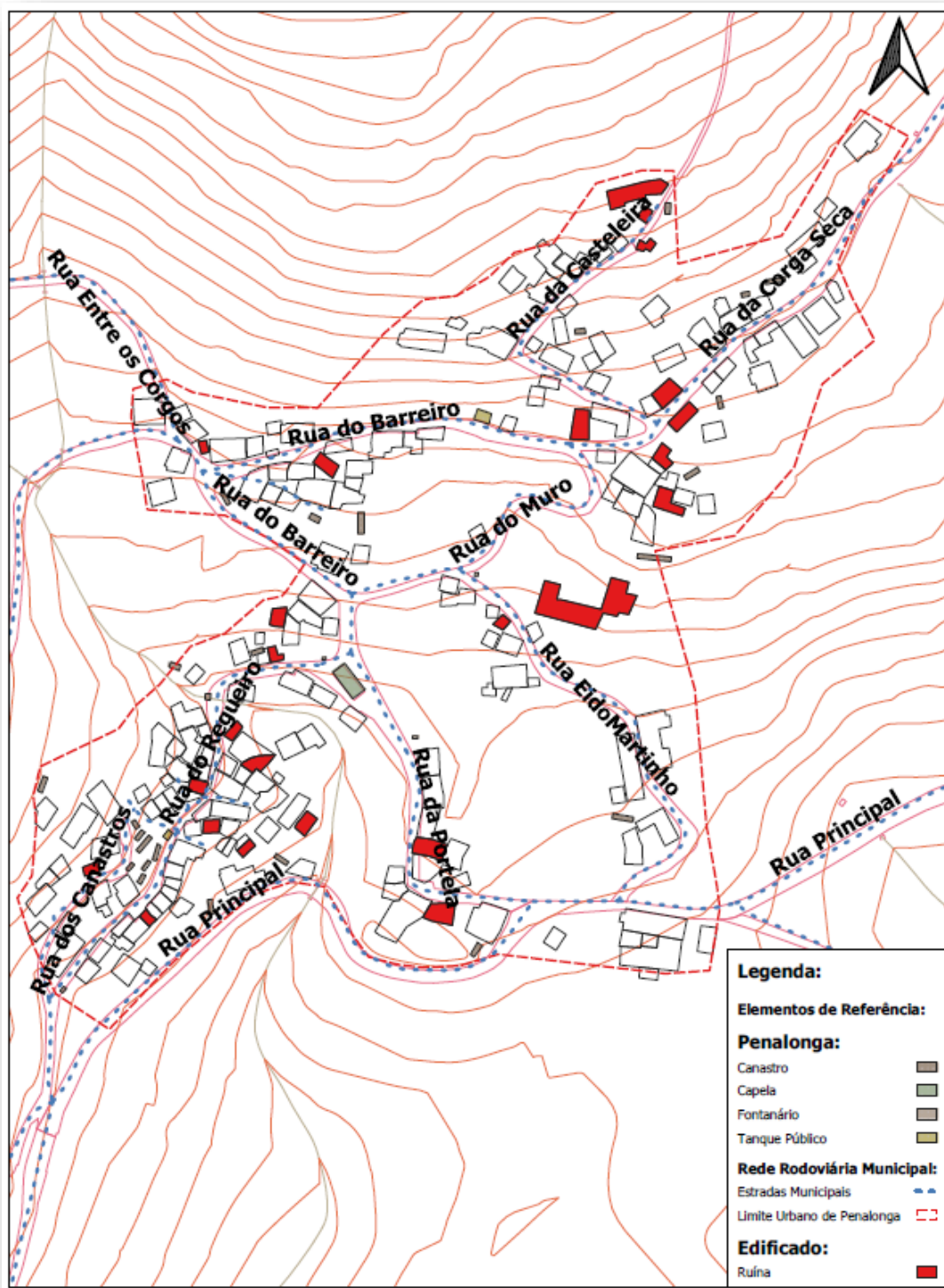


Figura 35 – Planta Síntese da Visão Estratégica e Programa de Ação – ORU de Penalonga

Capítulo 6 - PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

6.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.

