



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA (PERU)
DA CIDADE DE PENAFIEL

ARU da Cidade de Penafiel



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  ARU.

Ficha Técnica do Documento:

| | |
|------------------------------------|--|
| Título: | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel |
| Descrição: | Documento que consubstancia o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), instrumento de operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Cidade de Penafiel. |
| Data de produção: | 3 de agosto de 2023 |
| Data da última atualização: | 14 de fevereiro de 2025 |
| Versão: | 02 |
| Desenvolvimento e produção: | GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda. |
| Coordenador de Projeto: | Ricardo Almendra |
| Equipa técnica: | Liliana Sousa Rosa Silva |
| Código de documento: | 028 |
| Estado do documento: | Versão para discussão pública. |
| Código do Projeto: | 191131105 |
| Nome do ficheiro digital: | ORU_Cidade_Penafiel_V02 |

ÍNDICE GERAL

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 9 |
| 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO | 12 |
| 2.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL | 12 |
| 2.2 SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO | 16 |
| Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU | 17 |
| Parque Edificado e Condições de Habitabilidade | 18 |
| Estado de Conservação do Edificado | 22 |
| Condições de Circulação e Mobilidade | 27 |
| Espaço Público e Zonas Verdes | 32 |
| Rede de Equipamentos | 35 |
| 3. UNIDADES DE INTERVENÇÃO | 38 |
| Centro Histórico | 39 |
| Zona de Expansão Nordeste (NE) | 41 |
| Zona de Expansão Sudoeste (SW) | 43 |
| Encosta do rio Cavalum | 43 |
| 4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA | 44 |
| 4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU | 44 |
| 4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | 45 |
| 4.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL | 46 |
| 5. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA | 50 |
| 5.1 EDIFÍCIOS | 52 |
| 5.2 INFRAESTRUTURAS | 53 |
| 5.3 EQUIPAMENTOS | 56 |
| 5.4 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA | 57 |
| 6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA | 59 |
| 6.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL | 59 |
| Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais | 62 |
| Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais | 64 |
| 6.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA | 65 |
| 6.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA | 67 |
| 6.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL | 71 |
| 7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU | 73 |
| 7.1 TIPOLOGIA | 73 |
| 7.2 MODELO DE GESTÃO | 74 |

| | | |
|-----|---|----|
| 7.3 | MODELO DE EXECUÇÃO | 79 |
| 7.4 | PRAZO DE EXECUÇÃO | 81 |
| 7.5 | PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU | 82 |
| 7.6 | MONITORIZAÇÃO DA ORU..... | 90 |
| 8. | BIBLIOGRAFIA | 91 |
| | Referências Bibliográficas..... | 91 |
| | Páginas de Internet | 91 |
| | Documentos Legais | 91 |

ÍNDICE DE QUADROS

| | |
|--|----|
| Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho | 18 |
| Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho | 18 |
| Quadro 3. Disponibilidade de estacionamento e acessibilidades dos alojamentos clássicos de residência habitual – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho | 19 |
| Quadro 4. Dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho | 19 |
| Quadro 5. Época de construção dos edifícios – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho | 22 |
| Quadro 6. Unidade de intervenção Centro Historio – imóveis classificados ou em vias de classificação | 39 |
| Quadro 7. Unidade de intervenção Centro Historio – área de proteção e enquadramento ao património... .. | 40 |
| Quadro 8. Identificação das ações sobre edifícios na ARU da Cidade de Penafiel | 52 |
| Quadro 9. Identificação das ações sobre infraestruturas na ARU da Cidade de Penafiel | 54 |
| Quadro 10. Ações sobre equipamentos na ARU da Cidade de Penafiel | 56 |
| Quadro 11. Ações sobre os espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU da Cidade de Penafiel . | 57 |
| Quadro 12. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal | 62 |
| Quadro 13. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC | 63 |
| Quadro 14. Modelo de governação e execução da ORU | 77 |
| Quadro 15. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da Cidade de Penafiel | 82 |
| Quadro 16. Programa de investimento e financiamento da ORU da Cidade de Penafiel | 84 |
| Quadro 17. Cronograma das intervenções previstas para a ORU da Cidade de Penafiel, por Eixo Temático | 88 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | 11 |
| Figura 2. Perspetiva histórica da ocupação urbana da ARU da Cidade de Penafiel – anos de 50 (acima) e 70 (abaixo) | 15 |
| Figura 3. Exemplificação de edifício degradado – Caminho Ruival de Baixo | 25 |
| Figura 4. Exemplificação de edifício degradado – Avenida Pedro Guedes | 25 |

| | |
|--|----|
| Figura 5. Exemplificação de edifício em ruína – Rua do Cedro | 26 |
| Figura 6. Exemplificação de edifício degradado – cruzamento da EN106 com a Rua do Carmo | 26 |
| Figura 7. Exemplificação de edifício degradado – cruzamento da Avenida Araújo Silva com a Rua Direita ... | 27 |
| Figura 8. Exemplificação da inexistência de passeios em arruamentos da ARU da Cidade de Penafiel – Rua Dr. Rodrigo Freitas Beça | 30 |
| Figura 9. Exemplificação de constrangimentos de disponibilidade de estacionamento na ARU da Cidade de Penafiel – Rua do Carmo | 31 |
| Figura 10. Exemplificação da existência de piso degradado na ARU da Cidade de Penafiel – Entroncamento da EN106 com a Rua Dr. Joaquim Rocha Reis | 32 |
| Figura 11. Jardim do Sameiro | 33 |
| Figura 12. Praça da República | 34 |
| Figura 13. Praça do Município | 35 |
| Figura 14. Tipologias possíveis de ORU | 73 |
| Figura 15. Dimensões a considerar no modelo de gestão e execução da ORU | 74 |
| Figura 16. Organograma da Câmara Municipal de Penafiel | 77 |

ÍNDICE DE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU da Cidade de Penafiel | 20 |
| Gráfico 2. Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Cidade de Penafiel | 20 |
| Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU da Cidade de Penafiel | 21 |
| Gráfico 4. Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Cidade de Penafiel | 21 |
| Gráfico 5. Local de trabalho e estudo da população residente | 28 |
| Gráfico 6. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na freguesia de Penafiel | 29 |

ÍNDICE DE MAPAS

| | |
|--|----|
| Mapa 1. Enquadramento territorial da ARU da Cidade de Penafiel | 13 |
| Mapa 2. ARU da Cidade de Penafiel | 14 |
| Mapa 3. ARU da Cidade de Penafiel (delimitação sobre ortofotomapa) | 14 |

| | |
|---|----|
| Mapa 4. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU da Cidade de Penafiel | 17 |
| Mapa 5. Número de edifícios com necessidades de reparação na ARU da Cidade de Penafiel | 23 |
| Mapa 6. Proporção de edifícios com necessidades de reparação na ARU da Cidade de Penafiel | 24 |
| Mapa 7. Rede rodoviária da ARU da Cidade de Penafiel..... | 30 |
| Mapa 8. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU da Cidade de Penafiel | 36 |
| Mapa 9. Zonamento das áreas de intervenção da ARU da Cidade de Penafiel..... | 38 |
| Mapa 10. Ações de reabilitação urbana na ARU da Cidade de Penafiel | 51 |

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

| | |
|----------------|--|
| ARU | Área de Reabilitação Urbana |
| BEI | Banco Europeu de Investimento |
| BGRI | Base Geográfica de Referenciação da Informação |
| CEB | Council of Europe Development Bank |
| CIVA | Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado |
| CIMI | Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis |
| EBF | Estatuto dos Benefícios Fiscais |
| EM | Estrada Municipal |
| EN | Estrada Nacional |
| IFRRU | Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas |
| IHRU | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana |
| INE | Instituto Nacional de Estatística |
| IMI | Imposto Municipal Sobre Imóveis |
| IMT | Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis |
| IRC | Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas |
| IRS | Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares |
| IVA | Imposto sobre o Valor Acrescentado |
| JESSICA | Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas |
| MAEC | Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios |
| NGPH | Nova Geração de Políticas de Habitação |
| NRAU | Novo Regime do Arrendamento Urbano |
| ORU | Operação de Reabilitação Urbana |
| PARU | Plano de Ação de Regeneração Urbana |
| PDCT | Pacto de Desenvolvimento e Coesão Territorial |
| PDM | Plano Diretor Municipal |
| PERU | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana |
| PT2020 | Portugal 2020 |
| PT2030 | Portugal 2030 |
| RJIGT | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial |
| RJRU | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana |

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana surge, atualmente, como uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social do meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana que se observou ao longo das últimas três décadas.

Na sua essência, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a resolução de problemas resultantes da degradação física e socioeconómica, com o intuito de revitalizar os tecidos urbanos, de melhorar as condições de habitabilidade e funcionais do parque edificado, de garantir a proteção e valorização do património cultural, de modernizar infraestruturas e, ainda, de promover a sustentabilidade ambiental dos espaços urbanos.

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

Em consonância com a importância que lhe é reconhecida na legislação em vigor, a reabilitação de áreas urbanas degradadas é uma componente importante na política de ordenamento do território do Município de Penafiel, dado que para além de todo o património que estas áreas encerram e urge salvaguardar, representam a economia de um recurso escasso – como o solo – e um importante motor nas dinâmicas turísticas e económicas do concelho.

Penafiel, cidade há 254 anos, a segunda mais antiga do distrito do Porto, foi recentemente alvo de uma profunda requalificação, no âmbito do Regeneração Urbana da cidade com um avultado investimento, que se traduzir em obras de requalificação de espaço público e ainda num conjunto de iniciativas sociais, culturais, ambientais e de desenvolvimento económico do Centro Histórico da cidade de Penafiel.

É no contexto descrito, e na expectativa de dar continuidade ao processo de reabilitação do tecido social, histórico, económico e arquitetónico da cidade, que teve enquadramento a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel (ARUCP) e, no seu seguimento, o atual processo de elaboração da correspondente Operação de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel (ORUCP).

O processo de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) tem enquadramento no Artigo 13º do RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto). A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A aprovação de tal delimitação, por sua vez, obriga

o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana (IHRU, 2013).

De acordo com o preconizado no supracitado regime, e decorrente da republicação em 2012 do diploma legal, a *“reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.”*. No seu artigo 7.º, é ainda indicada a possibilidade de os municípios optarem por uma tramitação simultânea ou faseada, nomeadamente no que concerne à aprovação da delimitação da ARU e da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

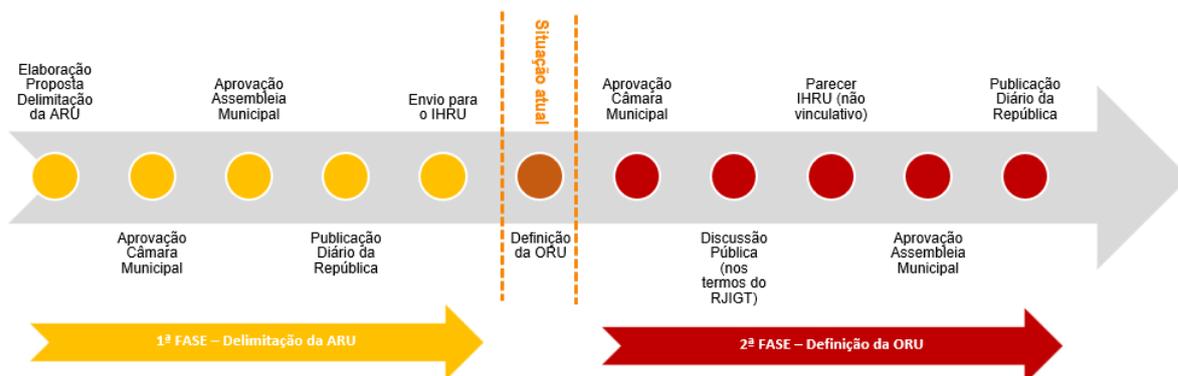
Uma ORU é o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU, sendo que quando uma ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana e adota a designação de ORU simples. Por outro lado, aquando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação, adotando a designação de ORU sistemática.

O presente processo de elaboração da ORUCP é enquadrado por uma tramitação faseada, onde a delimitação da ARU ocorreu numa primeira fase e, num limite de três anos após a sua aprovação, terá de acontecer a sua operacionalização pela transposição numa ORU. Ademais, pretendendo intervir de forma integrada na área delimitada, incluindo um programa de investimento público, a ORUCP é do tipo sistemático.

Denote-se que a área delimitada resultou da aglomeração de duas anteriores Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no concelho, designadamente a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP) e a Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNe), que entendeu o Município desempenharem um papel importante e de alguma forma complementar no contexto da malha urbana da Cidade de Penafiel. A aprovação da ARUCP foi publicada através do Aviso n.º 6330/2022, de 25 de março de 2022, que procede à alteração da delimitação (agregando a ARUCHP que àquela data havia caducado) e à renomeação da ARUNe.

Dada a opção do Município de Penafiel pela tramitação faseada, o relatório de delimitação e renomeação da ARUNe (que passou a ser designada por ARUCP), foi aprovado em Assembleia Municipal a 25 de fevereiro de 2022, o que correspondeu à primeira etapa do processo (Figura 1).

Figura 1. Faseamento subjacente à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



A aprovação da ORU através de instrumento próprio – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) – obedece, de acordo com o artigo 17.º do RJRU, a diversas etapas. Validada a proposta do PERU pela Câmara Municipal, esta é remetida ao IHRU para emissão de parecer, não vinculativo. Paralelamente à ação descrita, o projeto de ORU é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) para os planos de pormenor, ou seja, de 20 dias úteis.

O ato de aprovação de ORU acontece em Assembleia Municipal, por proposta da Câmara Municipal, sendo publicado através de aviso na 2.ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município.

Com enquadramento no supracitado processo faseado, o presente relatório consubstancia a versão concertada do PERU da Cidade de Penafiel, procedendo ao enquadramento territorial, caracterização e diagnóstico da área delimitada, definição de unidades de intervenção, delimitação da estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Cidade de Penafiel e do quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana que lhe está inerente e, por fim, preconizando o modelo de gestão e operacionalização da ORU.

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

No presente capítulo procede-se a um enquadramento da ARU da Cidade de Penafiel, seguindo-se um diagnóstico conciso, mas integrado da mesma, contemplando: indicadores socioeconómicos da população residente; parque edificado e condições de habitabilidade; estado de conservação do edificado; condições de circulação e mobilidade; espaço público e zonas verdes; e rede de equipamentos.

2.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O espaço urbano atualmente denominado de Penafiel era apelidado, em 1258, de Arrifana e, posteriormente, Arrifana de Sousa. Até cerca de meados do século XVI, Arrifana era apenas um lugar da freguesia de S. Martinho de Mozares e a sua afirmação enquanto sede e posterior desenvolvimento urbano alicerçou-se na sua localização junto à estrada de tradição medieval que ligava o Porto ao interior do país, nomeadamente a Trás-os-Montes e às Beiras (Câmara Municipal de Penafiel, 2015).

Integrado no Julgado de Penafiel, desde os finais do século XIV que este lugar dependia administrativamente da Câmara do Porto, situação que desagradava aos seus moradores que solicitaram ao rei a sua ascensão à categoria de vila. Tal promoção foi-lhes concedida a 14 de março de 1741, tendo por termo a sua freguesia de São Martinho de Mozares, e parte da de Santiago de Subarrifana, com Juiz de Fora e dos Órfãos, e jurisdição separada da cidade do Porto.

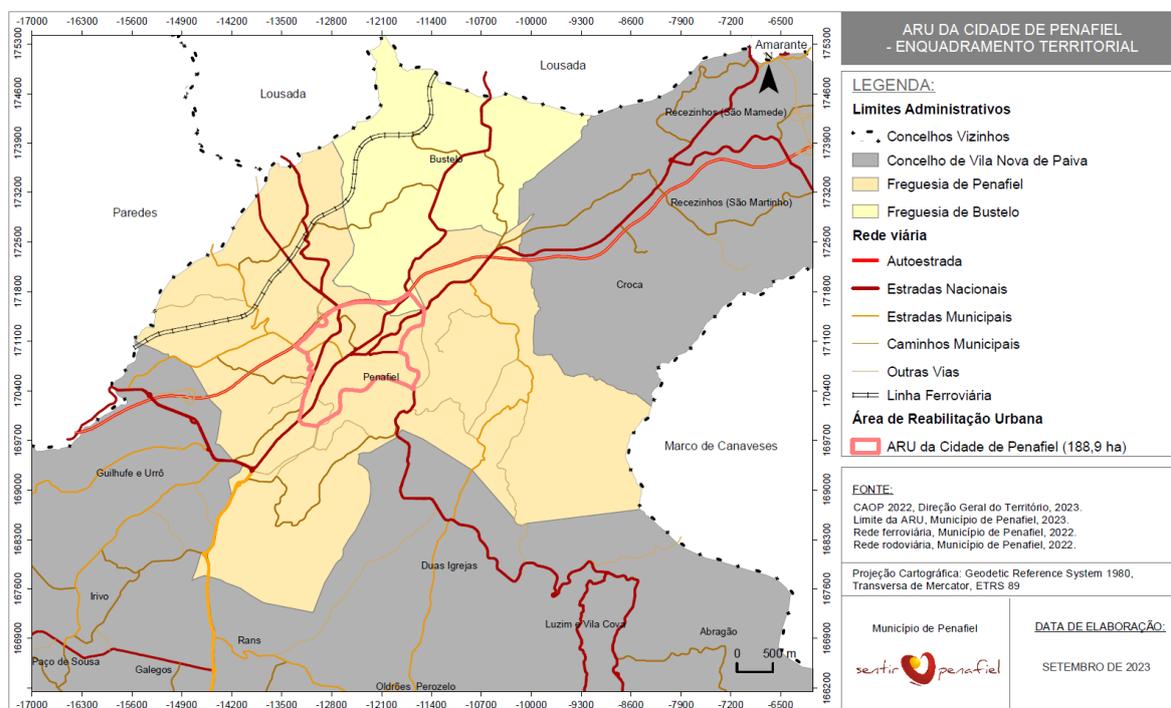
O restante Julgado de Penafiel de Sousa manteve-se sob jurisdição portuense até 1770, quando D. José concede à vila de Arrifana de Sousa o estatuto de cidade, alterando-lhe o nome para Penafiel, a denominação do Julgado, e a transforma na sede do bispado com o mesmo nome, cujo território era formado pelo desmembramento de parte do grande e influente bispado do Porto. A esta diocese presidiu o seu ausente único bispo, Frei Inácio de São Caetano, que não conheceu a residência episcopal ou a Sé Catedral, edifícios pré-existentes que foram adaptados às novas funções. Frei Inácio resignou o cargo a 12 de agosto de 1778, facto que também contribuiu para a extinção do bispado de Penafiel no mesmo ano (Câmara Municipal de Penafiel, 2015).

A 28 de Junho de 1770, à cidade de Penafiel é atribuído um novo termo constituído por todas as terras pertencentes à Coroa sitas no Julgado de Penafiel, as Honras de Barbosa, beatria de Galegos, Couto d'entr'ambos os Rios, Villa de Melres e Couto de Meinedo e os coutos de Bustelo e de Paço de Sousa, embora, em 1777, já depois da criação da Comarca de Penafiel, a cidade ainda não tivesse tomado posse efetiva de todas as suas terras.

O espaço físico que suporta este contexto histórico constitui-se como área delimitada pela ARUCP, coincidente com o centro histórico da cidade, à qual acrescem, a sul, a encosta voltada ao Rio Cavalum e, a norte, a área de expansão da cidade, limitada pelo eixo viário estruturante que é a A4. Obedecendo a tal

enquadramento, a área delimitada insere-se, maioritariamente, na freguesia de Penafiel, embora compreenda também uma pequena porção no limite sul da freguesia de Bustelo (Mapa 1).

Mapa 1. Enquadramento territorial da ARU da Cidade de Penafiel



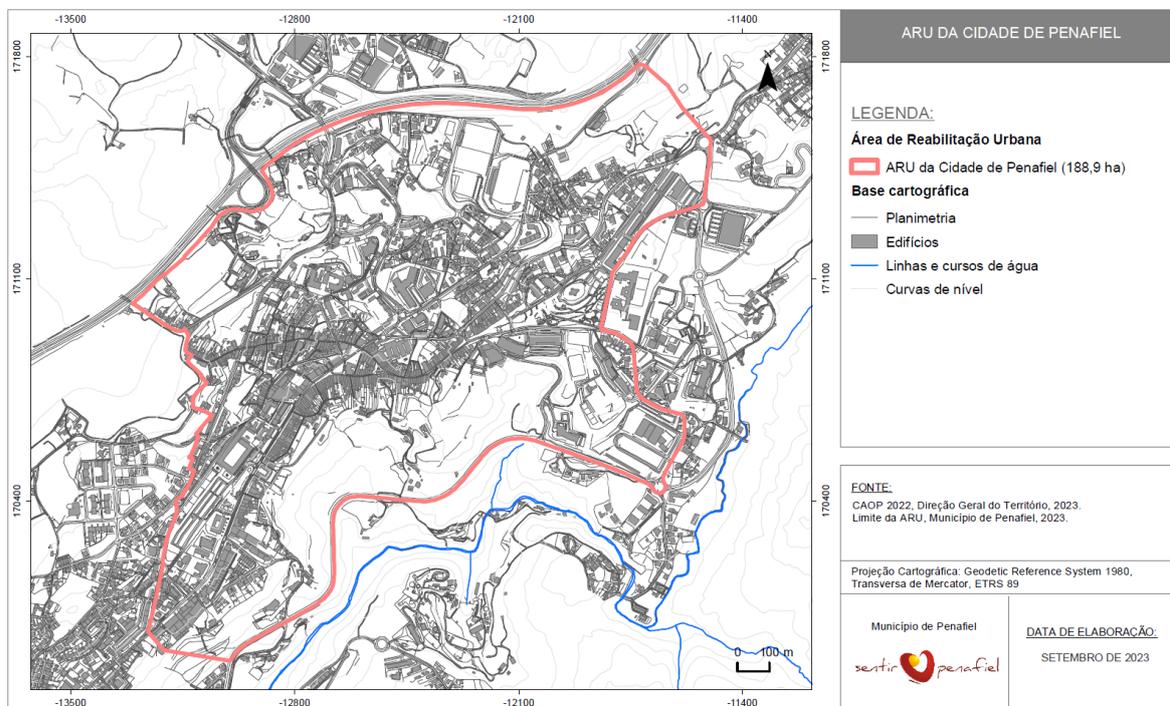
Conforme mencionado previamente, a ARU da Cidade de Penafiel (ARUCP) agrega duas áreas anteriormente delimitadas isoladamente: a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel (ARUCHP) e a Área de Reabilitação Urbana Nordeste (ARUNE). Embora constituam áreas com algumas características distintas, entendeu o Município desempenharem um papel importante e de alguma forma complementar no contexto da malha urbana da Cidade de Penafiel. A aprovação da ARUCP foi publicada através do Aviso n.º 6330/2022, de 25 de março de 2022, que procede à alteração da delimitação (agregando a ARUCHP que àquela data havia caducado) e renomeação da ARUNE.

