



PROJETO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) Ferraria de São João

OUTUBRO DE 2019

PENELA, OUTUBRO DE 2017

GUPUP Gabinete de Planeamento Urbanístico e Projectos

Assinado por : **PATRÍCIA ALEXANDRA ANTUNES
MENDES**
Num. de Identificação: BI095271260
Data: 2019.12.30 08:55:05 GMT Standard Time

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	6
1.1.	ENQUADRAMENTO NORMATIVO	6
1.2.	ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA E OBJETIVOS MUNICIPAIS	10
1.3.	IDÊNTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	12
2.	DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU	15
2.1.	A ARU DA ALDEIA DA FERRARIA DE SÃO JOÃO.....	15
2.1.1.	APROVAÇÃO DA ARU.....	15
2.1.2.	CRITÉRIOS DA ARU APROVADOS.....	16
2.1.3.	ARU DA FERRARIA DE SÃO JOÃO - OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	17
2.1.4.	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS APROVADOS AQUANDO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DA FERRARIA DE SÃO JOÃO	18
3.	TIPOLOGIA E PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU.....	22
3.1.	TIPOLOGIA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	22
3.2.	PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	22
4.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	23
4.1.	ENQUADRAMENTO NO CONTEXTO REGIONAL E SUB-REGIONAL.....	23
4.2.	POPULAÇÃO E TERRITÓRIO	24
4.3.	ACESSIBILIDADES, MOBILIDADE E LOGÍSTICA.....	28
4.4.	CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS E PATRIMÓNIO NATURAL.....	29
4.5.	PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO	36
4.5.1.	MONUMENTOS NACIONAIS (MN)	36
4.5.2.	IMOVEIS DE INTERESSE PÚBLICO (IIP)	38
4.5.3.	SÍTIO DE INTERESSE PÚBLICO (SIP)	39
4.5.4.	PATRIMÓNIO EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO (EVC)	39
4.5.5.	VALOR PATRIMONIAL ARQUEOLÓGICO	40
4.6.	DINÂMICAS ECONÓMICAS E EMPREGO	41
4.7.	ANÁLISE SWOT AO NÍVEL DO CONCELHO.....	43
5.	FERRARIA DE SÃO JOÃO - CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	49
5.1.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	49
5.2.	ENQUADRAMENTO FACE AO PLANO DE ALDEIA DA FERRARIA DE SÃO JOÃO – ALDEIAS DO XISTO.....	51
5.3.	DEMOGRAFIA	55
5.4.	MOBILIDADE E TRANSPORTES	56
5.5.	DINÂMICAS SOCIOECONÓMICAS E TURISMO.....	56



5.5.1.	O PAPEL DOS PRODUTOS E DOS RECURSOS ENDÓGENOS.....	57
5.5.2.	O PAPEL DO TURISMO	58
5.5.3.	A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E O RESTABELECIMENTO DE DINÂMICAS ECONÓMICAS E COMUNITARIAS	60
5.6.	CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA	62
5.6.1.	METODOLOGIA DE LEVANTAMENTO E CARATERIZAÇÃO.....	62
5.6.2.	CARATERIZAÇÃO GENÉRICA DO EDIFICADO.....	62
5.6.3.	EQUIPAMENTOS	65
5.6.4.	ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO VERDE	66
5.6.5.	INFRAESTRUTURAS.....	67
5.6.6.	EVOLUÇÃO REGISTADA ENTRE 2001 E 2019.....	67
6.	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	71
6.1.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS ESRTATÉGICOS DE NIVEL SUPERIOR.....	71
6.2.	PRINCÍPIOS ADOTADOS NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	73
6.3.	A VISÃO	75
6.3.1.	EIXOS ESTRATÉGICOS	75
7.	PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E OPERACIONALIZAÇÃO.....	87
7.1.	CRONOGRAMA DA OPERAÇÃO.....	87
7.2.	PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	93
7.2.1.	PROGRAMA DE INVESTIMENTO	93
7.2.2.	FINANCIAMENTO	99
7.3.	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	99
8.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	101
8.1.	ENQUADRAMENTO	101
8.2.	TAXAS E APOIOS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS	103
8.3.	ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	104
8.4.	IVA - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO	107
8.5.	OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	108
8.5.1.	REGIME APLICÁVEL À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS.....	108
8.5.2.	PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”	109
8.5.3.	INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 2020)	109
8.5.4.	FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	110
8.6.	PROCEDIMENTO DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.	111
9.	INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA.....	113
9.1.	OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS (ARTIGO 55º):.....	113
9.2.	EMPREITADA ÚNICA (ARTIGO 56º):.....	113
9.3.	DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS (ARTIGO 57º):.....	114
9.4.	DIREITO DE PREFERÊNCIA (ARTIGO 58º):.....	114