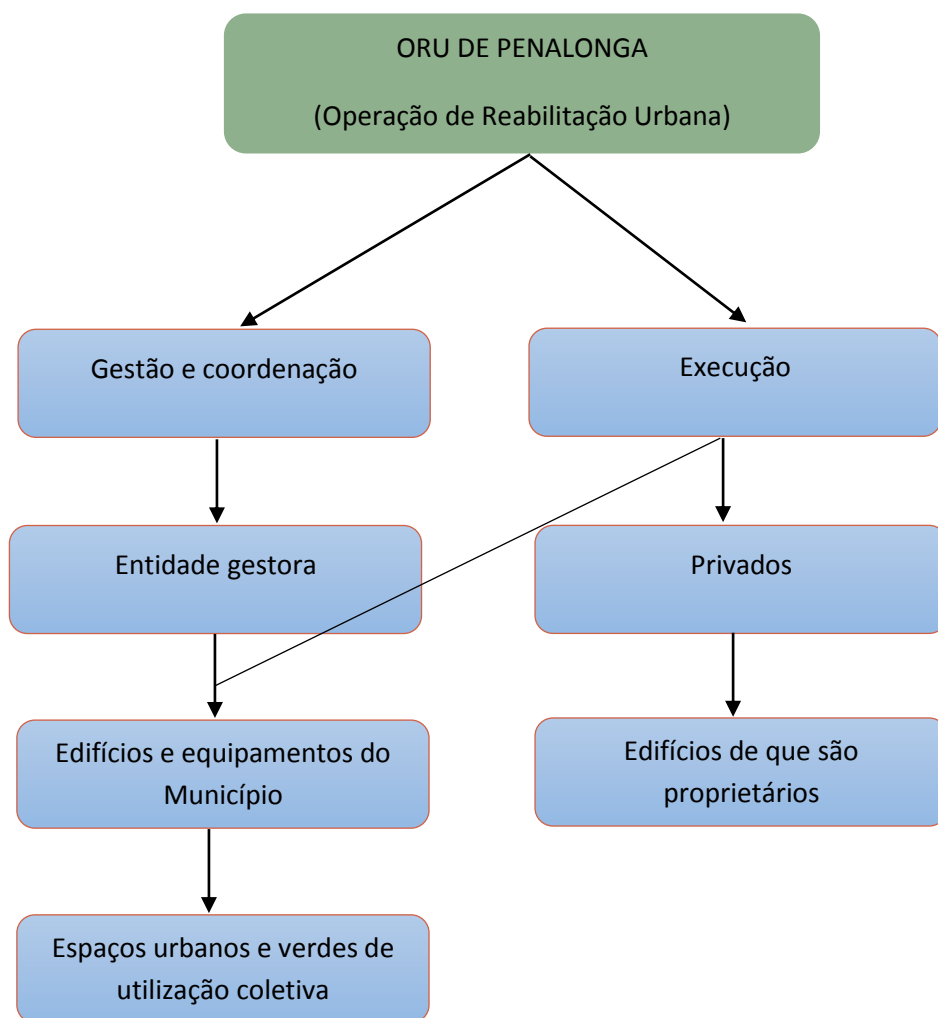


Figura 36 – Esquema representativo da gestão da ORU



A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.

Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Ribeira de Pena, assume-se como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das



intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

A Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento. Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretizar as intervenções propostas.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços.

Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Penafiel acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

6.2 Processo de gestão ativa da ORU

RAZÕES PARA A BOA GESTÃO DAS ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada



de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9 do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10 do RJRU), entre outros, o município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Ribeira de Pena e das competências nela instalada, como se organizará a gestão das ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

Sabe-se no entanto que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.

UNIDADE DE MISSÃO PARA A GESTÃO DA ORU. (RECOMENDAÇÃO)

- Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana ou Gabinete de Gestão constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
- Esta Unidade deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
- Esta Unidade deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.
- A missão desta Unidade é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:
 - Conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
 - Exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
 - Informar e divulgar todas as oportunidades existentes;
 - Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.
- A Unidade deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.
- A Unidade deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais, dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;
- De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;
- A existência e operação da Unidade poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz

respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

- A Unidade deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;
- À Unidade compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;
- À Unidade compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente nas adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

6.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Penalonga, a Câmara Municipal assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Na ARU de Penalonga encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.



INCENTIVOS FISCAIS

Os benefícios fiscais, no âmbito do art.º 45º do EBF, para os prédios urbanos em ARU que sejam objeto de intervenção de reabilitação, incluem a redução para metade das taxas devidas pela avaliação do nível de conservação dos imóveis (1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais).

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

✓ IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

N.º2 da alínea a) do artigo 45.º do EBF

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

✓ IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

N.º2 da alínea b) e c) do artigo 45.º do EBF

- 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;

- 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;

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal.