Com uma área total se cerca de 189 hectares, a ARU da Cidade de Penafiel encontra-se localizada numa zona de excelência da Cidade de Penafiel (Mapa 2 e Mapa 3), possuindo características únicas de relacionamento entre o património construído e os vazios urbanos, os largos, quelhos e vielas, e a estrutura verde dos logradouros. Todos estes elementos referenciadores da malha urbana potenciam-no para a transformação num espaço de características singulares. Com efeito, a sua delimitação e definição consubstanciada numa ARU é vital enquanto catalisador de um processo de reabilitação e regeneração articulado, integrado e sustentável.

A área delimitada concentra um conjunto significativo de espaços comerciais e de equipamentos coletivos (públicos e privados), constituindo o centro administrativo local, além da importância que a função

residencial também representa e que lhe conferem, no seu todo, uma natureza polarizadora e geradora de dinâmicas e fluxo de pessoas.

Mapa 2. ARU da Cidade de Penafiel



Mapa 3. ARU da Cidade de Penafiel (delimitação sobre ortofotomapa)

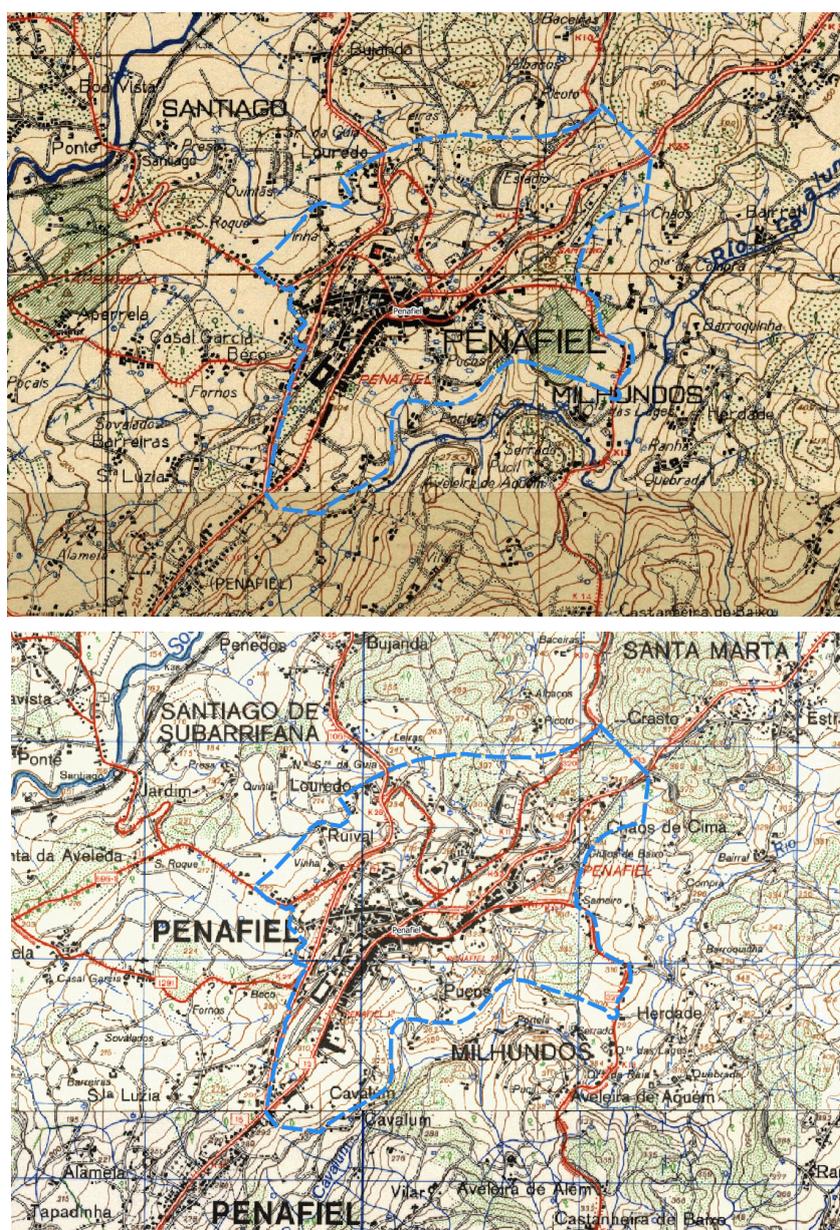


Em termos históricos e evolutivos, a génese de Penafiel está, conforme já exposto anteriormente, intimamente relacionada com a presença da EN15, estrada de tradição medieval que ligava o Porto ao interior

do país. Esta via atravessa longitudinalmente a ARU, afigurando-se como espinha dorsal, em torno da qual se foi estruturando progressivamente o desenvolvimento urbano, resultando na afirmação de Penafiel como sede. Para além desta, também as EN320 e EN106 representaram eixos estruturantes do desenvolvimento urbano da área delimitada e, em particular, da sua expansão.

Analisando a evolução ocupacional representada nas cartas militares das décadas de 50 e de 70 do século XX, sobressai uma tendência de expansão e consolidação urbana deste núcleo, no referido período, embora o mesmo já se afirmasse substancialmente no primeiro momento histórico em análise (Figura 2).

Figura 2. Perspetiva histórica da ocupação urbana da ARU da Cidade de Penafiel – anos de 50 (acima) e 70 (abaixo)



Fonte: Carta Militar de Portugal – Escala 1/25000, série M888, folhas 112 (anos 1953 e 1979) e 124 (anos 1950 e 1978), IGeoE.

Analisados os dois momentos temporais, e comparando-os com aquela que é a atual ocupação urbana da área delimitada, é possível concluir que a consolidação da expansão urbana para sudoeste e nordeste, ao longo dos principais eixos estruturantes, terá sido posterior a 1980, uma vez que na década anterior (cartas militares de 1978 e 1979) a ocupação destas áreas afigurava-se ainda algo difusa.

Mais recentemente, também a variante do Cavalum, que limita a ARUCP a sul, concebida para descongestionar o trânsito que da EN 106 e da EN 105 se dirige para Norte e, simultaneamente, recuperar o vale do Cavalum, criando um novo polo de desenvolvimento, terá servido de alavancagem de um conjunto de investimentos, públicos e privados, que se traduziram em desenvolvimento urbano, passando esta área a albergar equipamentos coletivos e espaços públicos de relevância acrescida para a vivência urbana de Penafiel.

Junto ao limite norte da ARUCP, estabelecido pela A4, naquela que outrora constituiu uma área periférica de expansão da cidade, tem vindo a consolidar-se a malha urbana numa articulação entre as remanescências rurais e o novo desenho urbano que se tem vindo a impor.

2.2 SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

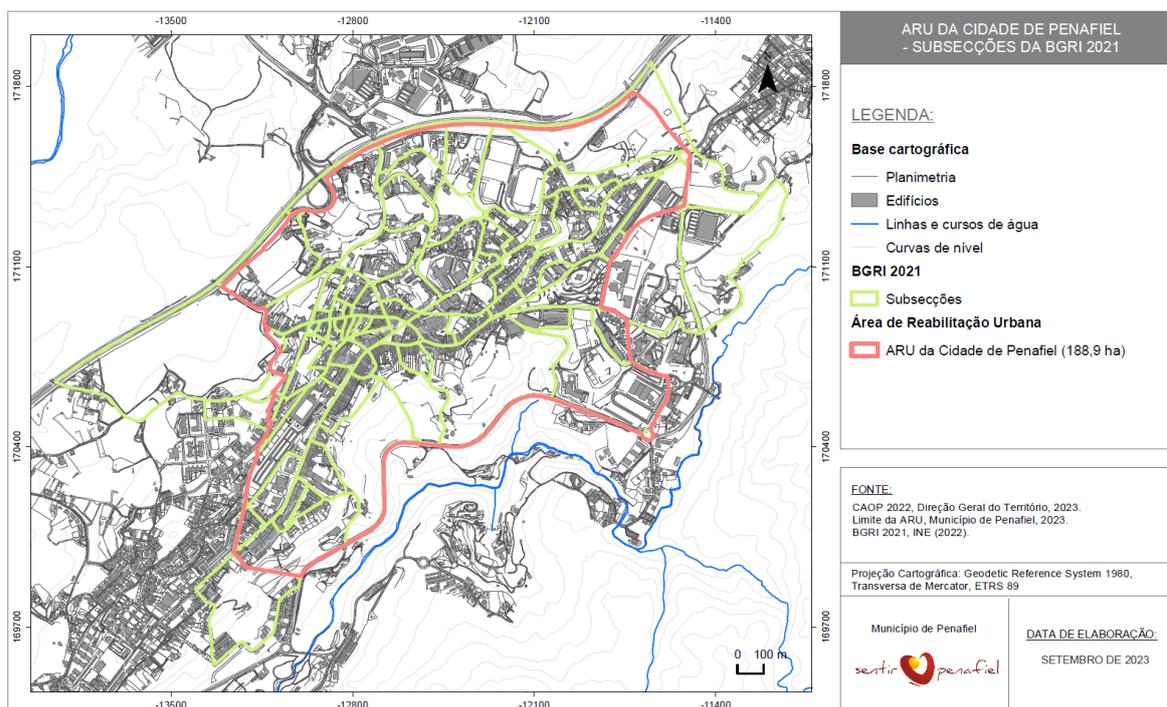
Com vista a estabelecer a caracterização e diagnóstico da ARU da Cidade de Penafiel, permitindo a perceção global da realidade observada na área delimitada, ao nível da população residente, do parque edificado, das condições de habitabilidade, da mobilidade e acessibilidades e da rede de equipamentos e espaços públicos, recorreu-se à informação oficial do INE, proveniente do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação, à escala da subsecção estatística – Base Geográfica de Referência da Informação (BGRI) de 2021.

Importa referir que, apesar de a ARU da Cidade de Penafiel ocupar marginalmente uma área na freguesia de Bustelo, em termos de comparação estatística, irá somente ter-se em conta os valores relativos à freguesia de Penafiel, que corresponde à principal freguesia abrangida¹.

No Mapa 4 são apresentadas as subsecções estatísticas enquadradas na área delimitada, sendo contabilizado um conjunto de 74 subsecções.

¹ Este pressuposto apenas tem implicação naqueles indicadores em que se procede a uma comparação entre os valores registados na ARU (com base nas subsecções abrangidas) e os valores globais da freguesia. Para a caracterização da ARU são ponderados os dados referentes a todas as subsecções abrangidas (total ou parcialmente), incluindo, portanto, aquela demarcada na freguesia de Bustelo.

Mapa 4. Subsecções da BGRI 2021 abrangidas pela ARU da Cidade de Penafiel



Ressalve-se que a ARU não abrange todas as subsecções por inteiro, pelo que para aquelas que são abrangidas parcialmente foi realizada uma ponderação de correspondência dos dados, considerando-se a proporção de edifícios existentes na área delimitada da ARU, face ao total existente na subsecção. Deste modo, procurou garantir-se que os valores apresentados ilustrem o mais próximo possível a realidade do território em estudo.

Aspetos Socioeconómicos da População Residente na ARU

No último ano censitário, em 2021, residiam na ARU da Cidade de Penafiel cerca de 5.115 indivíduos, o equivalente a 32,63% da **população residente** da freguesia de Penafiel e a 7,35% dos habitantes do território concelhio. A população encontrava-se distribuída por 2.123 agregados domésticos privados, numa dimensão média, por agregado, de 2,4 pessoas. Dentro dos agregados domésticos, contabilizavam-se 1.573 núcleos familiares.

Relativamente à **estrutura etária** da população residente na ARU da Cidade de Penafiel, conforme exposto no Quadro 1, mais de metade da população tinha idades compreendidas entre 25 e 64 anos (55,02%), tendência esta que é, igualmente, verificada na freguesia de Penafiel (56,56%) e no concelho de Penafiel (56,49%). Os grupos etários das crianças (entre os 0 e os 14 anos) e dos jovens (entre os 25 e os 64 anos) eram menos representativos na ARU, assumindo valores percentuais de, respetivamente 11,49% e 10,05%. Denote-se que estas proporções eram inferiores às verificadas na sede concelhia e no concelho. Por fim, a população idosa (com 65 ou mais anos) representava quase um quarto da população residente na área

delimitada, abrangendo 23,44% dos efetivos. Na freguesia (19,30%) e no território concelhio (17,80%), a população com idade mais avançada assumia proporções inferiores às observadas na ARU, evidenciando-se, portanto, uma estrutura etária mais envelhecida na área delimitada.

Quadro 1. Estrutura etária da população residente – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho

| GRUPOS ETÁRIOS | ARU | FREGUESIA | CONCELHO |
|--------------------------|--------|-----------|----------|
| Crianças (0-14 anos) | 11,49% | 13,32% | 13,44% |
| Jovens (15-24 anos) | 10,05% | 10,82% | 12,28% |
| Adultos (25-64 anos) | 55,02% | 56,56% | 56,49% |
| Idosos (65 ou mais anos) | 23,44% | 19,30% | 17,80% |

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No mesmo ano, 58,32% dos 2.123 **agregados domésticos** privados correspondiam a agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas (1.238 agregados), enquanto os agregados com 3 ou mais pessoas assumiam uma representatividade de 41,68% (885 agregados). Numa análise comparativa com a freguesia sede, estas proporções eram relativamente semelhantes; por sua vez, quando comparadas com os valores concelhios, os agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas assumiam maior relevância no território concelhio (53,79%) (Quadro 2).

Quadro 2. Composição dos agregados domésticos privados – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho

| COMPOSIÇÃO DOS AGREGADOS | ARU | FREGUESIA | CONCELHO |
|---|--------|-----------|----------|
| Agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas | 58,32% | 52,04% | 46,21% |
| Agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 41,68% | 47,96% | 53,79% |

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em 2021, eram ainda contabilizados 1.573 **núcleos familiares**, dos quais 742 (47,21%) eram núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos. O valor percentual observado na ARU era inferior ao registado na freguesia de Penafiel, com 50,98%, e no território concelhio, com 52,78%.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

De acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População, no ano de 2021, os **edifícios clássicos** localizados na ARU da Cidade de Penafiel (1.094 edifícios) correspondiam a 27,58% do parque edificado da freguesia de Penafiel e a 4,52% do total do território concelhio.

Na área delimitada, o conjunto destes edifícios agregava cerca de 2.647 **alojamentos**, o que correspondia a 35,49% dos alojamentos localizados na freguesia e a 8,30% do total existente no concelho de Penafiel. Denote-se, ainda, que 19,67% (521 alojamentos) correspondiam a alojamentos familiares clássicos **vagos ou**

de **residência secundária**, proporção enquadrada com os valores auferidos pelos territórios que contextualizam a área em estudo, embora seja ligeiramente superior ao valor registado na freguesia de Penafiel (18,49%) e inferior ao observado no território concelhio (20,97%).

Complementando a análise anterior, importa atender à **disponibilidade de estacionamento e acessibilidades** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Quadro 3). Destes, 2.122 no seu total, mais de metade dispunha de estacionamento (67,02%), mas pouco mais de um terço eram acessíveis a cadeiras de rodas (39,32%). Em termos comparativos, verificavam-se valores percentuais de alojamentos com estacionamento superiores na freguesia de Penafiel (73,59%) e no concelho de Penafiel (76,62%). Por sua vez, a proporção de alojamentos acessíveis a cadeiras de rodas era, igualmente, mais elevada, quer na freguesia, quer na globalidade do concelho (73,59% e 76,62%, respetivamente).

Quadro 3. Disponibilidade de estacionamento e acessibilidades dos alojamentos clássicos de residência habitual – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho

| ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL | ARU | FREGUESIA | CONCELHO |
|---|--------|-----------|----------|
| Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento | 67,02% | 73,59% | 76,62% |
| Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento | 32,98% | 26,41% | 23,38% |
| Alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas | 39,32% | 43,11% | 41,26% |

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que concerne à **dinâmica de arrendamento** dos alojamentos clássicos de residência habitual, 60,30% eram ocupados pelos proprietários na ARU da Cidade de Penafiel, enquanto o valor percentual referente à freguesia se fixava nos 63,92% e, no território concelhio, ascendia aos 70,85% (Quadro 4). Por outro lado, os arrendamentos correspondiam a 32,81% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na ARU, enquanto na freguesia o mesmo indicador rondava os 27,30% e, a média concelhia, se situava nos 17,56%. De mencionar, ainda, que o número de arrendamentos na ARU da Cidade de Penafiel (696 arrendamentos), em 2021, correspondia a 42,17% dos alojamentos arrendados na freguesia e a 15,75% dos arrendamentos a nível concelhio.

Quadro 4. Dinâmica de arrendamento dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho

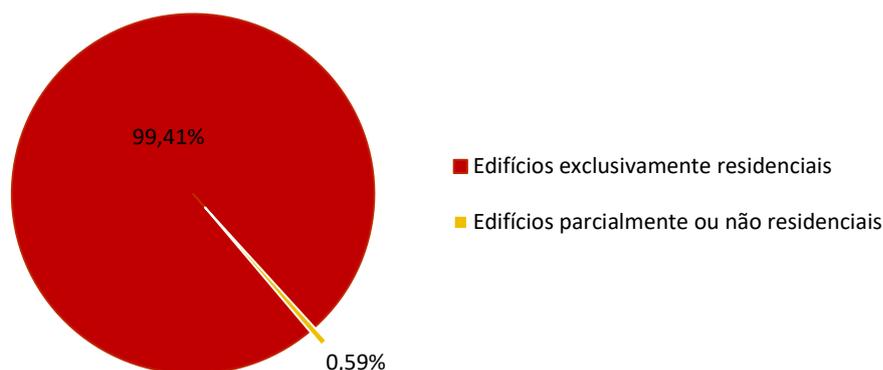
| ALOJAMENTOS CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL | ARU | FREGUESIA | CONCELHO |
|---|--------|-----------|----------|
| Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes | 60,30% | 63,92% | 70,85% |
| Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados | 32,81% | 27,30% | 17,56% |

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Estes dados são evidência da presença de uma maior dinâmica de arrendamento na área delimitada, a que não será alheia a sua centralidade e carácter polarizador.

Em termos de **estrutura funcional do parque edificado**, em 2021, a quase totalidade dos edifícios localizados na ARU da Cidade de Penafiel eram exclusivamente residenciais (99,41%), sendo que apenas 0,59% eram parcialmente ou não residenciais, o que correspondia a cerca de 7 edifícios (Gráfico 1). Quer na freguesia sede (0,45%), quer no concelho de Penafiel (0,19%), os edifícios não residenciais ou parcialmente residenciais representavam, igualmente, uma diminuta proporção do parque edificado.

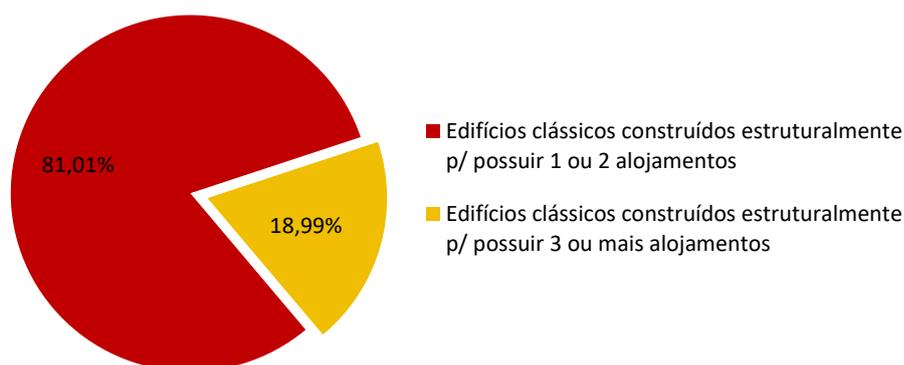
Gráfico 1. Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU da Cidade de Penafiel



Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Relativamente à **tipologia dos edifícios** existentes na ARU (Gráfico 2), na mesma data, prevaleciam os edifícios clássicos construídos estruturalmente para dispor 1 ou 2 alojamentos, numa proporção de 81,01%. Por sua vez, apenas 18,99% dos edifícios clássicos foram estruturados para possuir 3 ou mais alojamentos.

