

Alteração à delimitação e renomeação da ARUNe que será designada por:

# **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE PENAFIEL**

Documento elaborado por:  
Unidade de Planeamento e Mobilidade  
Museu Municipal de Penafiel



## **ÍNDICE**

<b>1 – INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
----------------------------	----------

## **ÍNDICE DE FIGURAS**

<b>FIGURA 01 – Habitações no lugar do Ruival.....</b>	<b>6</b>
<b>FIGURA 02 – Rua do Carmo.....</b>	<b>6</b>
<b>FIGURA 03 – Planta de Localização da Área de Reabilitação da Cidade de Penafiel (ARUCP).....</b>	<b>7</b>
<b>FIGURA 04 – Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana da cidade de Penafiel (ARUCP).....</b>	<b>8</b>

## **ANEXO**

**PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE PENAFIEL ESCALA 1/5000**

## **SIGLAS**

**ARU .....ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**ARUCP .....ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE PENAFIEL**  
**ARUCHP .....ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE PENAFIEL**  
**ARUNe..... ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NORDESTE**



## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### **1. INTRODUÇÃO**

A alteração à delimitação e renomeação da ARUNE que será designada por Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel (ARUCP), solicitado pela Câmara Municipal aos serviços da Unidade de Planeamento e Mobilidade (DOSMA), sendo estruturado de acordo com as orientações estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua redação atual), mais especificamente no seu artigo 13.º, referente à delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

É um facto, que existem outras áreas que, a curto prazo, poderão justificar a implementação de operações de reabilitação urbana. No entanto os indicadores atuais sugerem que existe da parte de variados agentes, uma clara vontade e aposta em investir no território agora delimitado. Assim, a elaboração e promoção deste processo é vital para que o Município alcance o desejado planeamento integrado, sustentável e eficaz, nomeadamente, pela possibilidade de criação de condições para atrair o investimento privado e dinamizar o tecido social e económico, bem como o reabilitar o edificado local.

Porém, pelas dinâmicas entretanto constatadas, acaba por se tornar evidente a necessidade de criar novas ligações, infraestruturas e equipamentos, contexto que contribuiu decisivamente para a necessidade de redefinir a presente alteração à delimitação e renomeação da ARUNE que passará a designar-se por Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel (ARUCP).

A proposta que agora se apresenta para a delimitação desta ARU enquadra duas Áreas de Reabilitação Urbana, a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP) que se encontra caducada e Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe) que se encontra válida até agosto de 2022. Contudo a câmara municipal tem como intenção proceder à alteração da ARUNe de modo a que esta agregue também ARUCHP. Trata-se essencialmente de duas áreas de características distintas, que no âmbito da anterior delimitação não foram consideradas em conjunto, contudo desempenham um papel importante e de alguma forma complementar no contexto da malha urbana deste local.