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Penalonga confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.



Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

✓ **IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR**

N.º 4 do artigo 71.º do EBF

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

N.º 5 do artigo 71.º do EBF

- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

N.º 7 do artigo 71.º do EBF

- 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 sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

✓ **FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)**

N.º 1 do artigo 71.º do EBF

Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU;

N.º 2 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF;

N.º 3 do artigo 71.º do EBF

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os



rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

✓ **REDUÇÃO DE TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

45.º, n.º 2, al. d) do EBF

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

✓ **IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO**

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

MAJORAÇÕES

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação e haja, uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Nesta sequência, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados e/ou em ruínas, nos termos da legislação em vigor.

Desse modo, a Câmara Municipal de Ribeira de Pena, agravará em 10% ao ano, o IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que face ao seu estado de



conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, tal como estipulado no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI.

No caso do proprietário proceder a obras de reabilitação do respetivo imóvel, o IMI retornará ao valor inicial.

Salienta-se ainda que, segundo o n.º 3 do artigo 112.º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI são elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, considerando-se devolutos ou em ruína os prédios como tal definidos em diploma próprio.

Os n.ºs 14 e 16 do artigo 112.º do CIMI definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou em ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (cfr.n.º 15 do artigo 112.º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou em ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou em ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

CONDICIONANTES DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Penafiel a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de



desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa reiterar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.



Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidos a intervenções particulares.

No Portal de Habitação, encontram-se disponíveis os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2018).

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:

Reabilitar para arrendar

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- ✓ Intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- ✓ 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, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- ✓ Reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- ✓ Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os 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;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem



sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. Consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

Habitação a custos controlados (HCC)

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho. Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

Programa Porta 65 – Jovem

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de um estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal;



Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito 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.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas.

As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição. O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Portaria n.º 230/2018, de 17 de Agosto

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.



Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Portaria n.º 167/2018, 12 de Junho

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

RCM n.º 56/2018, de 7 de Maio

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm



dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

Proposta de lei que procede a alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de Abril.

Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana.



Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC, Banco Internacional do Funchal, Banco Popular.

Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

Instrumento Financeiro – IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Ribeira de Pena e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).



Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. Será dado apoio aos proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo, composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- ✓ Com maturidade até 20 anos;
- ✓ Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- ✓ Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- ✓ Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar. Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

Incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as áreas de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Ribeira de Pena pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais.

Com vista ao combate ao preocupante despovoamento, bem como à reabilitação de prédios e revitalização dos edifícios abandonados ou em mau estado de conservação, a Câmara Municipal aprovou a isenção de taxas municipais de construção e reconstrução de edifícios, no sentido de promover e incentivar a habitação permanente no concelho.



A referida isenção abrange todas as taxas que dizem respeito à construção, ampliação, reconstrução e demolição seguida de construção/reconstrução de edifícios unifamiliares destinados a habitação. As isenções abrangem as seguintes taxas previstas na Tabela de Taxas e Licenças em vigor no Município de Ribeira de Pena:

Capítulo I - Assuntos Administrativos:

Alíneas a), b) e c) do n.º1 do artigo 8.º - Fornecimento de cópias de plantas de localização, plantas do PDM e outras;

N.º 7e 8º do artigo 8.º - Livro de Obra e Aviso.

Capítulo IV - Ocupação da via pública:

Artigo 26.º e n.º3 do artigo 29.º - Ocupação da via pública por motivo de obras.

Capítulo II - Licenças, Informações e comunicação prévia:

N.º1 do artigo 12.º - Início de procedimento de licenciamento e de comunicação prévia.

N.º1 do artigo 14.º - Apreciação de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia e licenciamento de edificações;

Alínea a) do n.º1 do artigo 18.º - TMU

Alínea a) do n.º2 do artigo 20.º - Comunicação prévia e licenciamento de obras;

Alínea c) do n.º2 do artigo 20.º - Prazo por período de 30 dias;

N.º3 do artigo 20.º - Aditamento em processo de obras;

N.º4 do artigo 20.º - Demolição;

Artigo 21.º - Licenciamento parcial de obras;

Artigo 22.º - Licença especial para obras inacabadas;

Artigo 24.º - Autorização de utilização (apenas para habitação e unifamiliar);

Artigo 25.º - Vistorias (apenas para habitação e unifamiliar).

6.4 Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.