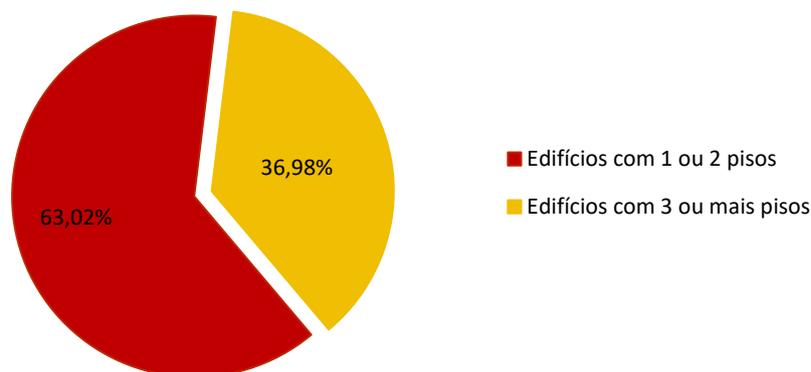
Gráfico 2. Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Cidade de Penafiel



Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que se refere ao **número de pisos** (Gráfico 3), importa mencionar que, à data dos últimos censos, cerca de 63% dos edifícios existentes na área delimitada possuíam 1 ou 2 pisos. A nível concelhio, o peso percentual destes edifícios era bastante mais elevado (88,39%), assim como na freguesia de Penafiel (76,08%).

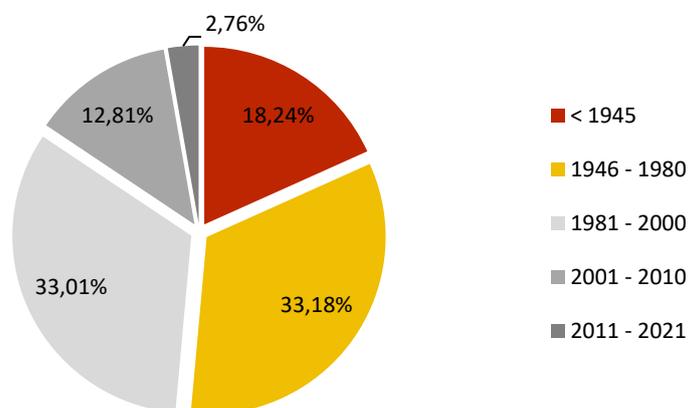
Gráfico 3. Número de pisos dos edifícios existentes na ARU da Cidade de Penafiel



Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Conforme expresso no Gráfico 4, importa, por fim, atender à **época de construção dos edifícios**. Na ARU da Cidade de Penafiel, 18,24% do parque edificado apresentava construção anterior a 1945 (200 edifícios). Nos intervalos temporais de 1946-1980 e 1981-2000 cerca de dois terços do parque edificado foi construído (363 e 361 edifícios, respetivamente). Por sua vez, entre 2001 e 2010 foram erguidos 12,81% dos edifícios, o que perfaz um total de 140 edifícios. Os edifícios mais recentes, construídos entre 2011 e 2021, representavam apenas 2,76% do conjunto edificado (30 edifícios).

Gráfico 4. Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Cidade de Penafiel



Fonte: VI Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em termos comparativos, é transversal a prevalência de edifícios construídos entre os anos 1946 e 2000 no território concelhio e na freguesia de Penafiel, em consonância com a realidade verificada, em 2021, na área delimitada. Por outro lado, e embora sejam também pesos percentuais diminutos, observam-se proporções superiores de edifícios mais recentes, construídos durante o último período intercensitário (2011-2021), quer na freguesia sede (7,11%), quer no concelho (5,36%).

Quadro 5. Época de construção dos edifícios – ARU da Cidade de Penafiel, freguesia e concelho

| ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO | ARU | FREGUESIA | CONCELHO |
|---|--------|-----------|----------|
| Edifícios construídos antes de 1945 | 18,24% | 13,39% | 11,67% |
| Edifícios construídos entre 1946 e 1980 | 33,18% | 30,35% | 28,65% |
| Edifícios construídos entre 1981 e 2000 | 33,01% | 32,72% | 34,94% |
| Edifícios construídos entre 2001 e 2010 | 12,81% | 16,44% | 19,38% |
| Edifícios construídos entre 2011 e 2021 | 2,76% | 7,11% | 5,36% |

Fonte: XVI Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

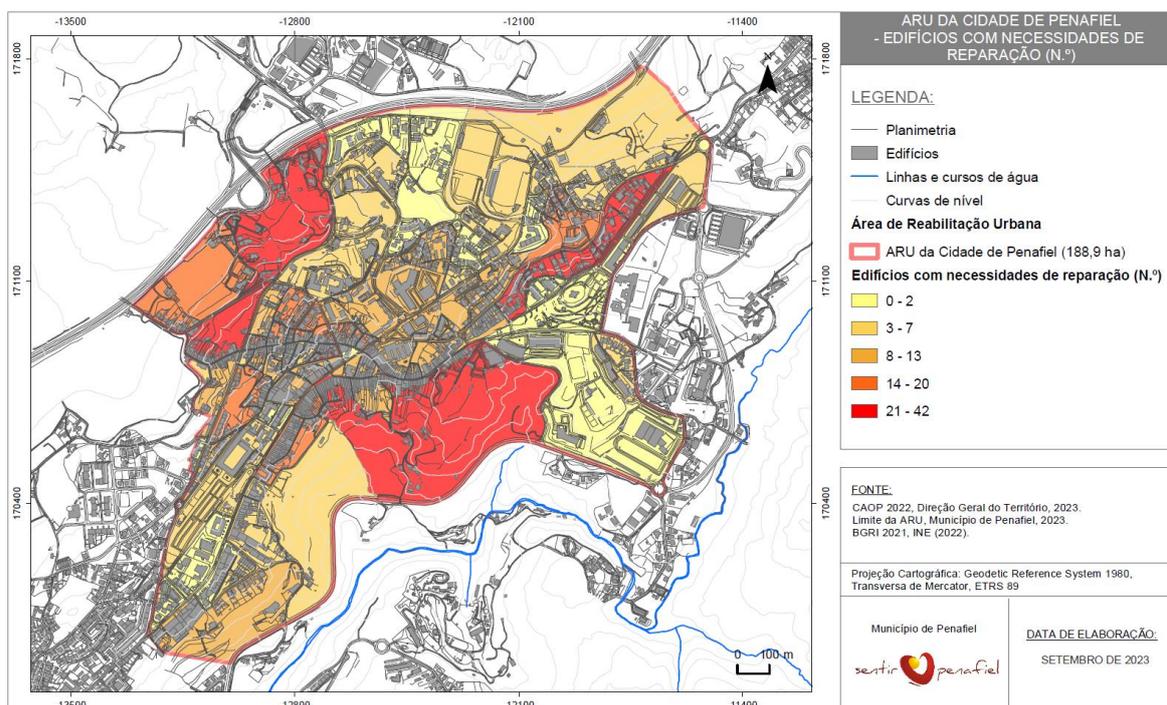
Estado de Conservação do Edificado

A importância de retratar o **estado de conservação** do parque edificado da ARU da Cidade de Penafiel reflete-se na perceção da proporção de edifícios a necessitar de intervenção neste território. Assim, para obter esta informação foram considerados os dados do VI Recenseamento Geral da Habitação por subsecção estatística, complementados com a análise e recolha de imagens do *Google Earth*.

Tendo em conta os dados estatísticos disponíveis, datados a 2021, mais de metade dos edifícios da ARU da Cidade de Penafiel apresentavam **necessidades de reparação** (59,94%, o equivalente a 656 edifícios). Estes edifícios correspondiam a um terço do parque edificado da freguesia de Penafiel com carências de intervenção (33,28%), enquanto a nível concelhio, representava 7,78% dos edifícios com necessidades de reparação.

No Mapa 5 é representada espacialmente a preponderância do número de edifícios com necessidade de reparação na ARU da Cidade de Penafiel, por subsecção estatística, sendo possível constatar que é, tendencialmente, nas subsecções coincidentes com o centro histórico de Penafiel que se concentram os maiores números, em termos absolutos, de edifícios com necessidades de reparação.

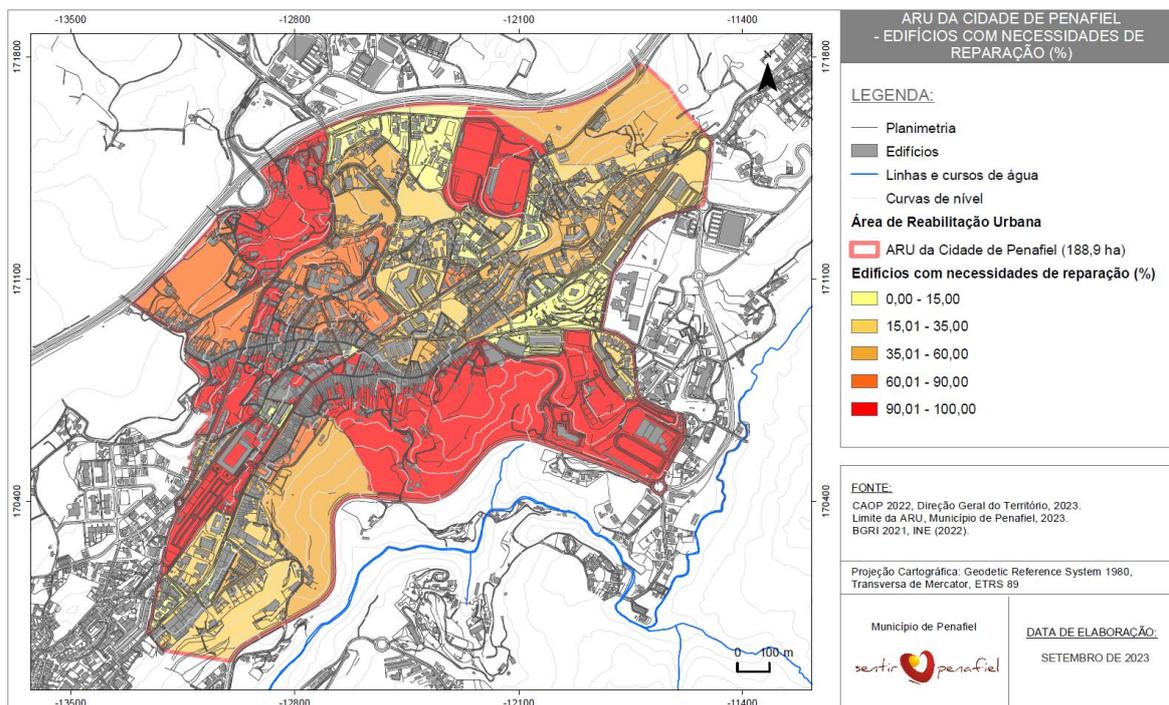
Mapa 5. Número de edifícios com necessidades de reparação na ARU da Cidade de Penafiel



Para a observação anterior importa considerar o facto de as referidas subsecções serem também aquelas que tendem a albergar os maiores números totais de edifícios. Com efeito, importa complementar a presente análise com o escrutínio da distribuição percentual dos edifícios com necessidades de reparação, nomeadamente apurando, relativamente a cada subsecção, a proporção de edifícios com necessidades de reparação, face ao total de edifícios aí localizados.

O Mapa 6 ilustra, assim, a distribuição da proporção de edifícios com necessidade de reparação, face ao total de edifícios localizados em cada subsecção estatística abrangida pela ARU da Cidade de Penafiel.

Mapa 6. Proporção de edifícios com necessidades de reparação na ARU da Cidade de Penafiel



Em termos globais, é possível constatar que a área delimitada se caracteriza por apresentar uma elevada proporção de edifícios com necessidades de reparação, destacando-se, uma vez mais, o centro histórico, bem como as áreas localizadas nas extremidades noroeste e sudeste da ARU da Cidade de Penafiel.

Através da recolha de imagens do *Google Earth* foi possível confirmar, na ARU da Cidade de Penafiel, a existência de edifícios com diferentes graus de necessidades de reparação, isto é, degradados, muito degradados ou mesmo em situação de ruína, quer nas áreas de expansão da cidade (Figura 3, Figura 4 e Figura 5), quer no centro histórico (Figura 6 e Figura 7), sendo que neste último a maioria das situações identificadas prendem-se com necessidades de intervenção ao nível das fachadas e coberturas.

Figura 3. Exemplificação de edifício degradado – Caminho Ruival de Baixo



Fonte: Google Earth, 2023 (imagens de outubro de 2019)

Figura 4. Exemplificação de edifício degradado – Avenida Pedro Guedes



Fonte: Google Earth, 2023 (imagens de janeiro de 2021)

Figura 5. Exemplificação de edifício em ruína – Rua do Cedro



Fonte: Google Earth, 2023 (imagens de abril de 2023)

Figura 6. Exemplificação de edifício degradado – cruzamento da EN106 com a Rua do Carmo



Fonte: Google Earth, 2023 (imagens de maio de 2023)

Figura 7. Exemplificação de edifício degradado – cruzamento da Avenida Araújo Silva com a Rua Direita



Fonte: Google Earth, 2023 (imagens de abril de 2023)

Numa leitura global da área delimitada, fruto daquela que foi a evolução da ocupação urbana ao longo do tempo, caracterizada por uma expansão a partir do núcleo antigo (centro histórico), fortemente alicerçado nos principais eixos de circulação viária, na atualidade, o edificado apresenta múltiplas linguagens arquitetónicas. Aquilo que outrora constituiu em áreas periféricas de expansão da cidade, marcadas principalmente por uma certa ruralidade, transfigurou-se. Esta dualidade confere à ARU uma imagem algo desregrada e pouco qualificada em termos urbanísticos, em resultado de um crescimento urbano pouco harmonioso.

É sobre a realidade descrita que a ORU pretende intervir, com o intuito de colmatar as principais fragilidades, quer mediante a intervenção em termos de requalificação do parque edificado, mas também de qualificação das infraestruturas e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, revitalizando a ARU como um todo, qualificando a sua imagem urbana, como mote para a alavancagem de investimentos (públicos e privados).

Condições de Circulação e Mobilidade

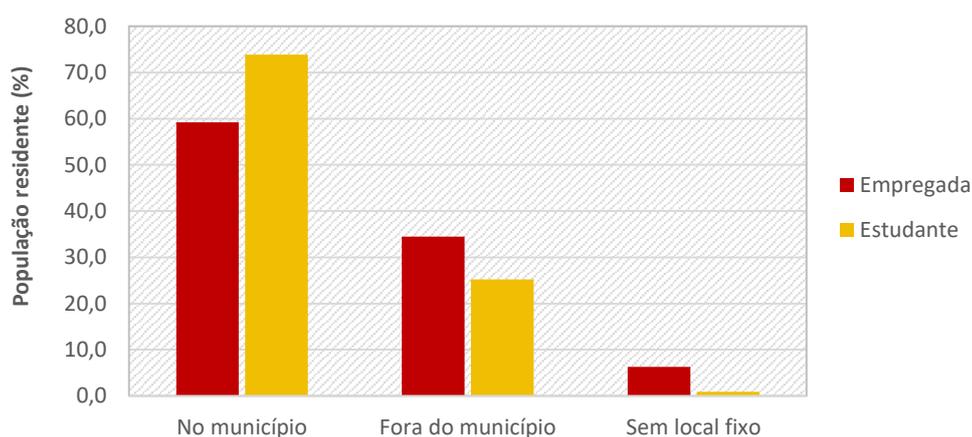
As relações intermunicipais baseiam-se na capacidade que cada território concelhio apresenta para exercer alguma atração sobre municípios vizinhos, além de se bastar a si próprio em determinados setores. Neste sentido, estabelecem-se polos de atração, movimentos pendulares (de trabalhadores e estudantes) e de abastecimento de bens e serviços.

Os **movimentos pendulares** são definidos pelo INE como correspondendo às deslocações quotidianas das populações entre o local onde estas residem e o seu local de trabalho ou estudo. Estes movimentos assumem uma elevada importância, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Para a análise desta temática, recorreu-se à informação estatística do INE, proveniente dos censos de 2021, tendo sido apenas possível obter a informação ao nível da freguesia de Penafiel.

No que concerne ao **local de trabalho e estudo** (Gráfico 5), em 2021, mais de metade dos efetivos empregados (59,2%) exerciam a sua atividade dentro do território concelhio, enquanto 34,5% faziam-no fora do concelho e 6,3% não dispunham de um local de trabalho fixo. Atendendo à população estudante residente na freguesia de Penafiel, 73,9% estudava no município, 34,5% deslocava-se para fora do concelho para estudar e 0,9% não tinham um local de estudo fixo.

Gráfico 5. Local de trabalho e estudo da população residente

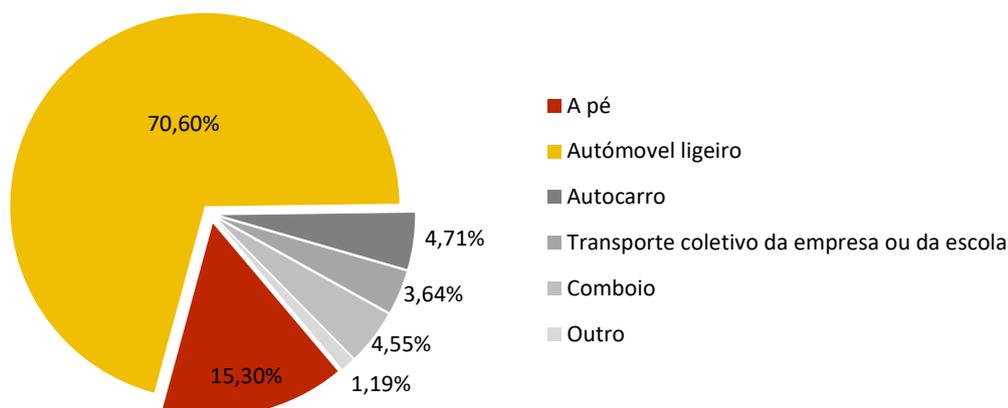


Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2023).

Relativamente ao **tempo despendido nos movimentos pendulares**, importa mencionar que os residentes da freguesia de Penafiel gastavam cerca de 19 minutos nas deslocações entre a sua residência e o seu local de trabalho/estudo, no ano censitário de 2021.

Ainda no que se refere aos movimentos pendulares dos habitantes da freguesia de Penafiel, refira-se que o automóvel ligeiro era o **meio de transporte mais utilizado**, no mesmo ano, sendo a escolha de 70,60% dos efetivos empregados ou estudantes (Gráfico 6). Em termos de representatividade, seguiam-se as deslocações pedonais (15,30%), o autocarro (4,71%), o comboio (4,55%) e o transporte coletivo (3,64%).

Gráfico 6. Meio de transporte para os movimentos pendulares dos residentes na freguesia de Penafiel



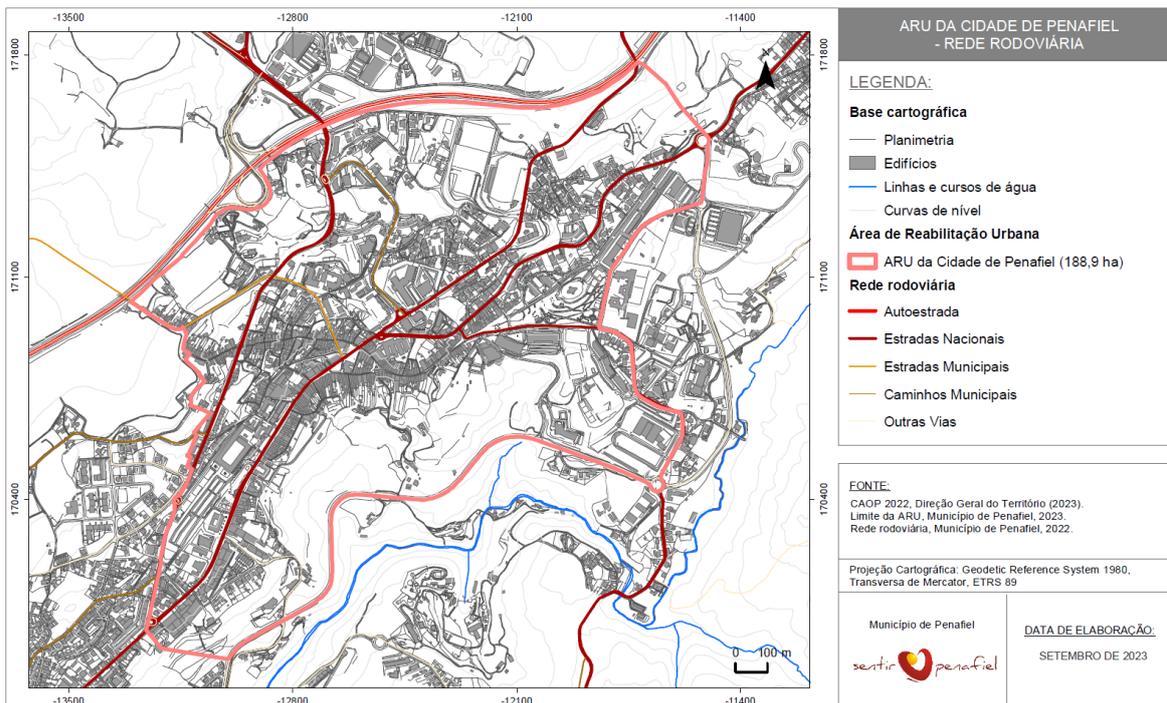
Fonte: XVI Recenseamento Geral da População, Instituto Nacional de Estatística (2023).

Quanto a acessibilidades, refira-se que o concelho de Penafiel se encontra numa situação privilegiada, favorecida por um conjunto de vias que permitem estabelecer importantes ligações ao nível interconcelhio. Atualmente, a rede rodoviária é constituída por:

- **Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principais):**
 - a) A4/IP4 – atravessa transversalmente o concelho, permitindo a ligação entre o Porto e Bragança.
 - b) A11/IP9 – surge a norte do concelho e estabelece a conexão entre Esposende e Penafiel.
- **Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais):**
 - a) EN15 – ligação entre Porto e Bragança, atravessando o centro da cidade de Penafiel;
 - b) EN106 – liga Vizela a Entre-os-Rios, sendo o principal eixo estruturador do Vale do Sousa
 - c) EN108 – com um traçado marginal ao rio Douro, esta via encontra-se classificada como estrada nacional entre Melres (Gondomar) e Entre-os-Rios (Penafiel), integrando os restantes troços a rede de estradas regionais;
 - d) EN211 – liga a povoação do concelho a Marco de Canaveses.
- **Estradas Regionais:**
 - a) ER319 – liga nos seus extremos Santo Tirso a Costa, povoação de Penafiel entre as termas de S. Vicente e da Torre, passando por Paços de Ferreira e Paredes;
 - b) ER108 – o troço conecta Eja a Peso da Régua.