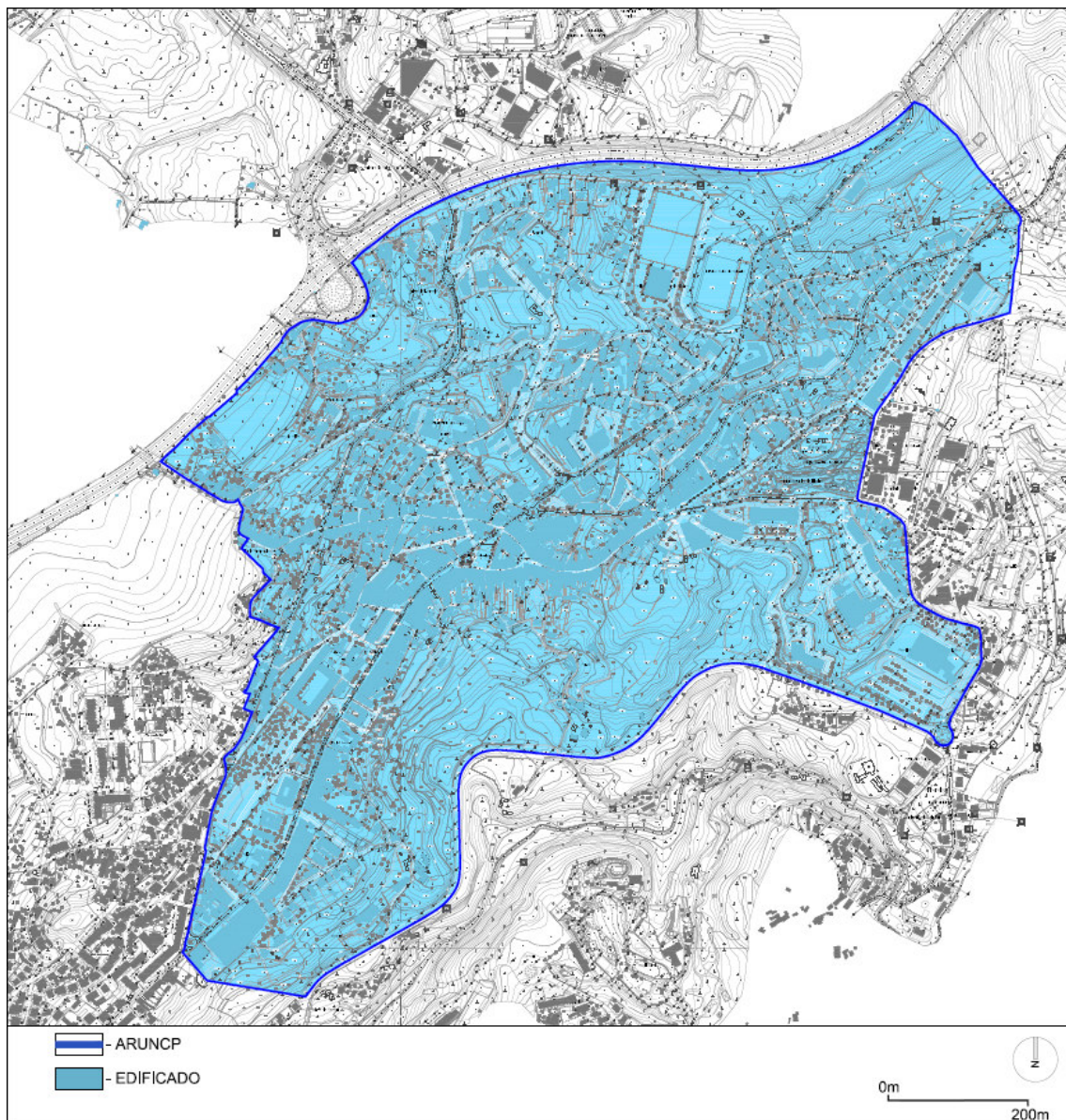
ARU da cidade de Penafiel consiste num instrumento do planeamento estratégico municipal fundamental ao processo de desenvolvimento urbano. Sem um plano coerente ao nível do território urbano, que una as diferentes componentes - física, económica e social - será difícil alcançar de forma eficaz, as metas de desenvolvimento urbano definidas pelo executivo para esta área urbana. Pretendemos, portanto, que esta ARU seja um mecanismo capaz de juntar estes diferentes vetores, abrangendo um leque de domínios que articule as várias estratégias e projetos locais, identificando os pontos fortes deste território conjugando os diferentes instrumentos e fontes de financiamento, respondendo diretamente às prioridades e aos desafios socioeconómicos desta área urbana.