A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto nº 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Ribeira de Pena para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

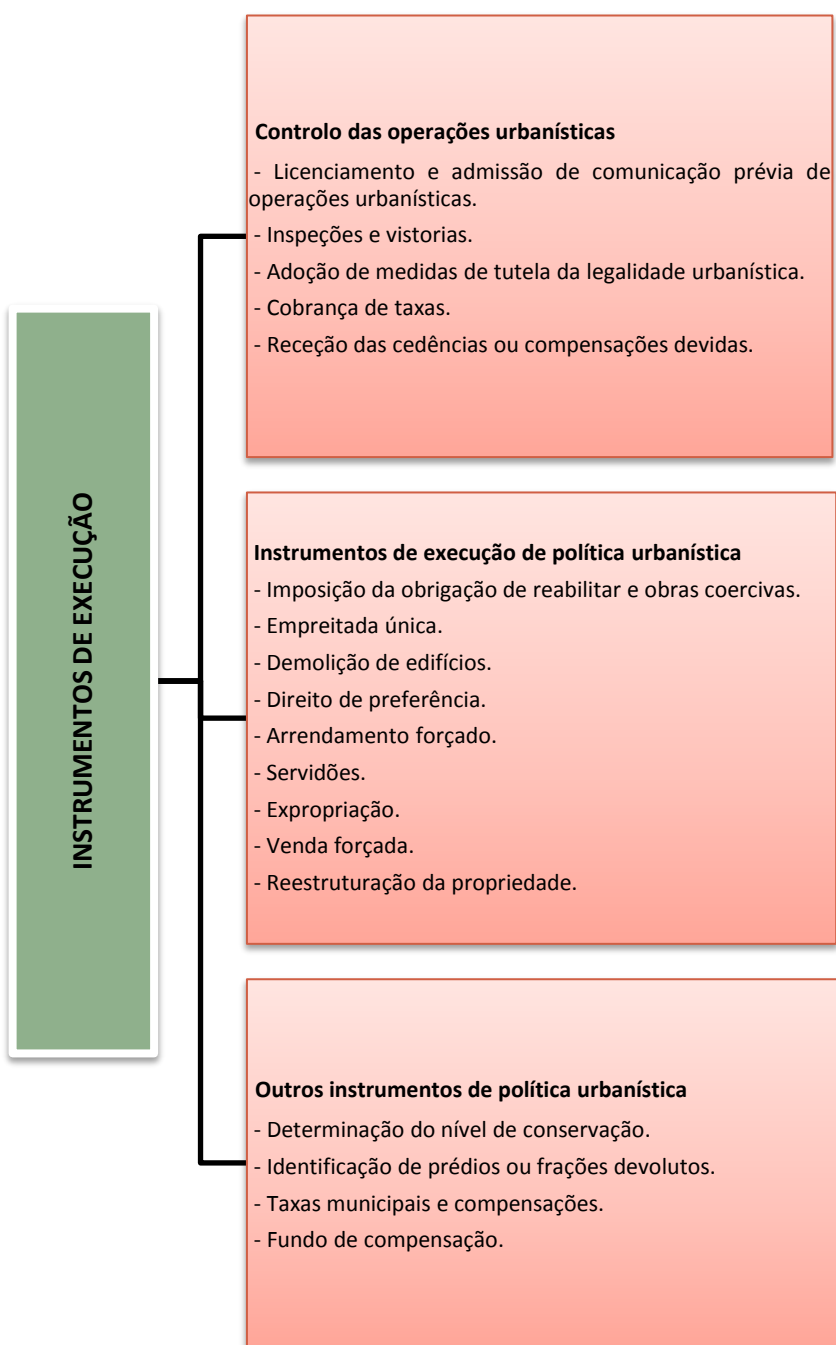


Figura 37 – Tabela dos instrumentos de política urbanística do RJRU

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.

Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos



respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto nº3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. Nos casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Ribeira de Pena, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

✓ **Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização**

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.

✓ **Inspeções e vistorias**

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

✓ **Medidas de tutela da legalidade urbanística**

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

✓ **Cobrança de taxas**

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

✓ **Receção das cedências ou compensações devidas**

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.



As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Penalonga, tais como:

✓ **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º

✓ **Arrendamento forçado**

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.



✓ **Servidões**

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo, pelo disposto no artigo 61º.

✓ **Expropriação**

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte do proprietário, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.

Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 60.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

✓ **Empreitada única**

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.



✓ Demolição de edifícios

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Não fica prejudicado a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

✓ Direito de preferência

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Este direito da Câmara Municipal não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.

✓ Venda forçada

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.