Na área delimitada, importa salientar as principais ligações rodoviárias que a atravessam, nomeadamente, a EN15 que atravessa longitudinalmente a ARU da Cidade de Penafiel, permitindo a ligação aos concelhos limítrofes, e enlaçando com a EN320 no centro da ARU, que liga a cidade de Penafiel ao concelho de Lousada. Outro acesso rodoviário relevante é a EN106 que atravessa o setor oeste da ARU (Mapa 7).

Mapa 7. Rede rodoviária da ARU da Cidade de Penafiel



Além das vias principais supracitadas, a ARU da Cidade de Penafiel é servida por uma rede complementar de arruamentos que garantem a circulação entre a malha urbana, sendo sobretudo nestes que se levantam algumas questões de fragilidade, nomeadamente com a frequente partilha desprotegida das vias pelos peões e automóveis (ausência de passeios), conforme exemplificado na Figura 8.

Figura 8. Exemplificação da inexistência de passeios em arruamentos da ARU da Cidade de Penafiel – Rua Dr. Rodrigo Freitas Beça



Fonte: Google Earth, 2023 (imagens de novembro de 2021)

Além da ausência de passeios, que poderá colocar em perigo transeuntes, também a disponibilidade de estacionamento se impõe, como ilustrado pela Figura 9. Conforme referido anteriormente, cerca de um terço

dos alojamentos familiares clássicos não dispunha de estacionamento, em 2021, o que poderá implicar uma pressão acrescida sobre a gestão do estacionamento em espaço público.

Importa, contudo, salvaguardar que tais fragilidades se observam, maioritariamente, em vias mais estreitas, como aquelas que caracterizam o centro histórico da cidade, onde a malha urbana é mais densa e, conseqüentemente, a sua resolução se reveste de maior complexidade.

Figura 9. Exemplificação de constrangimentos de disponibilidade de estacionamento na ARU da Cidade de Penafiel – Rua do Carmo



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de novembro de 2021)

Considerando o exposto, nos arruamentos da ARU, a circulação pedonal, que constitui uma parte representativa das deslocções pendulares, é dificultada, em geral, pela ausência de passeios ou faixas de circulação delimitadas para peões que permitam uma convivência com segurança entre peões e automóveis e da sinalização (passagens para peões).

Adicionalmente aos constrangimentos já identificados, verifica-se, de igual modo, a existência de problemas com o estado de conservação dos pavimentos, apresentando sinais de desgaste e rutura, assim como reparações irregulares da via (Figura 10).

Figura 10. Exemplificação da existência de piso degradado na ARU da Cidade de Penafiel – Entroncamento da EN106 com a Rua Dr. Joaquim Rocha Reis



Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de maio de 2023)

Fruto do desgaste natural das vias causado pela ação dos veículos, do tempo e do clima, torna-se essencial reparar os pavimentos de determinados eixos rodoviários, no sentido, não só de garantir a fluidez da circulação rodoviária na malha urbana, mas também de garantir a segurança de quem delas usufrui.

Espaço Público e Zonas Verdes

A ARU da Cidade de Penafiel dispõe de um conjunto diversificado e complementar de espaços públicos e espaços verdes, de utilização coletiva, com valor histórico-cultural, que apresentam um papel determinante no desenvolvimento de atividades coletivas e de convívio.

De seguida, descrevem-se os principais espaços públicos e zonas verdes localizados na área delimitada:

- **Jardim do Calvário:** construído em 1883 sob a direção do horticultor Luís Barbosa Braga e de acordo com planta proposta pelo edil Simão Júlio de Almeida e Mota Barbosa, o jardim foi construído com todos os elementos característicos destes espaços no séc. XIX: coreto, bancos e vedações e árvores exóticas. O jardim funde-se com o meio urbano, havendo uma mistura entre o espaço verde e o espaço de lazer, da qual resulta um enriquecimento de todo o local. Sendo um jardim romântico destaca-se ainda o colorido e variedade das suas flores anuais.
- **Jardim do Sameiro (ou Parque Zeferino de Oliveira):** espaço localizado no ponto mais alto da cidade, construído entre os finais do século XIX e início do século XX, aquando da construção do Santuário de Nossa Senhora da Piedade e Santos Passos. O parque é construído em socacos, com vários elementos que vão surgindo nos seus recantos: tanques, fontes, coretos e assentos rústicos em argamassa.

Figura 11. Jardim do Sameiro



Fonte: Município de Penafiel, 2023 (disponível em: <https://www.cm-penafiel.pt/viver/ambiente/espacos-verdes/jardim-do-sameiro/>)

- **Praça da República:** conhecido como jardim dos namorados, encontra-se localizado nas traseiras da antiga casa do Barão do Calvário, mais precisamente na Praça da República, fundindo-se na paisagem e criando com ela um todo, assumindo-se como um miradouro por excelência do Vale do Cavalum. O jardim, cuja origem remonta ao século XIX, apresenta hoje uma geometria clara, bem definida por zonas relvadas com canteiros de buxo ornamentados por elementos vegetais, separados por caminhos em granito interrompidos por pequenos arcos em metal cobertos com roseiras.

Figura 12. Praça da República



Fonte: Município de Penafiel, 2023 (disponível em: <https://www.cm-penafiel.pt/viver/ambiente/espacos-verdes/praca-da-republica/>)

- **Largo das Devesas:** situado entre as abas do Parque Zeferino de Oliveira e o final da rua Alfredo Pereira, espaço da antiga feira de S. Bartolomeu ou das Cebolas, transferida de Louredo para este local em meados do século XVIII, por dispor de um terreiro amplo e arborizado e água em abundância.
- **Largo Conde de Torres Novas:** obra construída no final do século XIX, em parte da cerca do antigo Recolhimento de Nossa Senhora da Conceição, durante a administração do Presidente Manuel Pedro Guedes, que pretendia criar um espaço destinado a campo da feira, mas que servisse também de alameda de recreio para a população. Localiza-se entre o quartel militar e o paiol, de construção contemporânea, destaca-se pelo impressionante conjunto de plátanos característico dos espaços de feira e de mercado criados no século XIX e pelo colossal muro de suporte situado a Poente que sustem esta varanda para o vale do rio Sousa e Quinta da Aveleda.
- **Largo da Nossa Senhora da Ajuda:** deve o seu nome ao templo homónimo que já existia na segunda metade do século XVI e foi removida em 1790 por dificultar a passagem na velha estrada medieval; nessa data, a viela transformou-se em praça e hoje é palco do Evento Largo, inspirado nas feiras francas e voltado para o artesanato urbano e venda de artigos em segunda mão, sala de espetáculos ao ar livre, acolhendo os Sons de Verão, com concertos e teatro, e centro cultural, com o Museu Municipal de Penafiel, eleito Melhor Museu Português do ano de 2010, como um dos elementos dinamizadores.
- **Praça do Município:** espaço de vivência urbana da Vila, que funciona como ponto de encontro da população, nas imediações dos Paços do Concelho.

Figura 13. Praça do Município



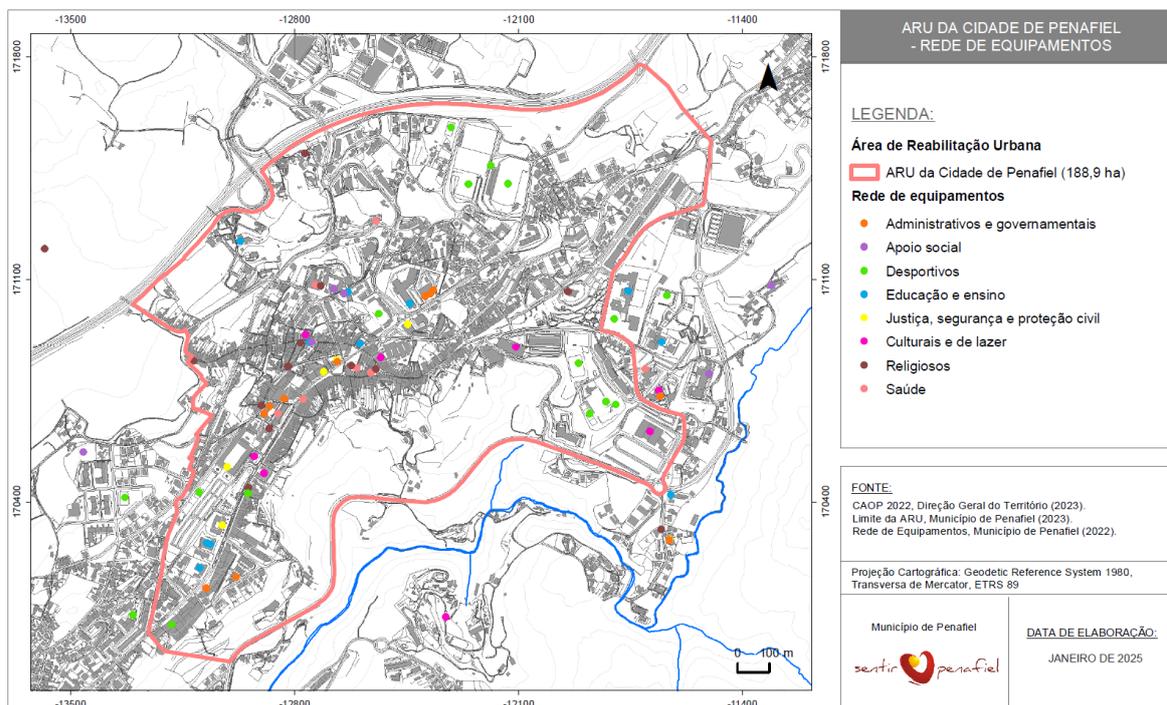
Fonte: *Google Earth*, 2023 (imagens de maio de 2023)

Além dos elementos elencados, existem outros espaços verdes que também são alvo de atuação municipal, para que se mantenham apelativos e cuidados, nomeadamente rotundas, separadores viários, estacionamentos e áreas de enquadramento ao edificado, passíveis de contribuir também para a qualificação da imagem urbana da área delimitada.

Rede de Equipamentos

Considerando a sua centralidade e natureza polarizadora da urbanidade concelhia, a ARU da Cidade de Penafiel concentra um vasto e diversificado conjunto de equipamentos e serviços, de várias tipologias. Estes equipamentos, localizados na área delimitada e na área imediatamente adjacente, encontram-se espacialmente representados no Mapa 8.

Mapa 8. Rede de equipamentos de utilização coletiva da ARU da Cidade de Penafiel



Os equipamentos distribuídos espacialmente pela ARU da Cidade de Penafiel enumeram-se em seguida, de acordo com as tipologias representadas anteriormente:

- **Equipamentos administrativos:** Junta de Freguesia de Penafiel; Centro de Emprego de Penafiel; Conservatória do Registo Civil e Predial de Penafiel; Loja do Cidadão; Câmara Municipal de Penafiel; Câmara Municipal de Penafiel (Urbanismo); Empresa de Águas e Saneamento (Penafiel Verde); e Balcão Único.
- **Equipamentos de apoio social:** Casa Paroquial – Casa da Sagrada Família; Casa da Misericórdia de Penafiel; e Casa da Misericórdia de Penafiel – Lar Fernando de Oliveira Mendes.
- **Equipamentos desportivos:** Ginásio “Ideal Korpus”, Largo Conde Torres Novas, Polivalente C.C.C. Calvário; Polidesportivo Descoberto Quinta Bispo; Pavilhão Municipal Fernanda Ribeiro; Complexo Desportivo Municipal de Leiras; Estádio Municipal de Penafiel; Piscinas municipais cobertas e descobertas; Complexo das piscinas de Penafiel (campo ténis); Parque Intergeracional da Quinta das Lages; Pavilhão da Escola Secundária de Penafiel; e Pavilhão escolar da EB 2/3 D. António Ferreira Gomes.
- **Equipamentos de educação e ensino:** ISCE Douro; CESPU; EB de João de Deus; JI de João de Deus; JI de S. Vicente; JI da Sagrada Família; JI e EB de Penafiel; e JI da Santa Casa da Misericórdia.
- **Equipamentos de justiça, prevenção e segurança pública:** Tribunal da Comarca de Penafiel; Tribunal Administrativo de Penafiel; Destacamento Territorial de Penafiel; Serviço Municipal de Proteção Civil; Bombeiros Voluntários de Penafiel.

- **Equipamentos de lazer:** Associação Penafidelense; Biblioteca municipal; Recreatório; Cinema; E Pavilhão de feiras e exposições.
- **Equipamentos religiosos:** Igreja da Ordem Terceira de São Francisco ou do Calvário; Igreja de Nossa Senhora da Conceição ou “das Freiras”; Igreja da Ordem Terceira do Carmo; Igreja Matriz de São Martinho; Igreja da Misericórdia de Penafiel; Igreja de Santo António dos Capuchos; Igreja de Nossa Senhora da Ajuda; Capela de São Bartolomeu de Louredo; Capela do Senhor dos Passos; Capela da Via Sacra; e Santuário de Nossa Senhora da Piedade e dos Santos Passos ou do Sameiro.
- **Equipamentos de saúde:** Hospital e Clínica Arrifana de Sousa; e farmácias.

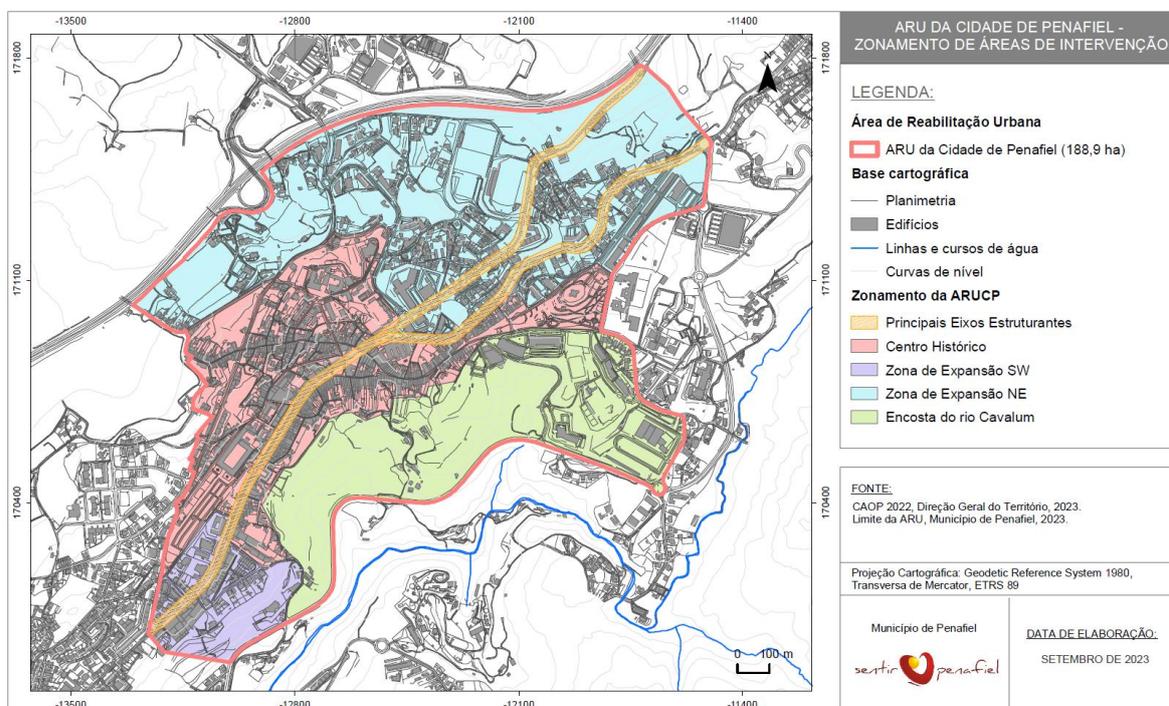
3. UNIDADES DE INTERVENÇÃO

Conforme se tornou evidente pelo diagnóstico anteriormente realizado, a área delimita caracteriza-se pela coexistência e abrangência de áreas com características distintas, ainda que as mesmas desempenhem um papel complementar no contexto da malha e vivência urbana da Cidade de Penafiel.

Fruto daquela que foi a evolução da ocupação urbana da área delimitada ao longo do tempo, caracterizada por uma expansão a partir do núcleo antigo (centro histórico), fortemente alicerçado nos principais eixos de circulação viária, na atualidade, o edificado apresenta múltiplas linguagens arquitetónicas, para além dos padrões de ocupação, a disposição dos diferentes usos e as condições de mobilidade e circulação de apresentarem também diferenciados. Aquilo que outrora consistiu em áreas periféricas de expansão da cidade, marcadas principalmente por uma certa ruralidade, transfigurou-se. Esta multiplicidade confere à ARU uma imagem global heterogénea, algo desregrada e pouco coerente em termos urbanísticos, em resultado de um crescimento urbano pouco harmonioso.

Considerando o exposto, e tendo em conta as especificidades e tipologias de ocupação existentes da área delimitada, apresenta-se no Mapa 9 o zonamento das principais áreas de intervenção da ARU da Cidade de Penafiel, que, para além dos principais eixos estruturantes da cidade, considera quatro principais áreas, designadamente: o centro histórico; a zona de expansão nordeste; a zona de expansão sudoeste; e a encosta do rio Cavalum.

Mapa 9. Zonamento das áreas de intervenção da ARU da Cidade de Penafiel



Tais áreas (ou unidades) de intervenção, embora apresentem características morfotipológicas, funcionais e evolutivas distintas, assim como, em determinados casos, identidades e dinâmicas próprias, possuem uma relação sinérgica e de complementaridade, que se pretende potenciar através da operação de reabilitação urbana.

Nos pontos seguintes apresentam-se brevemente cada uma das referidas áreas, com destaque para as suas características identitárias e diferenciadores, bem como para as principais fragilidades diagnosticadas, como forma de apoiar a programação e priorização das ações a integrar na ORUCP.

Centro Histórico

A delimitação da zona de intervenção do Centro Histórico da Cidade de Penafiel coincide, globalmente, com a área de proteção e enquadramento ao património homónima inventariada na Carta do Património que integra o Plano Diretor Municipal (n.º 6.1), na qual, de acordo com o n.º 51.º, n.º 3 do respetivo Regulamento, [...] *sem prejuízo do licenciamento ou autorização que por lei compete à Câmara Municipal, a aprovação de obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cérceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios fica sujeita ao parecer prévio da comissão municipal do património cultural e paisagístico, criada por despacho da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer prévio do organismo de tutela do património, no caso dos imóveis classificados e em vias de classificação* (Diário da República, 2.ª série, n.º 147, de 30 de julho de 2015).

Na mesma área, contam-se seis **imóveis classificados ou em vias de classificação** (Quadro 6).

Quadro 6. Unidade de intervenção Centro Historio – imóveis classificados ou em vias de classificação

| DESIGNAÇÃO | LUGAR | ÉPOCA | ÁREA DE PROTEÇÃO | CLASSIFICAÇÃO |
|---|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|
| Igreja da Misericórdia | Largo do Padre Américo | Moderna | Património Edificado Classificado | Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 28/82 de 26/02/1982) |
| Pelourinho de Arrifana de Sousa | Praça Municipal | Moderna | Património Edificado Classificado | Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910) |
| Igreja de São Martinho – Paroquial de Penafiel | Rua Direita | Medieval/Moderna | Património Edificado Classificado | Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910) |
| Casa e Quinta de Louredo e Capela de São Bartolomeu | Louredo | Medieval/Moderna/Contemporânea | Património Arqueológico e Edificado | Em Vias de Classificação (Anúncio n.º 106/2018, 29 de maio) |
| Recreatório Paroquial | Largo da Matriz | Moderna/Contemporânea | Património Arqueológico e Edificado | Em Vias de Classificação (Anúncio n.º 126/2018, 26 de julho) |
| Edifício n.º 47 da avenida Sacadura Cabral | Avenida Sacadura Cabral | Contemporânea | Património Edificado | Monumento de Interesse Municipal (Anúncio n.º 89/2020, de 16 de abril) |

Fonte: Município de Penafiel (2025).

Embora se encontre fora dos limites do Centro Histórico, ou mesmo da ARU da Cidade de Penafiel, mas dada a proximidade, há ainda a considerar o Túmulo e Capela do Monte de São Roque, situado no Monte de São Roque, classificado como Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910).

Acresce a estas zonas de proteção, as áreas de proteção e enquadramento ao património (Quadro 7), inventariadas e vertidas na **Carta do Património** que integra o Plano Diretor Municipal em vigor.

Quadro 7. Unidade de intervenção Centro Historio – área de proteção e enquadramento ao património

| DESIGNAÇÃO | ÉPOCA | ÁREA DE PROTEÇÃO |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Centro Histórico da Cidade de Penafiel | Medieval/ Moderna/ Contemporânea | Património Edificado e Arqueológico |

Fonte: Município de Penafiel (2025).

Ainda, pela proximidade à área delimitada, importa mencionar a área de proteção e enquadramento ao património do Núcleo de Santa Luzia ou Moazáres, situado em Santa Luzia.

Desta forma, o zonamento do Centro Histórico de Penafiel abarca a área que é o coração da cidade, a sua coluna vertebral, o centro nevrálgico do comércio, da cultura, do património histórico e edificado. Localizada numa zona de excelência da Cidade de Penafiel, apresenta características únicas de relacionamento entre o património construído e os vazios urbanos, os largos, quelhos e vielas, e a estrutura verde dos logradouros (com dimensões variáveis e com uso misto, ornamental e agricultura doméstica). O elemento edificado é claramente o dominante, evidenciando-se numa malha urbana densa e estruturada ao longo dos principais eixos viários que atravessam a área delimitada.