**Figura 01** – Habitações no lugar do Ruival.



**Figura 2** – Rua do Carmo.



**Figura 03** - Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel (ARUCP).

De acordo com a legislação em vigor, e para a delimitação da ARUCP, tendo em conta que se trata de uma proposta baseada nas ARUs anteriormente constituídas (1) preconiza-se a manutenção dos Critérios subjacentes às delimitações das áreas em estudo; (2) os Objetivos Estratégicos a prosseguir com a delimitação das áreas de reabilitação urbana; e (3) os Benefícios Fiscais para as áreas em questão. Este conjunto de critérios subjacente à presente

ARU já integra os documentos publicados em *Diário da República*, 2.ª série –n.º 155 de 14 de Agosto de 2019, sob o aviso n.º 12974/2019 e n.º 203 de 16 de outubro de 2015, sob o aviso n.º 11898/2015 cuja documentação se anexa.



**Figura 04** – Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel (ARUCP).

De salientar, no entanto, que o quadro dos Benefícios fiscais apresenta alterações relativamente ao IMT e IMI. A isenção do IMI em imóveis reabilitados passa de cinco anos e eventualmente renovável por igual período, para uma isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.



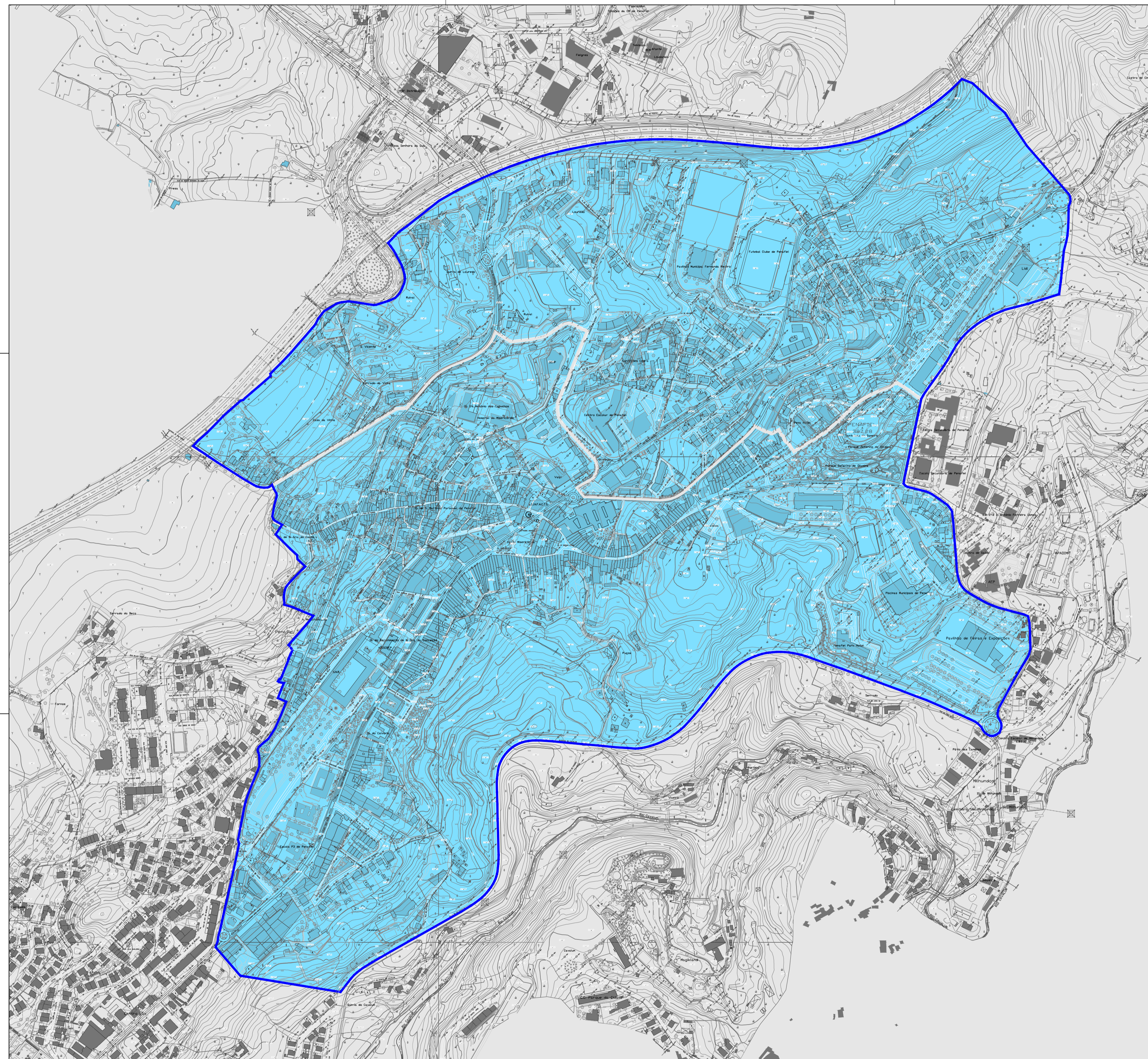
### Republicação do quadro referente a “(3) Benefícios Fiscais” com as devidas alterações