A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido, a Câmara Municipal pode deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

✓ Reestruturação da propriedade

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.



No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes. Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

✓ **Determinação do nível de conservação**

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de imóveis com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

✓ **Fundo de compensação**

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

✓ **Identificação de prédios ou frações devolutos**

A Câmara Municipal tem a competência de identificar ou prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

✓ **Taxas municipais e compensações**

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer 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.º 4 e n.º 5 do artigo 44.º do RJUE.

6.5 Prazo global de execução do programa

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo



fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área. Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da estratégia e programa de ação um período de doze anos, decorrendo entre 2022 e 2034.

6.6 Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento. Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Ribeira de Pena em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano de Penalonga.

Pretende-se que ao aumentar a auto estima dos habitantes, o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que venha a existir um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir no aglomerado de Penalonga. Destaca-se o facto de o IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Como já foi referido, naturalmente, o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Ribeira de Pena estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que possíveis previsões, no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.



Capítulo 7 BIBLIOGRAFIA

IGT EM VIGOR E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - 2007

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega - 2007

Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena (PDM) – Relatório e Regulamento - 2009

Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) – 2016

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.º s 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.



Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) -Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) -Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - Cidades Sustentáveis 2020.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.

PUBLICAÇÕES

AMADO, Miguel Pires. [2005], Planeamento Urbano Sustentável, Caleidoscópio, Casal de Cambra.

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável - Volume II, Amadora.

ASCHER, F. [2010], Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], El Espacio Público e Ciudadania. Electa, Barcelona.

BRANDÃO, P. [2008], A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público. DGOTDU, D.L., Lisboa.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana. Técnico de Lisboa.

CALVINO, Italo. [2011], As Cidades Invisíveis, Teorema, Alfragide.



CARMO CRUZ, M.; EDMUNDO MAGALHÃES, J., [1995], Ribeira de Pena - Monografia do Concelho. Câmara Municipal de Ribeira de Pena

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], Ordenamento Territorial e Desenvolvimento, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra.

DGOTDU, [2004], Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental, Volume V. Lisboa.

DIAS, M. G. [2006], Manual das Cidades. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

FERREIRA, José Carlos. Paper – Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável

GUERRA, I., SEIXAS, J., FREITAS, M., MOURA, D., AFONSO, J., ALMEIDA, M., CALEIRA, N. [2005], Políticas Públicas de Revitalização Urbana. ISCTE – CET.

HEYWOOD, Huw, [2015], 101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12.

IMTT, GPIA, [2001], Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho, IMTT I.P., Lisboa.

LOPES, D. [2010], O Novo Regime da Reabilitação Urbana. Cedoua, Lisboa.

LUGAR DO PLANO, Operações de Reabilitação Urbana de Cerva, Friúme e Ribeira de Pena.

LYNCH, K. [1990], A Imagem da Cidade. Edições 70, Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós fordismo. Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45.

MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], O papel das áreas pedonais na renovação urbana. LNEC, Lisboa.

MOBILIDADE PT, Área de Reabilitação Urbana de Penalonga.

PARK, R. E. [1973], A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano. O fenómeno urbano. Zahar, Rio de Janeiro.

PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], Mobilidade Suave e a Bicicleta. Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território.

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças. Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico.



PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços. Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa.

PORTAS, N. [2005], Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita. Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos. Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, I. [2002], Territórios. Gustavo Gili, Barcelona.

TRANCARRUAS, Patrícia Alexandra. [2015], Relatório de estágio - Mestrado em Arquitetura Paisagista. Universidade de Évora.

TELES, Paula. [2007], Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto, Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

VASSALO, V. & FARINHA, J. [2010], Critérios de avaliação para áreas urbanas sustentáveis. Pluris. Consultado em setembro de 2018, em <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper331.pdf>.

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.



SITES CONSULTADOS

<http://www.cm-rpena.pt/>, acedido em janeiro de 2022

<http://www.monumentos.pt>, acedido em janeiro de 2022

<https://www.ine.pt>, acedido em janeiro de 2022

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em janeiro de 2022

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em janeiro de 2022

<http://www.ccdr-n.pt/>, acedido em janeiro de 2022

http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green_infra/pt.pdf, acedido em janeiro de 2022

<https://www.allaboutportugal.pt/pt/ribeira-de-pena/aldeias/penalonga>, acedido em janeiro de 2022

<https://www.allaboutportugal.pt/pt/ribeira-de-pena/monumentos/espigueiros-de-penalonga>, acedido em janeiro de 2022