Esta área de intervenção está estruturada ao longo da avenida Egas Moniz, avenida Sacadura Cabral e a Rua de “O Penafidelense”, sendo delimitada: a sudoeste, pelo Jardim do Calvário e o largo do Conde de Torres Novas; a norte, pela Rua Fonte do Carvalho; a sul, circunscrita pela Rua do Cavalum; a este, confinada pela Rua Dr. Alves Magalhães (limite da ARUCP); e a oeste, pela área de expansão urbana restringida pela Rua do Chelo e por uma fração de encosta que desce em direção à Quinta da Aveleda.

A tipologia do edificado do Centro Histórico de Penafiel espelha a sua *“génese medieval de casa-oficina de lotes estreitos, retangulares que se desenvolvem em profundidade, na sua maioria com as paredes das ilhargas comuns, e com a fachada principal voltada para as ruas estreitas”* (Câmara Municipal de Penafiel, 2015). Esta arquitetura urbana doméstica de casa-oficina, residência e local de trabalho de mesteiros e comerciantes, não desenvolveu edifícios de grandes dimensões, isto é, de fachadas baixas, geralmente propriedades de famílias nobres ou largas e fidalgas. No entanto, existem na cidade algumas casas nobilitadas ou apalaçadas de famílias nobres, algumas das quais ainda exibem o brasão de armas da família proprietária e, na generalidade dos casos, são resultado de obras de nobilitação realizadas no século XVI.

Todos estes elementos referenciadores da malha urbana do centro histórico potenciam-no para a transformação num espaço de características singulares, identificando-se aqui a oportunidade de se afigurar

como catalisador de um processo de reabilitação e regeneração, que seja articulado, integrado e sustentável, em complementaridade com as demais áreas de intervenção identificadas na ARUCP.

Em termos de fragilidades identificadas nesta área, destacam-se, sobretudo, situações de degradação das fachadas e coberturas dos edifícios, passíveis de colocar em causa a imagem urbana daquele que é, conforme já mencionado, o coração da cidade e centro polarizador da vivência urbana. A este nível, importará, sobretudo: valorizar os elementos singulares que conferem identidade ao centro histórico; corrigir dissonâncias ou anomalias arquitetónicas descaracterizadoras; restaurar / reabilitar edifícios em estado de degradação (parcial ou integral), respeitando os seus valores estéticos e históricos; e potenciar a atratividade, a sustentabilidade e a coesão do centro histórico.

Relativamente às infraestruturas e espaço não edificado, sobressaem fragilidades relacionadas com as condições de circulação e mobilidade, fortemente condicionada entre a malha urbana densa que caracteriza o centro histórico. Para lhes fazer face, importará: intervir no sentido da requalificar e reabilitação das ruelas, vielas e quelhos do centro histórico; promover a qualificação dos espaços de vivência coletiva; e potenciar a criação de corredores verdes, promotores de qualidade do ambiente urbano e do bem-estar da população.

Zona de Expansão Nordeste (NE)

Desenvolvida para noroeste do centro histórico, até ao limite da ARUCP, esta área dá continuidade da história do crescimento e evolução de Penafiel ao longo dos séculos e confere, à cidade e seus habitantes, elementos referenciadores do tempo, do espaço e da cultura dos penafidelenses.

Não obstante apresentar também uma função habitacional, evidencia-se também pelos equipamentos coletivos (com destaque para os desportivos, pela escala e natureza da intervenção e sobretudo pelo impacto social) que alberga, pelo espaço público, pelas infraestruturas e pelos vazios urbanos, que, no seu conjunto, justificam uma necessidade de intervenção integrada nesta área. Diagnosticam-se, sobretudo, fragilidades, que importa reverter, relacionadas com o estado de degradação das infraestruturas, dos espaços públicos e dos equipamentos de utilização coletiva, estes últimos, sobretudo, ao nível das fachadas e revestimentos.

Ao nível das infraestruturas de circulação e mobilidade, para além da reversão da situação de degradação, afigura-se relevante uma reorganização e hierarquização dos diversos espaços e lugares, reforçando as condições de segurança, nomeadamente no que respeita à convivência entre peões e automóveis.

Quando à área edificada, o núcleo habitacional apresenta múltiplas linguagens arquitetónicas e aquilo que outrora constituiu uma área periférica de expansão da cidade, marcada principalmente por uma certa ruralidade, transfigurou-se, afigurando-se, atualmente, como um território reconhecidamente desregrado e pouco qualificado em termos urbanísticos e ambientais. O crescimento urbano processou-se sem respeito pelos elementos fundamentais que compõem o espaço, comprometendo a sua qualidade, organização e gestão (Município de Penafiel, 2019).

Do exposto, torna-se clara a necessidade urgente de um processo de regeneração para esta área, promovendo a sua coerência, coesão a complementaridade harmoniosa entre os diferentes usos.

Zona de Expansão Sudoeste (SW)

Esta área abarca um conjunto de edifícios localizados numa das entradas da cidade, na extremidade sudoeste da ARUCP, correspondendo a uma zona de expansão, a partir do centro histórico, desenvolvendo-se em torno do eixo estruturante representado pela EN15.

A sua função predominante é a residencial, evidenciando-se pela maior concentração de edifícios de habitação coletiva, implantados ao longo do referido eixo viário, até à confrontação com o centro histórico. De assinalar é também, não obstante a dimensão reduzida desta área de intervenção, a presença de diversos equipamentos de utilização coletiva, assim como do extenso vazio urbano que se estende até ao limite da área delimitada, estabelecido pela Variante do Cavalum.

Esta área de expansão individualiza-se do centro histórico pela tipologia de ocupação e características arquitetónicas marcadamente distintas, as quais são evidência do processo evolutivo da cidade de Penafiel.

Apesar de algumas intervenções mais recentes, localizam-se nesta área alguns edifícios com necessidade de reabilitação, importando ainda beneficiar as infraestruturas e espaço público, conferindo maior qualidade urbanística a esta que é uma das entradas na cidade de Penafiel e, conseqüentemente, contribuir para o reforço, atratividade e coesão da área delimitada.

Encosta do rio Cavalum

A última área de intervenção situa-se na encosta voltada ao Rio Cavalum, num contexto de predomínio do verde, elemento de contraste, enquadramento e complemento do tecido edificado, mas no qual existem pequenos núcleos edificados de particular importância e interesse cuja relação com a cidade importa manter e valorizar.

Prolonga-se para sul, a partir do centro histórico, “*espaço onde é difícil penetrar dada a elevada densidade de construção*”, sendo limitada a sul pela variante do Cavalum, via construída para descongestionar o trânsito que da EN 106 e da EN 105 se dirige para Norte e, simultaneamente, recuperar o vale do Cavalum, criando um novo polo de desenvolvimento. A construção desta variante terá servido de alavancagem de um conjunto de investimentos, públicos e privados, que se traduziram em desenvolvimento urbano, passando esta área a albergar equipamentos coletivos (desportivos, culturais e de lazer) e espaços públicos de relevância acrescida para a vivência urbana de Penafiel.

Importará, nesta área, dar continuidade ao estímulo ao investimento, público e privado, potenciando os seus usos e vocações atuais, mas também com vista à melhoria da acessibilidade, gerando e potenciando a sua afirmação como nova porta de entrada na cidade, capaz de conferir harmonia e equilíbrio, nomeadamente em termos paisagísticos e ambientais.

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) deve, em consonância com o preconizado no Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana (RJRU), e entre outras informações, apresentar não só as prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da ORU, como também enquadrar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU com as opções, instrumentos e políticas de desenvolvimento do município, atestando do alinhamento das políticas de reabilitação urbana com as normas territoriais vigentes à escala municipal.

Em sinergia com as motivações e critérios que originaram o processo de delimitação da ARU, procede-se, no presente capítulo à apresentação das opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU da Cidade de Penafiel, as quais suportarão a operacionalização da respetiva ORU. As estratégias alinham-se com a visão do que se pretende para a área delimitada a médio/longo prazo integrando as orientações de planeamento de nível superior e capacitando cada vez mais este local pelo reforço da sua atratividade.

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A definição de uma visão de médio/longo prazo para a ARU da Cidade de Penafiel é um passo fundamental no desenvolvimento da respetiva ORU, na medida em que orienta as ações e estratégias de intervenção, assegurando que a reabilitação seja integrada, coesa e sustentável, respondendo às especificidades do território delimitado e às necessidades da população.

A reabilitação urbana surge, efetivamente, como uma prioridade estratégica do Município de Penafiel, visando reativar a dinâmica económica, social e cultural do meio urbano, em oposição a uma expansão urbana descontrolada.

Para além da reestruturação e reabilitação da Cidade de Penafiel, e como futuro ambicionado, pretende-se, através da ORU, 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. Complementarmente, assume-se o desígnio de contribuir para o incremento do investimento privado na ARU, 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 Vale do Sousa.

Prosseguindo tais desígnios, a ARU da Cidade de Penafiel procura promover a reabilitação e regeneração integrada do tecido urbano, com uma abordagem que valoriza o património histórico e cultural, e que estimula o investimento (público e privado) e a participação da comunidade. A visão, a concretizar na ORU, pretende qualificar o espaço urbano e reforçar a sua atratividade, alinhando-se com as opções de desenvolvimento do município e com as diretrizes do RJRU. Esta visão atende às especificidades e prioridades

de cada unidade de intervenção dentro da ARU – centro histórico, zonas de expansão (nordeste e sudoeste) e encosta do rio Cavalum – procurando potenciar as suas relações de complementaridade e sinergia:

- **Centro Histórico:** a **preservação do património**, a requalificação do espaço público, a melhoria das condições de circulação, a promoção da mobilidade sustentável e fruição e a dinamização da economia local.
- **Zona de Expansão Nordeste (NE):** a **reabilitação e modernização do edificado**, a qualificação do espaço público, a promoção da mobilidade sustentável, o reforço da coesão social e a integração urbanística.
- **Zona de Expansão Sudoeste (SW):** a **requalificação do edificado**, a melhoria das infraestruturas e do espaço público, de forma a reforçar a qualidade urbanística desta entrada da cidade e reforçar a sua coesão com a restante ARU.
- **Encosta do Rio Cavalum:** a **preservação e valorização ambiental**, a potenciação da paisagem, a qualificação e valorização dos espaços de fruição pública e lazer.

Em suma, a visão de médio/longo prazo para a ARU da Cidade de Penafiel pretende ser um guia para a transformação urbana ambicionada, que contribua para a melhoria da qualidade de vida, para a promoção da coesão social, para o desenvolvimento económico local e para a valorização do património da cidade, tornando-a mais atrativa, dinâmica, competitiva e sustentável.

4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A ORU

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU da Cidade de Penafiel devem refletir a visão integrada de médio/longo prazo, confluindo para esta, bem como as metas a atingir com a implementação da ORU. Do mesmo modo, devem orientar-se pelos pressupostos do RJRU e articular-se com outros instrumentos de gestão territorial do Município.

Com efeito, constituem objetivos estratégicos da ORU da Cidade de Penafiel:

- **Reforçar a centralidade e o papel dinamizador:** consolidar a função polarizadora e dinamizadora do centro urbano a nível concelhio, potenciando-o como um local de referência para atividades económicas, sociais e culturais, atraindo residentes, visitantes e investidores.
- **Reabilitar e regenerar o edificado:** inverter os processos de degradação do património edificado, promovendo a sua reabilitação e requalificação, incluindo edifícios com valor histórico, cultural e arquitetónico, com especial atenção para as fachadas azulejadas e outros elementos de interesse.

- **Qualificar os espaços de fruição pública:** requalificar e revitalizar os espaços públicos, tornando-os mais harmoniosos, acessíveis e convidativos, incluindo a criação de áreas de lazer, a melhoria da mobilidade suave, a instalação de mobiliário urbano adequado e a promoção da segurança.
- **Promover a mobilidade sustentável:** implementar soluções de mobilidade sustentável, privilegiando os modos suaves de deslocação, criando percursos acessíveis, reduzindo o tráfego automóvel e otimizando a circulação de transportes públicos.
- **Dinamizar a economia local:** potenciar a Cidade de Penafiel como espaço atrativo para o desenvolvimento de atividades económicas, promovendo, por esta via, o empreendedorismo, a inovação e a competitividade.
- **Melhorar a qualidade de vida:** contribuir para a qualidade de vida dos residentes, através da criação de um ambiente urbano mais saudável, seguro, confortável e inclusivo, garantindo o acesso a serviços e equipamentos de qualidade e promovendo a coesão social e o combate à exclusão.
- **Valorizar o património cultural:** preservar e valorizar o património cultural, tanto edificado como imaterial, a expressão arquitetónica do edificado e a memória histórica local, reforçando a identidade e singularidade da Cidade de Penafiel.
- **Promover a sustentabilidade ambiental:** incorporar na intervenção princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo a eficiência energética, a utilização de energias renováveis, a gestão eficiente dos recursos hídricos e a criação de espaços verdes.
- **Incentivar o envolvimento da comunidade:** assegurar um processo participativo, com o envolvimento dos cidadãos, proprietários e outros atores locais, criando canais de comunicação transparentes e promovendo a divulgação do quadro de benefícios e das intervenções.
- **Promover e reforçar parcerias:** potenciar parcerias privadas e associativas na estratégia de reabilitação, bem como na respetiva concretização, através da definição de um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, que possibilite o acesso dos proprietários a fontes de financiamento para a reabilitação urbana.

Estes objetivos estratégicos devem, portanto, orientar as ações territoriais a desenvolver na ARU da Cidade de Penafiel, contribuindo para a sua transformação num espaço urbano mais qualificado, dinâmico, sustentável e inclusivo, onde as pessoas queiram viver, trabalhar e investir.

4.3 COMPATIBILIDADE COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

A reabilitação urbana é reconhecida, desde há vários anos, como um dos desígnios fundamentais das políticas públicas e, em particular, das políticas urbanas a prosseguir aos diferentes níveis da Administração.

A atenção concedida a este tema é cada vez mais notória, de modo que os mais variados instrumentos, nos quais se incluem os instrumentos de gestão territorial (IGT) procuram concretizar tais políticas. A estrutura do sistema de gestão territorial vigente assenta numa total e permanente articulação entre as diferentes figuras de planos e programas territoriais, expressa através da exigência de compatibilização das opções, estratégias e medidas adotadas em cada um deles, com as dos restantes.

Desta conceção resulta, por um lado, que cada instrumento de planeamento possua sempre uma reservada margem de autonomia de formulação de opções e estratégias próprias e, por outro, que cada plano não tenha obrigatoriamente, desde que se verifique a referida compatibilidade, de integrar como suas as opções e estratégias estabelecidas nos demais, nem de proceder ao desenvolvimento destas.

Considerando as premissas anteriormente expressas, importa compatibilizar a visão estratégica definida para a ARU da Cidade de Penafiel com as opções de desenvolvimento urbano municipal com incidência na área de intervenção, vertidas nos vários IGT do município. Neste âmbito, são de destacar: o **Plano Diretor Municipal (PDM)** e a **Estratégia Local de Habitação (ELH)**.

O PDM constitui, ao nível da realidade e da escala do concelho, o instrumento de referência para e na gestão do território. Nele se definem as principais linhas diretoras da organização espacial e funcional do território, assim como nela se encontram vertidas as premissas fundamentais para a concretização das expectativas de vida e desenvolvimento da população. Para tal, procura, numa perspetiva orientadora e disciplinadora, definir estratégias, estruturar o espaço, a paisagem e os lugares.

A compatibilidade estratégica entre a ORU da Cidade de Penafiel e o PDM de Penafiel traduz-se no alinhamento de objetivos e prioridades de intervenção de ambos os instrumentos, nomeadamente nos seguintes âmbitos:

- **Reabilitação urbana:** a ORU visa intervir no tecido urbano existente, modernizando-o através de obras de reabilitação ou beneficiação, enquanto o PDM estabelece as regras e orientações para a ocupação, uso e transformação do solo, incluindo a reabilitação.
- **Qualificação do espaço urbano:** ambos os instrumentos partilham o objetivo de qualificar o espaço urbano, a ORU através de intervenções de reabilitação, e o PDM ao definir áreas de intervenção prioritárias.
- **Desenvolvimento sustentável:** a ORU procura soluções integradas para a área delimitada, visando um desenvolvimento sustentável, enquanto o PDM inclui a sustentabilidade ambiental e territorial como uma das suas premissas.
- **Revitalização do centro histórico:** a ORU identifica o centro histórico como uma área de intervenção prioritária, visando revitalizá-lo e torná-lo um centro nevrálgico do comércio, cultura e património, enquanto o PDM, ao definir a cidade de Penafiel como uma das áreas prioritárias para elaboração

de planos de urbanização, demonstra igualmente a preocupação com a revitalização do espaço urbano.

Refira-se, ainda, que o PDM preconiza como prioritárias, ao nível da execução e programação do Plano, as intervenções: *“catalisadoras do desenvolvimento do concelho, que contribuem para a concretização dos objetivos do Plano e possuem carácter estruturante no ordenamento do território”, “de consolidação e qualificação do espaço urbanizado”, “de proteção e valorização da estrutura ecológica” e “de expansão dos tecidos existentes quando incorporem ações necessárias à qualificação e funcionamento da cidade ou se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado, quer em virtude da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos”*. Também a este nível, há um contributo e alinhamento válido com a ORU, especialmente ao confluir para a qualificação do espaço urbanizado e do funcionamento da cidade e para a valorização dos ativos ecológicos.

Não menos relevante, neste contexto, é a delimitação, no PDM de Penafiel, de um conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), entre as quais se destacam as UOPG 5 (Cidade de Penafiel), a UOPG 6 (expansão sudeste da cidade), a UOPG 7 (Quinta de Puços), a UOPG 8 (centro histórico) e a UOPG 9 (expansão norte da cidade), cujas áreas se encontram total ou parcialmente circunscritas na ARU da Cidade de Penafiel.

Importa referir que para uma das referidas UOPG, designadamente a UOPG 7, incidente, em grande medida sobre a unidade de intervenção *“encosta do rio Cavalum”* definida na presente ORU, encontra-se em desenvolvimento um Plano de Pormenor (PP), que assume, entre outros, os objetivos de *“garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural”, “o estabelecimento de regras para as infraestruturas”, “a localização e inserção urbanística dos equipamentos, serviços e funções” e “o estabelecimento dos parâmetros de uso e fruição do espaço público”* (Câmara Municipal de Penafiel, 2021). Para o efeito, o referido PP preconiza três eixos de intervenção:

- **I. Ordenamento do Território e Tecido Urbano:** desenvolvimento coeso e coerente das áreas envolventes da cidade; integração na paisagem; e organização espacial das funções urbanas.
- **II. Mobilidade:** valorização, reforço e criação de novas ligações; promoção da articulação entre os diferentes meios de transporte; e promoção e consolidação de caminhos pedonais e ciclovias.
- **III. Sustentabilidade Socioeconómica:** promoção da multifuncionalidade do tecido urbano; valorização e requalificação do tardo do centro histórico; dinamização da oferta turística; reforço da rede de equipamentos referenciadores de centralidade urbana; e incentivo à fixação de população.

Face ao exposto, torna-se evidente a sinergia e alinhamento da ORU da Cidade de Penafiel com os instrumentos citados, demonstrando uma abordagem integrada e coerente para o desenvolvimento urbano do município. Não obstante, importa que a compatibilidade entre seja monitorizada e avaliada ao longo do

tempo para assegurar que as intervenções sejam eficazes. A articulação entre a ORU e os planos de urbanização e pormenor preconizados no PDM, bem como o respeito pelo RJRU, serão fundamentais para o sucesso das ações de reabilitação urbana.

Por sua vez, o desenvolvimento da **Estratégia Local de Habitação (ELH) de Penafiel** assumiu o desígnio de garantir a todos os que procuram Penafiel para residir, *“o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida da população, consciente de que a habitação é um fator fundamental para a coesão e integração social”* (Câmara Municipal de Penafiel, 2020). Com efeito, a compatibilidade e sinergias entre a ORU da Cidade de Penafiel e a ELH traduzem-se, fundamentalmente, na necessidade de uma abordagem integrada e eficaz das questões habitacionais e urbanísticas em Penafiel.

Embora com focos distintos, ambos os instrumentos partilham objetivos comuns que, quando articulados, podem complementar-se e potenciar resultados mais abrangentes e sustentáveis, designadamente ao nível do acesso a uma habitação condigna para todos, da reabilitação do parque habitacional degradado, da promoção da atratividade e da dinamização do mercado de arrendamento. Esta articulação e complementaridade serão aspetos-chave na resposta aos desafios habitacionais e urbanísticos do concelho, potenciando o desenvolvimento urbano sustentável e melhorando as condições de vida em Penafiel.

5. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

As ações territoriais estruturantes de reabilitação urbana a implementar no âmbito da ORU da Cidade de Penafiel, delineadas no presente capítulo, são o resultado de um diagnóstico aprofundado das necessidades e potencialidades do território, e visam a concretização da visão estratégica de médio/longo prazo para a área delimitada. Tais intervenções foram definidas com base nos princípios do RJRU e em alinhamento com as demais políticas e instrumentos de desenvolvimento municipal.