Imposto	Âmbito	Descrição Sumária	Comentários
<b>IMT</b>	Prédios destinados a reabilitação	Isenção	Desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, sejam iniciadas as obras.
	Prédios reabilitados destinados a habitação própria e permanente	Isenção	Na primeira transmissão onerosa de prédios reabilitados
<b>IVA</b>	Empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos	6%	Art.º 18.º e verba 2.23 da lista I – bens e serviços sujeitos a taxa reduzida anexa ao CIVA
<b>IRS</b>	Reabilitação de imóveis	Dedução de 30% de encargos	Até a um limite de 500€
	Imóveis recuperados	Tributação à taxa de 5%	Sem prejuízo da opção de englobamento quando os rendimentos sejam decorrentes de arrendamento
	Imóveis recuperados	Tributação de mais valias à taxa de 5%	Em alienação de imóveis e sem prejuízo da opção de englobamento
<b>IRC</b>	Rendimentos de fundos de investimento imobiliário	Isentos	Desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a reabilitação
<b>IMI</b>	Em prédios reabilitados	Isenção por 3 anos e eventualmente renovável por igual período	Vistorias antes e depois da obra a atestar o estado do imóvel

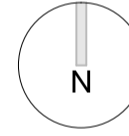
De facto, para além da reestruturação e reabilitação da Cidade de Penafiel, são preconizadas e propostos o conjunto de benefícios supra mencionados que deverão promover uma renovada dinâmica urbana e económica, gerando a tão desejada recriação e incremento da atividade económica e da coesão social com vista à atração de novos habitantes, rejuvenescendo a população e a cidade.

Com a concretização de mais esta fase do processo de reabilitação, requalificação e regeneração do espaço urbano da Cidade de Penafiel, o executivo espera contribuir para o incremento do investimento privado nesta parcela de território, dando continuidade à aposta crescente na requalificação dos seus espaços urbanos, rumo a uma nova imagem de cidade, promovendo-a e tornando-a mais atrativa e competitiva no contexto do próprio Vale do Sousa.


# ANEXO



 EDIFICADO

 N

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE PENAFIEL**



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL  
 DEPARTAMENTO DE OBRAS, SERVIÇOS MUNICIPAIS E AMBIENTE  
 DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS E PLANEAMENTO  
 unidade de planeamento e mobilidade

Projeto:  
**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE PENAFIEL**

Localização:  
**Penafiel / PENAFIEL**

Descrição:  
 Alteração à delimitação e renomeação do AURU que será designado por:  
**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE PENAFIEL**  
**Delimitação da ARUCP**

Chefe de Departamento: - Carlos Lopes Eng.	Escala: <b>1 / 5 000</b>
Chefe de Serviço: - Alfredo Teixeira Eng.	
Chefe de Unidade: - Ricardo Coelho Arq.	
Autoria de Projeto:	Especialidade: <b>Urbanismo</b>
	Data: <b>Janeiro 2022</b>
Colaboração:	Folha: <b>01</b>
Processo n.º:	