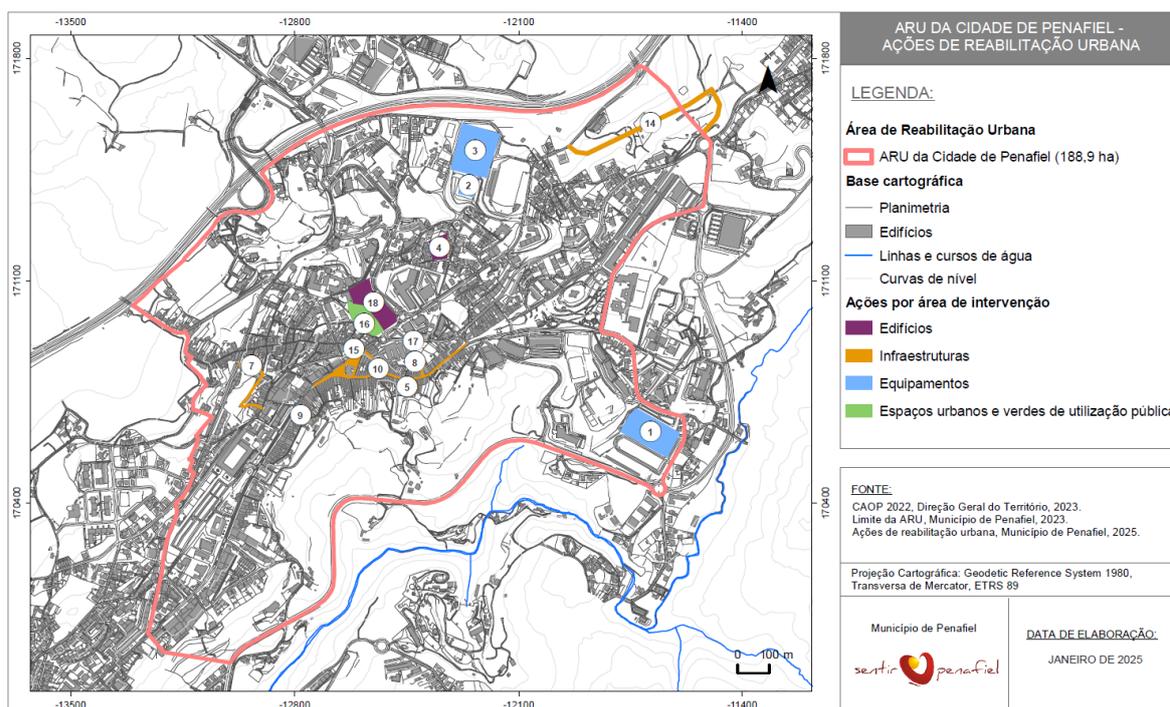
As ações territoriais estruturantes estão organizadas em quatro áreas de intervenção complementares, conforme expectável numa ORU do tipo sistemático, implicando uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado (público e privado), à qualificação dos equipamentos, à construção de infraestruturas e à intervenção em espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.



Cada uma destas áreas de intervenção será individualmente apresentada nos pontos seguintes, explicitando-se os objetivos, as ações concretas a desenvolver, a unidade de intervenção onde têm enquadramento e as entidades responsáveis pela sua implementação (promotores).

O conjunto destas ações, espacializadas no Mapa 10, é fundamental para a transformação urbana desejada, tornando a Cidade de Penafiel num espaço mais qualificado, dinâmico, sustentável e inclusivo. A implementação destas ações visa ainda a potenciação da complementaridade entre as diferentes áreas de intervenção, contribuindo para um desenvolvimento harmonioso e integrado do território.

Mapa 10. Ações de reabilitação urbana na ARU da Cidade de Penafiel ²



1. Requalificação do Pavilhão da Agrival;
2. Requalificação do Pavilhão Municipal Fernanda Ribeiro;
3. Requalificação do Campo Municipal de Formação Desportiva;
4. Requalificação do edificado do Bairro de São Vicente de Paulo;
5. Reconstrução de edifício para residência de estudantes na Rua Alfredo Pereira;
6. Requalificação de Edifício na Rua Alfredo Pereira para atividades de Investigação de Formação Científica;
7. Beneficiação da Rua da Fábrica;
8. Beneficiação do Quelho das Castanhas;
9. Beneficiação do Quelho da Atafona;
10. Estudo e reformulação da Zona de Trânsito;
11. Construção de novo Parque de Estacionamento no Centro Histórico de Penafiel;
12. Criação de uma Infraestrutura verde na encosta do Cavalum;
13. Articulação das acessibilidades na ARU Penafiel Centro Urbano - continuidade dos modos suaves da Variante do Cavalum;
14. Execução do arruamento da variante norte - fase 1, rotunda EN15 / rua Abílio Miranda (EN 320);
15. Requalificação da Loja do Turismo de Penafiel;
16. Deslocalização da Base Operacional da Valpi Bus e reabilitação e requalificação do local;
17. Beneficiação do Arquivo Municipal de Penafiel;
18. Requalificação do edificado do Bairro da Quinta do Bispo;
19. Valorização das calçadas e caminhos históricos de fruição no centro histórico da cidade de Penafiel;
20. Qualificação e valorização dos espaços de fruição pública;
21. Reabilitação do edificado degradado;
22. Desenvolvimento de um plano de mobilidade urbano sustentável.

² Parte das ações programadas na ORU da Cidade de Penafiel não se encontra representada no cartograma por não ser conhecida, à data de elaboração deste instrumento, a localização exata onde as mesmas incidirão.

5.1 EDIFÍCIOS

A reabilitação e salvaguarda do património arquitetónico e das tipologias construtivas de cariz histórico são dos focos principais da reabilitação urbana. A par disso, a dinamização e intervenção no património edificado surge como estratégia de inversão de uma realidade urbana pautada por algumas estruturas obsoletas ou degradadas, que descaracterizam o núcleo urbano.

Por outro lado, e à luz das mais recentes orientações políticas nacionais, a reabilitação do edificado surge como forma de dar resposta às carências habitacionais de um determinado território, em particular em áreas sobre maior pressão do ponto de vista da procura, bem como naquelas com grande potencial de reabilitação e reconversão, em virtude da existência de uma significativa concentração de edifícios com necessidades de reparação ou de edifícios devolutos.

Na ARU da Cidade de Penafiel, a intervenção de reabilitação urbana sobre edifícios incide, na esfera do investimento público, na requalificação de edificado do parque habitacional municipal e na reconstrução ou requalificação de edifícios pré-existentes, reconvertendo-os para novos fins, designadamente a criação de uma residência de estudantes e de um espaço para atividades de investigação de formação científica. A tais intenções acresce a intervenção para reabilitação do edificado degradado, nomeadamente aquele de cariz privado, por iniciativa dos proprietários, mobilizando o quadro de benefícios aplicáveis à ARU.

Refira-se, neste contexto, que a reabilitação urbana tem nas entidades privadas um parceiro vital para o seu sucesso, pelo que objetiva envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana, alavancando o investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

O conjunto de ações sobre edifícios, programadas para a ARU da Cidade de Penafiel, constam elencadas e descritas no Quadro 8.

Quadro 8. Identificação das ações sobre edifícios na ARU da Cidade de Penafiel

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|--|---|--------------------------------|------------------|
| Requalificação do edificado do Bairro de São Vicente de Paulo | A Requalificação do edificado do Bairro de São Vicente de Paulo visa a renovação e modernização das infraestruturas habitacionais, promovendo melhores condições de habitabilidade e qualidade de vida para os residentes. A intervenção inclui a melhoria dos espaços comuns, eficiência energética e acessibilidade, contribuindo para a valorização do património urbano e o bem-estar da comunidade local. | Zona de Expansão Nordeste (NE) | Câmara Municipal |
| Reconstrução de edifício para residência de estudantes na Rua Alfredo Pereira | A Reconstrução de edifício para residência de estudantes na Rua Alfredo Pereira tem como finalidade criar um espaço moderno e funcional para acolher estudantes. O projeto inclui a adaptação do edifício às necessidades de alojamento, com instalações confortáveis e eficientes, promovendo um ambiente adequado ao estudo e à convivência, em sintonia com as exigências contemporâneas de sustentabilidade e acessibilidade. | Centro Histórico | Câmara Municipal |

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|---|---|----------------------------|--|
| Requalificação de Edifício na Rua Alfredo Pereira para atividades de Investigação de Formação Científica | A Requalificação de Edifício na Rua Alfredo Pereira para atividades de Investigação e Formação Científica tem como objetivo adaptar o espaço às exigências de projetos científicos e educativos. A intervenção contempla a modernização das instalações, criação de ambientes funcionais e equipados, e a promoção de um espaço adequado para a inovação, pesquisa e capacitação académica, contribuindo para o avanço do conhecimento e desenvolvimento local. | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Requalificação do edificado do Bairro da Quinta do Bispo | A Requalificação do Edificado do Bairro da Quinta do Bispo centra-se na recuperação das fachadas e coberturas. As intervenções incluem o reforço das estruturas, a renovação das fachadas, contribuindo para a melhoria da imagem da cidade, promovendo a qualidade de vida e valorizando uma área central de Penafiel. | Centro Histórico | Câmara Municipal / Privados / IHRU, I.P. |
| Reabilitação do edificado degradado | <p>Esta ação tem como objetivo a recuperação de edifícios degradados, promovendo a sua reintegração funcional e estética no tecido urbano e revitalizando áreas urbanas menos valorizadas. Através de parcerias público-privadas, pretende-se otimizar recursos, mobilizar investimento e assegurar uma abordagem colaborativa e sustentável à reabilitação do património edificado.</p> <p>As intervenções englobam a recuperação estrutural e arquitetónica de imóveis, com respeito pelas suas características históricas e culturais, sempre que aplicável. Estas parcerias permitirão também adaptar os edifícios às necessidades atuais, garantindo a sua funcionalidade para habitação, comércio ou serviços, promovendo ao mesmo tempo critérios de eficiência energética e acessibilidade.</p> <p>Ao dinamizar a reabilitação urbana em cooperação com o setor privado, esta ação contribui para a valorização do património, a melhoria das condições de habitabilidade, a atração de novos residentes e negócios, e o fortalecimento da identidade e vitalidade dos centros urbanos.</p> | Todas (abrange toda a ARU) | Câmara Municipal / Privados / IHRU, I.P. |

5.2 INFRAESTRUTURAS

As intervenções físicas e funcionais ao nível das infraestruturas urbanas mostram-se como estruturantes na organização e qualificação do espaço público, servindo frequentemente de estímulo para outras intervenções, nomeadamente de natureza privada.

A este respeito, o RJRU refere que a reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos tais como “modernizar as infraestruturas urbanas” e “recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas” (artigo 3.º).

As ações sobre infraestruturas programadas na ARU da Cidade de Penafiel alinham-se com tais pressupostos, ao pretender beneficiar as condições de circulação e segurança de um conjunto de vias, criar acessos e infraestruturas de apoio, assim como potenciar os existentes, numa lógica de articulação das acessibilidades

entre as unidades de intervenção e promoção dos modos suaves, e valorizar calçadas e caminhos históricos de fruição no centro histórico da cidade. Ainda, e transversalmente às demais ações, mas de natureza imaterial, há a intenção de desenvolvimento de um plano de mobilidade urbano sustentável. O conjunto destas ações encontra-se listado e descrito no Quadro 9.

Quadro 9. Identificação das ações sobre infraestruturas na ARU da Cidade de Penafiel

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|---|--|---|------------------|
| Beneficiação da Rua da Fábrica | A Beneficiação da Rua da Fábrica, na Freguesia de Penafiel, tem como objetivo melhorar as condições de circulação e segurança desta via, promovendo uma mobilidade mais eficiente e a valorização do ambiente urbano local. | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Beneficiação do Quelho das Castanhas | A Beneficiação do Quelho das Castanhas, na Freguesia de Penafiel, pretende requalificar este percurso tradicional, melhorando as condições de acessibilidade e segurança, preservando o carácter histórico e cultural do local enquanto se promove a sua funcionalidade para a comunidade. | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Beneficiação do Quelho da Atafona | A Beneficiação do Quelho da Atafona, na Freguesia de Penafiel, pretende requalificar este percurso tradicional, melhorando as condições de acessibilidade e segurança, preservando o carácter histórico e cultural do local enquanto se promove a sua funcionalidade para a comunidade. | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Estudo e reformulação da Zona de Trânsito; | Estudo e reformulação da Zona de Trânsito Partilhado em algumas artérias do centro histórico de Penafiel tem como objetivo a criação de um espaço urbano mais seguro, acessível e orientado para os peões. Esta intervenção pretende reduzir a circulação automóvel, promovendo a mobilidade sustentável, a valorização do património histórico e cultural e a melhoria da qualidade de vida no coração da cidade. | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Construção de novo Parque de Estacionamento no Centro Histórico de Penafiel | A Construção de novo Parque de Estacionamento no Centro Histórico de Penafiel visa resolver a falta de lugares e melhorar a mobilidade na área central da cidade. A intervenção inclui a criação de um espaço funcional, com o objetivo de facilitar o estacionamento, reduzir o congestionamento e promover uma melhor acessibilidade, contribuindo para a revitalização e dinamização do centro histórico. | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Articulação das acessibilidades na ARU Penafiel Centro Urbano - continuidade dos modos suaves da Variante do Cavalum | A Articulação das Acessibilidades na ARU Penafiel Centro Urbano visa melhorar a conectividade entre a Variante do Cavalum e o centro urbano da cidade, com foco na continuidade dos modos suaves, como a circulação pedonal e ciclável, estabelecendo a ligação com a ARU/ORU de Cavalum. A intervenção pretende criar uma rede de acessos mais segura e eficiente, promovendo a mobilidade sustentável e a integração entre as diferentes zonas urbanas, beneficiando a qualidade de vida dos cidadãos e a dinâmica urbana. | Encosta do Rio Cavalum / Centro Histórico | Câmara Municipal |

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|---|--|--------------------------------|--|
| Execução do arruamento da variante norte - fase 1, rotunda EN15 / rua Abílio Miranda (EN 320) - Penafiel | A Execução do Arruamento da Variante Norte - Fase 1, na rotunda EN15 / Rua Abílio Miranda (EN 320), em Penafiel, visa a construção de uma nova via de circulação para melhorar a acessibilidade e a fluidez do tráfego da cidade. A intervenção abrange a criação de um arruamento moderno, incluindo a construção de rotundas e infraestruturas, com o objetivo de otimizar a mobilidade e reduzir o congestionamento, facilitando a ligação entre diferentes pontos da cidade e das suas zonas envolventes. | Zona de Expansão Nordeste (NE) | Câmara Municipal |
| Valorização das calçadas e caminhos históricos de fruição no centro histórico da cidade de Penafiel | <p>Esta ação visa promover a preservação, recuperação e valorização das calçadas e caminhos históricos do centro histórico de Penafiel, reconhecendo o seu valor enquanto património cultural e elemento distintivo da identidade local. As calçadas e caminhos, muitas vezes esquecidos, constituem testemunhos vivos da história, ligando o passado ao presente e oferecendo percursos de fruição cultural e turística.</p> <p>Esta ação inclui o desenvolvimento inicial de um estudo de valorização, que servirá de base para planear e orientar as subsequentes intervenções materiais e imateriais. Estas intervenções terão como objetivo a requalificação das calçadas, com respeito pelos materiais e técnicas tradicionais, assegurando a sua funcionalidade e acessibilidade, bem como a criação de soluções inovadoras para destacar os percursos históricos, como sinalética informativa e digital.</p> <p>Ao integrar as calçadas e caminhos na narrativa urbana de Penafiel, este projeto contribui para a dinamização do turismo, o fortalecimento do sentimento de pertença da comunidade local e a sustentabilidade cultural, económica e ambiental do território.</p> | Centro Histórico | Câmara Municipal |
| Desenvolvimento de um plano de mobilidade urbano sustentável | <p>Esta ação visa elaborar um plano estratégico para a mobilidade urbana sustentável, orientado para a criação de um sistema de transportes eficiente, acessível, seguro e ambientalmente responsável. O plano terá como objetivo principal promover alternativas de mobilidade que reduzam a dependência do automóvel, diminuam as emissões de carbono e melhorem a qualidade de vida dos cidadãos.</p> <p>A abordagem incluirá a implementação de medidas para fomentar o uso de transportes públicos, a criação e melhoria de infraestruturas para mobilidade suave, como ciclovias e zonas pedonais, e a integração de soluções inovadoras, como serviços de partilha de veículos ou sistemas de transporte inteligentes. Serão também analisadas as condições de acessibilidade e segurança dos percursos urbanos, assegurando uma mobilidade inclusiva para todos os utilizadores.</p> <p>Com uma visão de longo prazo, o plano integrará os princípios de sustentabilidade ambiental, económica e social, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano equilibrado e resiliente, que responda aos desafios da mobilidade contemporânea e contribua para um ambiente urbano mais saudável e conectado.</p> | Todas (abrange toda a ARU) | Câmara Municipal / Privados / IP, S.A. |

5.3 EQUIPAMENTOS

Sendo frequentemente percussores de novas centralidades, da revitalização de espaços ou do recrudescimento de novas dinâmicas, os equipamentos de utilização coletiva têm um papel determinante nas dinâmicas e vivências urbanas. A este respeito note-se que o artigo 3.º do RJRU reconhece como um dos objetivos a prosseguir no âmbito da reabilitação urbana “*requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva*”.

Confluindo para tais premissas, programam-se um conjunto complementar de ações a levar a cabo sobre equipamentos na ARU da Cidade de Penafiel, elencadas e descritas no Quadro 10. Tais ações incidem, fundamentalmente, na requalificação e modernização de equipamentos desportivos e da Loja do Turismo de Penafiel, assim como na beneficiação do Arquivo Municipal de Penafiel.

Quadro 10. Ações sobre equipamentos na ARU da Cidade de Penafiel

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|---|---|--------------------------------|------------------|
| Requalificação do Pavilhão da Agrival - Penafiel | A Requalificação do Pavilhão da Agrival, em Penafiel, tem como objetivo modernizar este equipamento. Esta intervenção contempla a melhoria das infraestruturas, adaptando o espaço às exigências atuais de funcionalidade, conforto e sustentabilidade, de modo a potenciar a realização de eventos e dinamizar a economia local e regional. | Encosta do Rio Cavalum | Câmara Municipal |
| Requalificação do Pavilhão Municipal Fernanda Ribeiro | Renovação do Pavilhão Fernanda Ribeiro, em Penafiel, tem como objetivo modernizar o equipamento existente, adaptando-o às necessidades atuais da prática desportiva e dos eventos coletivos. Com esta intervenção, ambiciona-se que o pavilhão recupere o seu papel de destaque na cidade de Penafiel e volte a ocupar um lugar relevante na memória coletiva dos seus habitantes. | Zona de Expansão Nordeste (NE) | Câmara Municipal |
| Requalificação do Campo Municipal de Formação Desportiva | A Requalificação do Campo Municipal de Formação Desportiva consiste na modernização e melhoria das infraestruturas desportivas, garantindo condições adequadas para a prática de atividades físicas e formação de atletas. Esta intervenção visa renovar os equipamentos, otimizar a funcionalidade do espaço e promover a inclusão e o desenvolvimento desportivo na comunidade local. | Zona de Expansão Nordeste (NE) | Câmara Municipal |
| Requalificação da Loja do Turismo de Penafiel | A Requalificação da Loja do Turismo de Penafiel tem como objetivo melhorar as instalações e os serviços prestados aos visitantes da cidade. A intervenção inclui a modernização do espaço, com a criação de um ambiente mais acolhedor e funcional, além da implementação de recursos tecnológicos que promovam a divulgação do património local, contribuindo para o desenvolvimento do turismo e a valorização da oferta turística do concelho. | Centro Histórico | Câmara Municipal |

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|--|--|-------------------------|------------------|
| Beneficiação do Arquivo Municipal de Penafiel | A Beneficiação do Arquivo Municipal de Penafiel tem como objetivo melhorar as condições de armazenamento e preservação do património documental da cidade. A intervenção inclui a modernização das instalações, a otimização dos espaços para garantir a segurança e a conservação dos arquivos, e a melhoria das condições de trabalho para os profissionais responsáveis. Esta ação visa também tornar o arquivo mais acessível à comunidade e à investigação. | Centro Histórico | Câmara Municipal |

5.4 ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Um espaço urbano mais harmonioso e convidativo, dotado de equilíbrio ambiental e coesão territorial, constitui desígnio estratégico inerente à operação de reabilitação urbana a prosseguir na ARU da Cidade de Penafiel. Para a consecução deste propósito concorre, em forte medida, a intervenção nos espaços urbanos e verdes de utilização pública, enquanto locais privilegiados de vivência e fruição urbana pela população.

Em linha com tais pressupostos, as ações de reabilitação urbana a levar a cabo visam, em suma, a qualificação e valorização dos espaços de fruição pública, dotando-os de mobiliário urbano, estruturas de apoio e elementos que promovam a convivência e o lazer, em paralelo com a valorização, beneficiação e expansão de espaços verdes, potenciadores de bem-estar da comunidade e de um maior contacto com a natureza.

No Quadro 11 constam apresentadas e descritas as ações sobre espaços urbanos e verdes de utilização pública a concretizar na ARU da Cidade de Penafiel.

Quadro 11. Ações sobre os espaços urbanos e verdes de utilização pública na ARU da Cidade de Penafiel

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|---|--|-------------------------|------------------|
| Criação de uma Infraestrutura verde na encosta do Cavalum - Penafiel | A Criação de uma Infraestrutura Verde na Encosta do Cavalum, em Penafiel, tem como objetivo a valorização ambiental e paisagística da área. A intervenção inclui o desenvolvimento de espaços ajardinados, a implementação de áreas de lazer e a promoção da biodiversidade, criando um ambiente natural que favorece o bem-estar da comunidade e a preservação do património ecológico local. | Encosta do Rio Cavalum | Câmara Municipal |
| Deslocalização da Base Operacional da Valpi Bus e reabilitação e requalificação do local | A deslocalização da base operacional da Valpi Bus e reabilitação e requalificação do local consiste na desativação das instalações da VALPI no centro da cidade de Penafiel e na sua transferência para uma nova localização, junto à Central de Transportes e à Estação de Caminhos de Ferro, em Novelas. Este processo cria as condições necessárias para a reabilitação e requalificação deste espaço central, promovendo a revitalização da área, melhorando a acessibilidade e otimizando o uso do território para outras funções urbanas, valorizando assim o ambiente urbano local. | Centro Histórico | Privado |

| DESIGNAÇÃO | DESCRIÇÃO | UNIDADES DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR |
|--|---|--|------------------|
| Qualificação e valorização dos espaços de fruição pública | <p>Esta ação tem como objetivo promover a qualificação e valorização dos espaços de fruição pública, reforçando o seu papel enquanto elementos fundamentais para o bem-estar da comunidade e para a promoção de um ambiente urbano mais sustentável e atrativo.</p> <p>As intervenções incluem a instalação de pequenos equipamentos em áreas de fruição coletiva, como mobiliário urbano, estruturas de apoio e elementos que promovam a convivência e o lazer. Paralelamente, será dada especial atenção à valorização e beneficiação de espaços verdes, com a recuperação de jardins, o reforço da vegetação e a criação de zonas de contacto com a natureza.</p> <p>A qualificação do espaço público passa também pela criação de novos espaços de fruição e pela requalificação de áreas existentes, garantindo a sua funcionalidade, acessibilidade e harmonia estética. Com esta abordagem integrada, pretende-se criar ambientes mais convidativos, multifuncionais e que promovam a ligação entre a comunidade e o espaço envolvente, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para a sustentabilidade ambiental do território.</p> | Todas (<i>abrange toda a ARU</i>) | Câmara Municipal |

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Este capítulo procura definir o quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana, enquanto estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios.

A aprovação da delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (RJRJ).

Compete, assim, ao sector público, na operacionalização do programa de intervenção, a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou imaterial que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

No contexto descrito, nos pontos seguintes, sistematizam-se alguns mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a ARU da Cidade de Penafiel. É, ainda, exposto o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRJ).

6.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

Nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRJ, a delimitação de uma área de reabilitação urbana “*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*”.

Com efeito, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana decorrentes da constituição legal da ARU da Cidade de Penafiel, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será da responsabilidade do Município de Penafiel, enquanto entidade gestora.

Com a aprovação da ARU da Cidade de Penafiel, os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite ficaram habilitados a um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro – introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação

urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF, que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

De facto, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU.

Considerando o exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 23 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a “*intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*

- i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- ii. *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.*

Em resultado da aprovação da ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos integrados por esta delimitação, passaram a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:

IMI

- Os prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana são passíveis de isenção 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 a habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMT

- São passíveis de isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).
- São passíveis de isenção na aquisição 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 da aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IRS

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF).

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e verbas 2.18 e 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados, o incentivo seguinte:

IVA

- Será aplicada a **taxa reduzida de 6%** em empreitadas de:
 - Construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos fins e certificadas pelo IHRU, I. P.
 - Reabilitação de edifícios e de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Os Municípios têm ainda a possibilidade de ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, por um lado premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), e por outro penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede de imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de

prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína (Quadro 12).

Quadro 12. Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal

| IMPOSTO | ENQUADRAMENTO LEGAL | BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO |
|------------------------------|--|---|
| IMI | Artigo 112.º do CIMI (n.º 3) | Elevar ao triplo a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas |
| | Artigo 112.º do CIMI (n.º 6) | Minoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU |
| | | Majoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU |
| | Artigo 112.º do CIMI (n.º 7) | Redução até 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados |
| Artigo 112.º do CIMI (n.º 8) | Majorar até 30% a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados | |

Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Ressalve-se que estas majorações e reduções em sede de IMI serão efetivadas apenas após aprovação em sede de Assembleia Municipal. Importa ainda que as deliberações da Assembleia Municipal, onde constem as respetivas decisões, sejam comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte.

Nos subpontos seguintes serão explicitados as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para que os proprietários possam de facto beneficiar dos benefícios fiscais agora apresentados.

Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais

O conceito de “*áreas de reabilitação*” inscrito no EBF, anteriormente enunciado, permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo o mesmo estatuto, o “*estado de conservação*” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [alínea c) do número 23 do artigo 71.º do EBF]. Com efeito, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo da citada avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação, apresentados no Quadro 13 e preconizados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Quadro 13. Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

| NÍVEL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |
|-------|-----------------------|
| 5 | Excelente |
| 4 | Bom |
| 3 | Médio |
| 2 | Mau |
| 1 | Péssimo |

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O referido diploma, no respetivo artigo 3.º, define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU – a Câmara Municipal de Penafiel – optar entre as duas alternativas seguintes:

- a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio da *internet* do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Refira-se, ainda, que o artigo 7.º do mesmo diploma considera a possibilidade de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros.

Salvagarde-se que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

Procedimentos Administrativos para Acesso aos Benefícios Fiscais

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos para o apoio à reabilitação urbana do EBF, em concordância com o que foi anteriormente explicitado, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora.

É responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora – a Câmara Municipal de Penafiel – as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Neste contexto, é preponderante que seja avaliado se a entidade gestora se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

6.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

No ano 2017, iniciava-se o projeto Reabilitar como Regra (RcR) que teve como principal objetivo apresentar uma proposta de *“revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação”*, conciliando os *“atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato”* (Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro).

Nesta senda, surge o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que vem estabelecer o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, definindo três princípios fundamentais, designadamente: o princípio da proteção e valorização do existente; o princípio da sustentabilidade ambiental; e o princípio da melhoria proporcional e progressiva.

O **princípio da proteção e valorização do existente** defende que a *“atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação”*, a *“proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores (artísticos ou estéticos; científicos ou tecnológicos; e socioculturais)”*, e por fim, que os valores *“assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade”* (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O **princípio da sustentabilidade ambiental** preconiza que a *“atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos”*, a *“reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis”* e, por último, que *“no fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva”* (Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O **princípio da melhoria proporcional e progressiva** indica que *“a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção”* e ainda que *“as intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas”*, nomeadamente: i) Curto e longo prazo; ii) Financeira, social e cultural; iii) Individual e coletiva; iv) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

O novo regime propõe alterações regulamentares no domínio do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), da segurança contra incêndios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, das acessibilidades e instalações. Faz ainda a articulação com o domínio da segurança estrutural, incluindo a segurança sísmica, revogando inclusivamente os regulamentos nacionais de Estruturas que serão substituídos pelos Eurocódigos. Nestes termos, para a regulamentação destes domínios, o artigo 17.º prevê a publicação de seis portarias, respetivamente:

- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro, que define os requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações autónomas com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, que define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 297/2019, de 9 de setembro, que procede à quarta alteração da Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados do SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro, que fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro, que fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

O regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, esclarece ainda o entendimento de:

- a) «**Operações de reabilitação**» como as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:
 - i) Obras de alteração;
 - ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.
- b) «**Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional**», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Com a criação deste regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excepcional e temporário e, como tal, foi revogado o anterior Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

6.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Dada a complexidade do processo de reabilitação urbana, torna-se vital a sua dinamização através de diferentes prismas. Neste âmbito, os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Desta forma, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de ORU sistemáticas, também de dinamização e modernização das atividades económicas.

Em consonância com o exposto, elencam-se, de seguida, alguns instrumentos e mecanismos existentes com pertinência para a ORU da Cidade de Penafiel.

I - Programas de apoio ao investimento público no âmbito do Quadro de Apoio Comunitário

Desde o período de programação 2007-2013, com a iniciativa JESSICA, até ao período de programação 2014-2020, com o IFRRU, que as iniciativas de reabilitação do edificado têm vindo a ser apoiadas através de instrumentos financeiros.

No anterior Período de Programação (2014-2020), o Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2020 – contemplou, no respetivo Eixo 4 “*Reforço da Competitividade do Território*”, diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

No referido enquadramento estratégico, importa, desde logo, referir pela sua sinergia com este instrumento, as Prioridades de Investimento 4.5 - *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; 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*; e 9.8 - *Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*. A reabilitação urbana assumiu, assim, nesse período, uma clara prioridade na programação e mobilização de fundos.

No atual Período de Programação 2021-2027, o novo Quadro de Referência Estratégica Nacional – Portugal 2030 – inclui o Objetivo Estratégico 5 (OP5) “*Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos*”, que prevê, entre outras áreas, as intervenções das entidades municipais, intermunicipais e metropolitanas para a “*reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética; autoconsumo e comunidades de energia renovável (OP2)*”.

O Portugal 2030 será implementado através de 12 programas: quatro de âmbito temático; cinco Regionais; dois das Regiões Autónomas; e um de Assistência Técnica. Entre tais programas, os Programas Regionais, referentes a cada uma das NUTS II do Continente, mobilizam a generalidade dos Objetivos Estratégicos, com particular destaque para aqueles focados na dimensão territorial das políticas públicas/territorialização das políticas públicas, onde se inclui o OP5 supramencionado.

Pelo contexto geográfico da presente ARU, importa destacar o Programa Regional do Norte – **Norte 2030** – cuja programação inclui seis objetivos estratégicos alinhados com as prioridades da União Europeia, entre os quais se destacam os objetivos “Mobilidade e Descarbonização” e “Coesão Social e Territorial” que enquadram, por um lado, investimentos na sustentabilidade, transição energética e mobilidade urbana sustentável, e, por outro lado, a redução das desigualdades territoriais, a promoção do desenvolvimento equilibrado e o fortalecimento da coesão social.

O Norte 2030 reconhece a importância de revitalizar os centros urbanos, promovendo a sua regeneração e tornando-os mais atrativos para viver, trabalhar e visitar. Em concreto, há a destacar a “*Prioridade: 5A. Norte mais Próximo dos Cidadãos*”, “*Objetivo específico: RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas (FEDER)*”, que prevê entre os tipo de ação a apoiar a “**reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços**

inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética”³.

Para a prossecução de objetivos e ações referidas, o Norte 2030 prevê a mobilização de instrumentos financeiros, bem como abordagens territoriais especificamente associadas a intervenções de urbanização e regeneração urbana. Mais prevê, tendo em consideração as lições da experiência da iniciativa JESSICA (2007-13) e do IFRRU (2014-20), que tais instrumentos financeiros serão utilizados para a reabilitação integral de edifícios (habitação própria e para o mercado de arrendamento, habitação social e a custos controlados e atividades sociais e produtivas).

II – Instrumento de atuação no âmbito das políticas de habitação

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) é resultado da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, na qual se estabeleceu o seu sentido estratégico, os seus objetivos e os instrumentos de atuação. Os principais objetivos são 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 e criar 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.

Os instrumentos disponíveis organizam-se consoante os objetivos preconizados, destacando-se, relativamente à reabilitação do edificado, o **Objetivo 3 - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**, no âmbito do qual se referem os seguintes instrumentos:

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRUU 2020)**⁴: destina-se a apoiar investimentos em reabilitação urbana, cobrindo todo o território nacional. O IFRRU 2020 reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, neste caso FEDER e FCoesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional. Este instrumento pretende financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em áreas de reabilitação urbana, com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, num alógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual

³ Disponível em: https://portugal2030.pt/wp-content/uploads/sites/3/2023/05/sfc2021-PRG-2021PT16FFPR003-1.2_PRNorte.pdf (acedido a 15 de janeiro de 2025).

⁴ Disponível em: https://ifrru.ihru.pt/web/guest/ifrru2020#O_QUE_%C3%89 (acedido a 15 de janeiro de 2025).

de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

As intervenções passíveis de apoio pelo IFRRU 2020 referem-se à reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois), a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. O instrumento pretende, assim, configurar uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos.

- **Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU):** incidindo diretamente nas ARU e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado, consiste num instrumento de programação que suporta a contratualização com o Município de apoios financeiros a intervenções de regeneração urbana.
- **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética:** apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.

No âmbito do **Objetivo 1 - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional** da NGPH, importa destacar o seguinte instrumento de política passível de mobilização para fins de reabilitação:

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**⁵: passa por garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência. Assentará na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários, cobrindo especificamente no âmbito do presente documento: a reabilitação de prédios ou de frações para habitação; a aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação; e a aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.

⁵ Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito> (acedido a 15 de janeiro de 2025).

Por fim, refere-se ainda um instrumento de política adotado no âmbito do **Objetivo 2 - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado** da NGPH, a saber:

- **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**⁶: pretende o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Na senda evolutiva das políticas de habitação nacionais, na sequência da NGPH, o Programa Nacional de Habitação (PNH) 2022-2026 (Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro) veio congrega, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Ao abrigo deste instrumento, foi reforçado e atualizado o quadro de instrumentos passíveis de mobilização, em alinhamento com o conjunto de medidas preconizadas até 2026, destacando-se, pela sua particular sinergia com a reabilitação urbana, o seguinte:

- **IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**: dando continuidade ao IFRRU 2020, visa a promoção de reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e garantia de eficiência energética. Para este instrumento, são assumidas como metas para 2026:
 - Concretizar os projetos ainda em curso, no âmbito do atual instrumento (IFRRU 2020);
 - Aprovar o novo instrumento financeiro IFRRU 2030, com o objetivo de o tornar mais compatível com os objetivos de política pública, avaliando a redefinição das áreas territoriais de incidência, uma maior flexibilidade na atribuição dos apoios, a reavaliação da tipologia dos beneficiários finais, tendo em conta os objetivos do presente diploma, uma maior adequação às especificidades territoriais e uma maior abrangência das fontes de financiamento.

6.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

O RJRU (artigo 67º) viabiliza a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações ou para “incentivo à

⁶ Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado> (acedido a 15 de janeiro de 2025).

instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”.

Considerando as opções estratégicas territoriais do Município de Penafiel para a delimitação da ARU e desenvolvimento da respetiva ORU, e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio / promoção da reabilitação urbana.

Tais ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana, como sendo: a requalificação patrimonial e reforço da identidade do concelho, o aumento da atratividade e a inversão das tendências demográficas regressivas.

Neste seguimento, a definição de um “*Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana*” constitui uma ferramenta relevante ao dispor do Município, assim como a alteração ao regulamento municipal de taxas em vigor referentes à gestão urbanística, aplicando o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana com atribuição de isenções e reduções em casos, como é exemplo, a taxa de entrada de pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras.

Sugerem-se, neste contexto, algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à reabilitação urbana captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo, designadamente:

- Desenvolvimento e implementação de um Plano de Comunicação da ARU (e ORU) da Cidade de Penafiel;
- Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- Organização e dinamização de fóruns de opinião e debate que permitam alargar o conhecimento e a troca de impressões sobre a ARU da Cidade de Penafiel;
- Operacionalização de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.

Estas linhas vêm reforçar a importância de a política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, como o IHRU, I.P., as empresas concelhias, os privados ou os corpos associativos. Esta atuação, para além de permitir uma atuação mais eficaz, põe em prática os princípios de coordenação de interesses e de contratualização referidos como princípios gerais importantes para a reabilitação urbana (artigo 4.º do RJRU).

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

7.1 TIPOLOGIA

Conforme disposto pelo RJRU, a **reabilitação urbana** pode ser entendida como uma “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*” [alínea j) do artigo 2.º]. Complementarmente, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, é essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a **Operação de Reabilitação Urbana**.

Com efeito, a ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, pode incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas. A ORU, que estrutura a atuação na ARU através de instrumento próprio, por sua vez, é definida no RJRU como “*conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*” [alínea h) do artigo 2.º].

Ainda, nos termos do mesmo regime, as Operações de Reabilitação Urbana podem ser simples ou sistemáticas (Figura 14), consoante o seu âmbito de atuação e de acordo com a opção do Município.

Figura 14. Tipologias possíveis de ORU



Relativamente aos instrumentos de programação de ambas as tipologias, as operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por “*estratégia de reabilitação urbana*”, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por “*programas estratégicos de reabilitação urbana*”.

Relativamente à ARU da Cidade de Penafiel, a opção do Município recaiu sobre o desenvolvimento de uma **ORU do tipo sistemático**, por se considerar que constitui uma resposta mais adequada às necessidades de atuação territorial na área delimitada, uma vez que prevê uma atuação mais integrada e transversal a vários setores, associada, em grande parte, a um programa de investimento público.

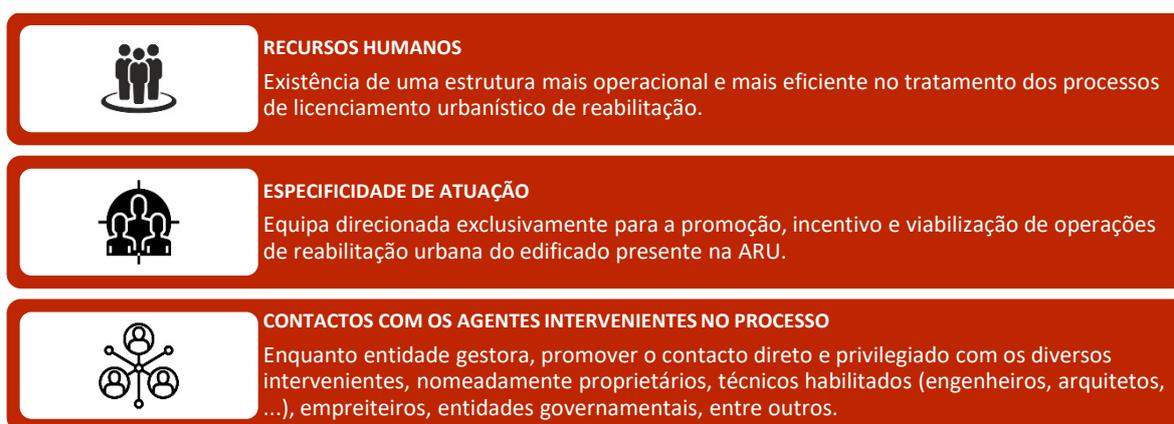
A ORU da Cidade de Penafiel pretende adotar soluções integradas que possam ir ao encontro das aspirações não só do Município, mas também de todos os munícipes, interessados e investidores (públicos e privados).

No seguimento do exposto, importa ainda aludir ao artigo 32.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU, ao indicar a aprovação de uma ORU deste tipo como causa de utilidade pública, mais concretamente que “*a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana*”.

7.2 MODELO DE GESTÃO

O modelo de gestão e de execução da ORU assume como objetivo primordial agilizar e otimizar todo o processo de reabilitação, nomeadamente ao nível de recursos humanos, especificidade de atuação e contactos com os agentes intervenientes no processo (Figura 15).

Figura 15. Dimensões a considerar no modelo de gestão e execução da ORU



Neste contexto, e como linhas orientadoras, o modelo de gestão a implementar partilha os objetivos com o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027 que inclui, sinteticamente, e entre outros, os seguintes princípios orientadores:

- **Simplificação:** prosseguir uma estratégia de redução dos custos administrativos associados à gestão e tramitação processual, refletida numa redução e simplificação das interações necessárias dos beneficiários com o sistema;
- **Orientação para resultados:** assegurar que a aplicação do financiamento está centrada nos resultados a atingir, aprofundando os mecanismos de apropriação e responsabilização dos beneficiários;
- **Transparência:** aplicar à gestão de financiamentos boas práticas de informação pública dos apoios a conceder e concedidos e de avaliação dos resultados obtidos;
- **Segregação das funções** de gestão e de prevenção de conflitos de interesse: subordinar o modelo de gestão do financiamento ao primado da separação rigorosa de funções de análise, decisão e controlo;
- **Sinergias entre fontes de financiamento** nacionais e europeias: assegurar, quer na dimensão de programação estratégica e orçamental, quer na vertente de acompanhamento e avaliação, uma visão global dos recursos mobilizados ao serviço da estratégia.

Constituindo a governação uma componente vital para o sucesso da operacionalização da ORU pretende-se que o modelo adotado promova a eficácia e eficiência na gestão financeira e do território, assente num processo ativo, comunicado e proactivo. A boa execução da ORU exige, portanto, um modelo de gestão e governação claro, eficiente, transparente, ágil e flexível, que promova sinergias e complementaridades com outras estratégias, programas e fontes de financiamento e no qual esteja assegurada a parceria com a sociedade civil.

A definição desse modelo implica, desde logo, o estabelecimento da entidade gestora da ORU. Sobre esta figura, o RJRU prevê que a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades: Município ou empresa do setor empresarial local (n.º 1 do artigo 10.º). Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se o tipo de entidade gestora que é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

No presente caso, a **Câmara Municipal de Penafiel** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU da Cidade de Penafiel, garantindo a execução da respetiva ORU, assentando numa estrutura que assegure a adequada segregação de funções e independência no que se refere à seleção das operações.

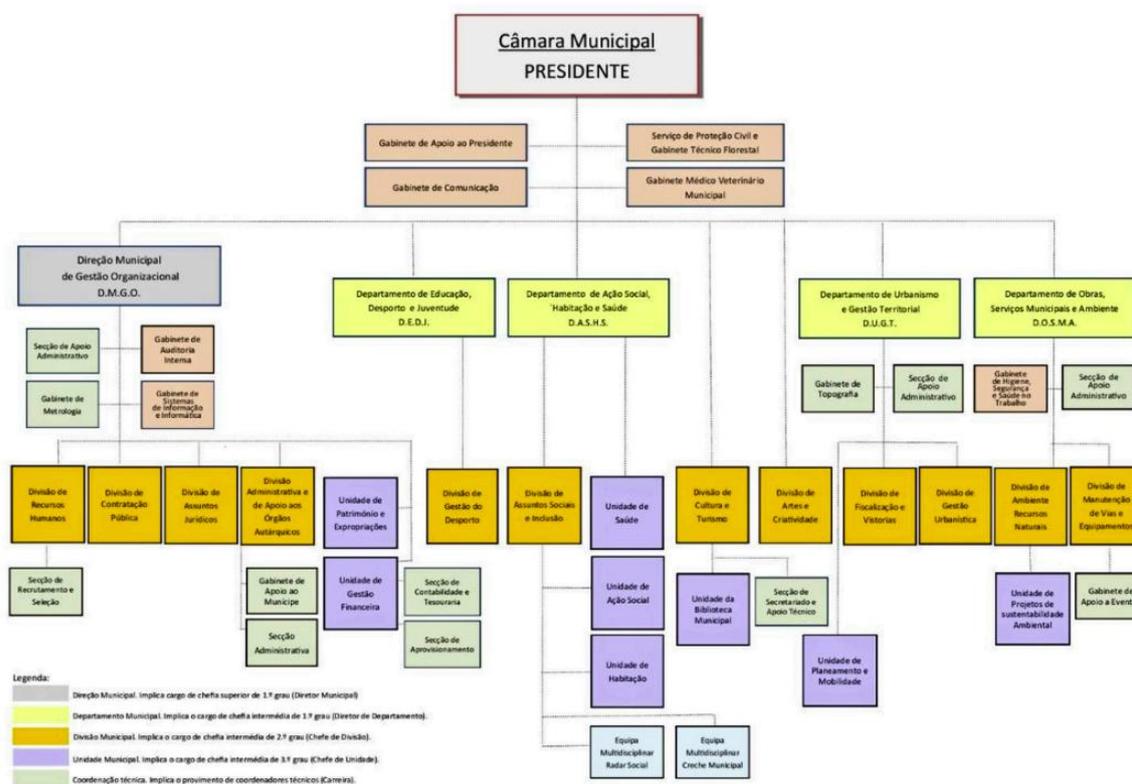
Ao assegurar-se como entidade gestora, a Câmara Municipal procurará garantir:

- A colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados (empresas, associações, residentes, proprietários, etc.);

- O desenvolvimento (e implementação) de um plano comunicação e promoção da reabilitação urbana, destinado aos públicos interno e externo, para divulgação das intervenções no espaço público e dimensão económico-social;
- A normalização de procedimentos urbanísticos, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território;
- A implementação de métodos de avaliação e monitorização da situação atual e concretização do programa estratégico;
- Alterações normativas dependentes do município, através da aplicação de regulamentos municipais a rever e/ou a elaborar para a área abrangida pela ARU e outros instrumentos de gestão do território;
- A candidatura a apoios financeiros no quadro comunitário de apoio vigente (período de programação 2021-2027);
- A promoção da utilização de instrumentos de execução de política urbanística, nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação;
- A criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana;
- A dinamização e intervenção no património municipal;
- A disponibilização de informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes possam aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano;
- A coesão urbanística, harmonia e lógica territorial das ações autónomas, designadamente no que respeita aos espaços públicos urbano e muito especialmente à regeneração das infraestruturas urbanas.

A Figura 16 ilustra a organização estrutural e funcional do Município de Penafiel, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem e que são passíveis de mobilização para efeitos de operacionalização do modelo de gestão da ORU.

Figura 16. Organograma da Câmara Municipal de Penafiel



Fonte: Município de Penafiel (2024).

Alicerçado na referida estrutura organizacional, e balizado pelos princípios orientadores anteriormente elencados, o modelo de governação proposto assenta em dois níveis que incluem os setores de coordenação política e técnica (Quadro 14).

Quadro 14. Modelo de governação e execução da ORU

| ESTRUTURA | EXECUÇÃO |
|------------------------------------|--|
| Coordenação política e estratégica | Presidente da Câmara. |
| Equipa estratégica – operacional | Equipa Municipal (Vereador e Técnicos). |
| Coordenação técnica e operacional | Vereador. |
| Núcleos de Gestão Operacional | <p>Dirigentes/Técnicos das subunidades orgânicas da Câmara Municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais dos Núcleos de Gestão Operacional, propondo-se a criação de três unidades: <ul style="list-style-type: none"> – Administrativa, jurídica e financeira – composta por dirigentes/técnicos das seguintes subunidades orgânicas: Divisão dos Assuntos Jurídicos; e Unidade de Gestão Financeira. – Análise e seleção, execução e acompanhamento de candidaturas – composta por dirigentes/técnicos das seguintes subunidades orgânicas: Gabinete de Apoio ao Município; Unidade de Património e Expropriações; Divisão dos Assuntos Sociais e Inclusão; Divisão de |

| ESTRUTURA | EXECUÇÃO |
|-----------|---|
| | <p>Fiscalização Técnica e Vistorias; Divisão de Gestão Urbanística; e Unidade de Planeamento e Mobilidade.</p> <p>– Monitorização e avaliação – composta por dirigentes/técnicos das seguintes subunidades orgânicas: Unidade de Património e Expropriações; Divisão dos Assuntos Sociais e Inclusão; Divisão de Fiscalização Técnica e Vistorias; Divisão de Gestão Urbanística; e Unidade de Planeamento e Mobilidade.</p> |

Como forma de rentabilizar a estrutura já instalada e, respeitando o organograma do Município, pretende-se utilizar um modelo simples que se enquadre na organização existente evitando complexificação de funções e duplicação de tarefas ou sobrecarga das equipas técnicas. Efetivamente, a estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Penafiel, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU.

O nível da **Coordenação Política e Estratégica** será assumido pelo Presidente da Câmara, com possibilidade de ser coadjuvado por vogais (a designar pelo município).

Em articulação com este nível estará a **equipa estratégica e operacional**, a qual será pela vereação e membros da equipa técnica do Município, dirigidos pelo **coordenador técnico e operacional da ORU**, titularidade atribuída ao vereador. Esta equipa terá como responsabilidades principais:

- O acompanhamento da implementação do PERU, através da apreciação de relatórios de execução e resultados das operações;
- A monitorização dos progressos realizados face aos objetivos e metas traçados;
- A emissão de recomendações e propostas de melhoria.

Os **Núcleos de Gestão Operacional** serão assumidos pelos dirigentes/ técnicos das subunidades orgânicas da Câmara Municipal que garantirão o apoio técnico nas áreas funcionais que lhes competem. Desta forma:

- A **função administrativa, jurídica e financeira** caberá à Divisão dos Assuntos Jurídicos e à Unidade de Gestão Financeira;
- A **análise, seleção, execução e acompanhamento de candidaturas** ficará sob a alçada do Gabinete de Apoio ao Município, da Unidade de Património e Expropriações, da Divisão dos Assuntos Sociais e Inclusão, da Divisão de Fiscalização Técnica e Vistorias, da Divisão de Gestão Urbanística e da Unidade de Planeamento e Mobilidade;
- A **monitorização e avaliação** será da competência da Unidade de Património e Expropriações, da Divisão dos Assuntos Sociais e Inclusão, da Divisão de Fiscalização Técnica e Vistorias, da Divisão de Gestão Urbanística e da Unidade de Planeamento e Mobilidade.

A **Comunicação** será assegurada através da disponibilização de informação via *internet* e canais convencionais, com a prestação regular de informação ao público, através da divulgação das ações e iniciativas da ORU, assim como dos progressos da sua realização e dos resultados.

Por fim, reitera-se que, mais do que criar uma estrutura funcional de resposta à governação e gestão exigidas pela execução da ORU, pretende-se a rentabilização de todo o conhecimento e experiência já instalados no Município, como de toda a sua estrutura organizacional, a qual se afigura capaz de garantir os níveis de competência, autonomia e independência fundamentais para o sucesso da referida operação.

7.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O RJRU estabelece para as ORU dois modelos de execução, com primazia das entidades privadas por iniciativa dos particulares ou com o foco nos organismos públicos por iniciativa das entidades gestoras. Não obstante, as intervenções tendentes à execução de uma ORU do tipo sistemático, como a ORU da Cidade de Penafiel, devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras (artigo 31.º RJRU).

Com efeito, no caso da ORU da Cidade de Penafiel, o modelo de execução da ORU a adotar prevê a execução das ações por iniciativa da entidade gestora (Município de Penafiel), mas também dos particulares (com o apoio da entidade gestora), nomeadamente na componente da reabilitação do edificado. Assim, a ação de iniciativa pública pretenderá servir de estímulo e alavanca à ação por parte dos privados, numa lógica de sinergia e concertação em prol de objetivos comuns.

Pretende-se, deste modo, que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

A inclusão dos particulares em todo o processo de reabilitação urbana reveste-se de crucial importância estando plasmado num dos princípios do RJRU que defende a responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Para além do exposto, considera-se também como linha mestra da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, aqui prevê-se a primazia do investimento público sobre o espaço público ou edifícios estatais, considerando-se, a título excecional, que as entidades públicas devem promover unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, quando os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Nos termos do RJRU (n.º 1 do artigo 44.º), a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Ainda de acordo com o estabelecido no RJRU (n.º 1 do artigo 54.º), o Município de Penafiel poderá utilizar os Instrumentos de Execução da ORU que a seguir se apresentam:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

O Município de Penafiel pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

2. Empreitada única

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Penafiel terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliada casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

3. Demolição de edifícios

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

4. Direito de preferência

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridas em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

5. Arrendamento forçado

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executando as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

7.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) estabelece que a ORU da Cidade de Penafiel vigorará por um período de **15 anos**, prazo máximo estipulado no Regime Jurídico para a Reabilitação Urbana

(artigo 20.º). Correspondendo este período à baliza temporal máxima estabelecida pela legislação vigente, este prazo não é prorrogável, sem prejuízo de poder vir a ser determinada e aprovada, caso se justifique, uma nova ORU para a mesma área.

7.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

A definição do programa de investimento e de financiamento público da ORU é uma das componentes relevantes a constar no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Com efeito, como forma de estruturar o investimento e as ações a realizar no âmbito da ORU da Cidade de Penafiel, é seguidamente apresentada, no Quadro 15, a estimativa dos custos totais da execução da operação (cf. Artigo 33.º do RJRU).

Quadro 15. Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da Cidade de Penafiel

| EIXO TEMÁTICO | INVESTIMENTO |
|--|------------------------|
| I - Edifícios | 1 902 317,27 € |
| II - Infraestruturas | 6 234 754,00 € |
| III - Equipamentos | 10 218 364,00 € |
| IV – Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva | 500 000,00 € |
| TOTAL | 18 855 435,27 € |

Note-se que o valor de investimento estimado decorre da consideração daquelas ações para as quais é possível apresentar, à data de elaboração deste PERU, a respetiva estimativa de custos. Assim, existem ações programas nos eixos temáticos I, II e IV, para as quais não foi possível estimar, de forma sustentada, nomeadamente pela necessidade de desenvolvimento de estudos específicos, e, na maioria dos casos, por implicar o envolvimento de privados, o valor de investimento.

Obedecendo ao princípio da coordenação defendido no RJRU, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários nesta nova dinâmica urbana induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, embora o mesmo não se encontre aqui quantificado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços. Note-se, a este respeito, que a reabilitação do edificado privado localizado na ARU da Cidade de Penafiel constitui uma das ações de intervenção preconizadas para a ORU.

Face ao descrito, e apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU da Cidade de Penafiel, no que ao investimento público diz respeito, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções

(quando possível), às entidades envolvidas na sua concretização, à identificação das eventuais fontes de financiamento mobilizáveis, assim como ao respetivo nível de prioridade (Quadro 16).

Quadro 16. Programa de investimento e financiamento da ORU da Cidade de Penafiel

| AÇÃO / PROJETO | UNIDADE(S) DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR | ESTIMATIVA ORÇAMENTAL | | | PRAZO | FONTE DE FINANCIAMENTO | PRIORIDADE |
|--|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|------------------|-------|-------------------------|------------|
| | | | TOTAL | Público | Privado | | | |
| I – EDIFÍCIOS | | | | | | | | |
| Requalificação do edificado do Bairro de São Vicente de Paulo | Zona de Expansão Nordeste (NE) | CM | 1 392 317,27 € | 1 392 317,27 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / PRR / FEEI | I |
| Reconstrução de edifício para residência de estudantes na Rua Alfredo Pereira | Centro Histórico | CM | 10 000,00 € | 10 000,00 € | ... | 2025 | OM / IFRRU / PRR / FEEI | I |
| Requalificação de Edifício na Rua Alfredo Pereira para atividades de Investigação de Formação Científica | Centro Histórico | CM | 500 000,00 € | 500 000,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / PRR / FEEI | I |
| Requalificação do edificado do Bairro da Quinta do Bispo | Centro Histórico | CM / Privados / IHRU, I.P. | <i>A definir</i> | <i>A definir</i> | <i>A definir</i> | 2039 | OM / IFRRU / PRR / FEEI | II |
| Reabilitação do edificado degradado | Todas (<i>abrange toda a ARU</i>) | CM / Privados / IHRU, I.P. | <i>A definir</i> | <i>A definir</i> | <i>A definir</i> | 2039 | IFRRU / Invest. privado | II |
| II – INFRAESTRUTURAS | | | | | | | | |
| Beneficiação da Rua da Fábrica | Centro Histórico | CM | 50 000,00 € | 50 000,00 € | ... | 2025 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Beneficiação do Quelho das Castanhas | Centro Histórico | CM | 50 000,00 € | 50 000,00 € | ... | 2025 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Beneficiação do Quelho da Atafona | Centro Histórico | CM | 50 000,00 € | 50 000,00 € | ... | 2025 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Estudo e reformulação da Zona de Trânsito | Centro Histórico | CM | 240 000,00 € | 240 000,00 € | ... | 2025 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Construção de novo Parque de Estacionamento no Centro Histórico de Penafiel | Centro Histórico | CM | 2 506 027,00 € | 2 506 027,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Articulação das acessibilidades na ARU Penafiel Centro Urbano - continuidade dos modos suaves da Variante do Cavalum | Enc. Rio Cavalum / Centro Histórico | CM | 332 700,00 € | 332 700,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Execução do arruamento da variante norte - fase 1, rotunda EN15 / rua Abílio Miranda (EN 320) - Penafiel | Zona de Expansão Nordeste (NE) | CM | 3 006 027,00 € | 3 006 027,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Valorização das calçadas e caminhos históricos de fruição no centro histórico da cidade de Penafiel | Centro Histórico | CM | <i>A definir</i> | <i>A definir</i> | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |

| AÇÃO / PROJETO | UNIDADE(S) DE INTERVENÇÃO | PROMOTOR | ESTIMATIVA ORÇAMENTAL | | | PRAZO | FONTE DE FINANCIAMENTO | PRIORIDADE |
|--|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|-----------|-------|------------------------|------------|
| | | | TOTAL | Público | Privado | | | |
| Desenvolvimento de um plano de mobilidade urbano sustentável | Todas (abrange toda a ARU) | CM / Privados / IP, S.A. | A definir | A definir | ... | 2030 | OM / FEEI | II |
| III – EQUIPAMENTOS | | | | | | | | |
| Requalificação do Pavilhão da Agrival - Penafiel | Encosta do Rio Cavalum | CM | 1 500 000,00 € | 1 500 000,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Requalificação do Pavilhão Municipal Fernanda Ribeiro | Zona de Expansão Nordeste (NE) | CM | 8 058 364,00 € | 8 058 364,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Requalificação do Campo Municipal de Formação Desportiva | Zona de Expansão Nordeste (NE) | CM | 300 000,00 € | 300 000,00 € | ... | 2025 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Requalificação da Loja do Turismo de Penafiel | Centro Histórico | CM | 300 000,00 € | 300 000,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| Beneficiação do Arquivo Municipal de Penafiel | Centro Histórico | CM | 60 000,00 € | 60 000,00 € | ... | 2026 | OM / IFRRU / FEEI | I |
| IV – ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA | | | | | | | | |
| Criação de uma Infraestrutura verde na encosta do Cavalum - Penafiel | Encosta do Rio Cavalum | CM | 500 000,00 € | 500 000,00 € | ... | 2026 | OM / FEEI | I |
| Deslocalização da Base Operacional da Valpi Bus e reabilitação e requalificação do local | Centro Histórico | Privado | A definir | ... | A definir | 2026 | Investimento privado | I |
| Qualificação e valorização dos espaços de fruição pública | Todas (abrange toda a ARU) | CM | A definir | A definir | ... | 2039 | OM / IFRRU / FEEI | II |

Legenda:

CM | Câmara Municipal

OM | Orçamento Municipal

IFRRU | Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030

PRR | Plano de Recuperação e Resiliência

FEEI | Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

Para além da estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas, dentro do prazo global de execução estabelecido.

Recorde-se que RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de 15 anos considerado para execução da presente Operação (Quadro 17).

Quadro 17. Cronograma das intervenções previstas para a ORU da Cidade de Penafiel, por Eixo Temático

| INTERVENÇÕES A REALIZAR | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| I- EDIFÍCIOS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Requalificação do edificado do Bairro de São Vicente de Paulo | » | » | | | | | | | | | | | | | |
| Reconstrução de edifício para residência de estudantes na Rua Alfredo Pereira | » | | | | | | | | | | | | | | |
| Requalificação de Edifício na Rua Alfredo Pereira para atividades de Investigação de Formação Científica | » | » | | | | | | | | | | | | | |
| Requalificação do edificado do Bairro da Quinta do Bispo | | | | | | | | | | | » | » | » | » | » |
| Reabilitação do edificado degradado | » | » | » | » | » | » | » | » | » | » | » | » | » | » | » |
| II - INFRAESTRUTURAS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Beneficiação da Rua da Fábrica | » | | | | | | | | | | | | | | |
| Beneficiação do Quelho das Castanha | » | | | | | | | | | | | | | | |
| Beneficiação do Quelho da Atafona | » | | | | | | | | | | | | | | |
| Estudo e reformulação da Zona de Trânsito; | » | » | | | | | | | | | | | | | |
| Construção de novo Parque de Estacionamento no Centro Histórico de Penafiel | » | » | | | | | | | | | | | | | |
| Articulação das acessibilidades na ARU Penafiel Centro Urbano - continuidade dos modos suaves da Variante do Cavalum | » | » | | | | | | | | | | | | | |
| Execução do arruamento da variante norte - fase 1, rotunda EN15 / rua Abílio Miranda (EN 320) - Penafiel | » | » | | | | | | | | | | | | | |
| Valorização das calçadas e caminhos históricos de fruição no centro histórico da cidade de Penafiel | | | | | | | » | » | » | » | » | » | » | » | » |
| Desenvolvimento de um plano de mobilidade urbano sustentável | | | » | » | » | » | | | | | | | | | |
| III - EQUIPAMENTOS | | | | | | | | | | | | | | | |

| INTERVENÇÕES A REALIZAR | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Requalificação do Pavilhão da Agrival - Penafiel | ▶▶ | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | |
| Requalificação do Pavilhão Municipal Fernanda Ribeiro | ▶▶ | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | |
| Requalificação do Campo Municipal de Formação Desportiva | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | | |
| Requalificação da Loja do Turismo de Penafiel | ▶▶ | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | |
| Beneficiação do Arquivo Municipal de Penafiel | ▶▶ | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | |
| IV - ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA | | | | | | | | | | | | | | | |
| Criação de uma Infraestrutura verde na encosta do Cavalum - Penafiel | ▶▶ | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | |
| Deslocalização da Base Operacional da Valpi Bus e reabilitação e requalificação do local | ▶▶ | ▶▶ | | | | | | | | | | | | | |
| Qualificação e valorização dos espaços de fruição pública | | | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ | ▶▶ |

Legenda:

▶▶ Previsão de execução.

7.6 MONITORIZAÇÃO DA ORU

A monitorização da ORU constitui uma componente vital para o sucesso da respetiva operacionalização, permitindo acompanhar o progresso das ações implementadas, avaliar o seu impacto e realizar os eventuais ajustes necessários.

Neste contexto, a Entidade Gestora – Câmara Municipal de Penafiel – elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Seguindo os ditames indicados no artigo 20.º A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a cada cinco anos de vigência da ARU, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da correspondente ORU, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios – e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal – serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Não estando estabelecido em diploma legal, mas inerente ao sucesso de toda a operação, está a participação e a divulgação de todas as ações a realizar pelo Município, tornando-se uma estratégia fulcral para o envolvimento de todos os atores que transitam sobre o território. Para o efeito, o plano de comunicação do PERU da Cidade de Penafiel, previsto a realizar pelo Município, será ferramenta central e orientadora.

Servindo como estímulo à participação e em prol da transparência e do apelo ao compromisso considera-se que, findo este processo de definição da ORU da Cidade de Penafiel, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação na ARU da Cidade de Penafiel.

8. BIBLIOGRAFIA

Referências Bibliográficas

- Câmara Municipal de Penafiel (2015). Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel - Memória Descritiva da delimitação. Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial, 31 pp.
- Câmara Municipal de Penafiel (2019). Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Penafiel - Memória Descritiva do processo de alteração. Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial, 8 pp.
- Câmara Municipal de Penafiel (2019). Área de Reabilitação Urbana do Nordeste de Penafiel - Memória Descritiva da delimitação. Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial, 23 pp.
- Câmara Municipal de Penafiel (2019). Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Penafiel - Memória Descritiva da alteração à delimitação e renomeação da ARUNe. Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial, 11 pp.
- Câmara Municipal de Penafiel (2020). Estratégia Local de Habitação de Penafiel – 1.º Direito. Câmara Municipal de Penafiel; Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura, 177 pp.
- Câmara Municipal de Penafiel (2021). Plano de Pormenor da UOPG7 – Elaboração: Termos de Referência. Departamento de Obras, Serviços Municipais e Ambiente, Divisão de Obras Municipais e Planeamento, Unidade de Planeamento e Mobilidade, 28 pp.
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>

Páginas de Internet

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Nacional de Estatística - <https://www.ine.pt>

Documentos Legais

- Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro [Programa Nacional de Habitação 2022-2026];
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro [Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas];
- Decreto-Lei n.º 5/2023, de 25 de janeiro [Estabelece o modelo de governação dos fundos europeus para o período de programação 2021-2027];

- Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho [Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas];
- Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação];
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio [Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação];
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro [Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra»];
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado].
- 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 e a dinamizar a reabilitação urbana];
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (na sua redação atual) [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana];
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009];
- Portaria n.º 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) [Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios];
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (na sua redação atual) [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis];
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho (na sua redação atual) [Estatuto dos Benefícios Fiscais].