9.5.	ARRENDAMENTO FORÇADO (ARTIGO 59º):	115
9.6.	SERVIDÕES (ARTIGO 60º):	115
9.7.	EXPROPRIAÇÃO (ARTIGO 61º):.....	116
9.8.	VENDA FORÇADA (ARTIGO 62º):.....	116
9.9.	REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE (ARTIGO 64º):.....	119
10.	ANEXO 1 – EXTRATOS DAS CARTAS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	121
11.1.	PLANTA DE ORDENAMENTO – 1.0 – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	122
11.2.	PLANTA DE ORDENAMENTO – 1.1 – CLASSIFICAÇÃO DE ZONAS SENSÍVEIS, MISTAS E IDÊNTIFICAÇÃO DE ZONAS DE CONFLITO.....	123
11.3.	PLANTA DE ORDENAMENTO – 1.2 – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	124
11.4.	PLANTA DE ORDENAMENTO – 1.3 – PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E ARQUEOLÓGICO	125
11.5.	PLANTA DE ORDENAMENTO – 1.4 – ORDENAMENTO FLORESTAL.....	126
11.6.	PLANTA DE CONDICIONANTES – 2.0 – RECURSOA ECOLÓGICOS, HÍDRICOS E GEOLÓGICOS	127
11.7.	PLANTA DE CONDICIONANTES – 2.1 – RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS.....	128
11.8.	PLANTA DE CONDICIONANTES – 2.2 – PATRIMÓNIO E INFRAESTRUTURAS.....	129
11.9.	PLANTA DE CONDICIONANTES – 2.3 – POVOAMENTOS FLORESTAIS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS.....	130
11.10.	PLANTA DE CONDICIONANTES – 2.4 – PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO FLORESTAL	131
12.	ANEXO 2 – FICHAS INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS	132



LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AHBM – Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego

AP - Ação Prioritária

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CAE – Classificação Portuguesa de Atividades Económicas

CEB - Ciclo do Ensino Básico

CEF - Cursos de Educação e Formação

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CM - Câmara Municipal

CP - Cursos Profissionais

DGPC - Direção Geral do Património Cultural

DR - Diário da República

EB - Ensino Básico

EE - Eixo Estratégico

EFA - Educação e Formação de Adultos

EIDT - Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra

ERPVA – Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental

ERSAR - Entidade Reguladora dos Serviços de Água e Resíduos

FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

IFRRU – Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana

IGT - Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IIM – Imóveis de Interesse Municipal

IIP – Imóveis de Interesse Público

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis |

MIP – Monumento de Interesse Público

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

OE - Objetivo Específico

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PARU - Plano de Ação para a Regeneração Urbana

PCO – Plano de Controlo Operacional

PCQA - Programa de Controlo de Qualidade de Água

PDCT – Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial

PDM - Plano Direto Municipal

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional

PO CH - Programa Operacional do domínio do Capital Humano

PO CI - Programa Operacional do domínio da Competitividade e Internacionalização

PO ISE - Programa Operacional do domínio da Inclusão Social e Emprego

PO SEUR - Programa Operacional do domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

PROF – Plano Regional de Ordenamento Florestal

PROT-C - Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

RCM – Resolução do Conselho de Ministros

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RSU – Resíduos Sólidos Urbanos

TMB – Tratamento Mecânico e Biológico

UF - União de Freguesias

VAB – Valor Acrescentado Bruto

ZPE – Zona de Proteção Especial

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o projeto de Programa Estratégico de Ferraria de São João, na sequência da aprovação da ARU – Área de Reabilitação Urbana pela Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2017 e a consequente aprovação em Diário da República, 2ª Série, Aviso n.º 4236/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20.

1.1. ENQUADRAMENTO NORMATIVO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João enquadra-se no RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹.

Nos termos do referido Regime Jurídico, a reabilitação urbana corresponde à

“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”².

Deste modo, a reabilitação urbana deve contribuir para a prossecução dos seguintes objetivos³:

- 1 Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- 2 Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- 3 Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- 4 Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- 5 Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

1 RJUE - REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA, DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, DL n.º 136/2014, de 09 de setembro, DL n.º 88/2017, de 27 de julho e DL n.º 66/2019, de 21 de maio

2 Artigo 2º, alínea j) do RJRU

3 Artigo 3º do RJRU

-
- 6 Modernizar as infra -estruturas urbanas;
 - 7 Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
 - 8 Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
 - 9 Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
 - 10 Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
 - 11 Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
 - 12 Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
 - 13 Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
 - 14 Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
 - 15 Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
 - 16 Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
 - 17 Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
-

Neste contexto, de acordo com o RJRU, uma ARU é definida como sendo uma “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos

edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”⁴.

A ARU pode abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

As razões que determinam a delimitação da ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, poderá concluir-se que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Sobre uma ARU é necessário definir a respetiva ORU que corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”⁵.

A ORU poderá assumir uma das seguintes tipologias⁶:

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

Conforme o previsto no RJRU, a ORU sistemática é enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). O PERU, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes deve:

4 Alínea b) do artigo 2º do RJRU

5 Alínea h) do artigo 2º do RJRU

6 Artigo 8º do RJRU

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

A operacionalização da operação de reabilitação urbana sistemática que venha a ser aprovada é da responsabilidade da respetiva entidade gestora, neste caso, do Município de Penela, que deverá integrar no seu Plano e orçamento, as ações / intervenções em que seja o promotor e mediar a execução junto dos restantes intervenientes a concretização das medidas identificadas.

1.2. ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA E OBJETIVOS MUNICIPAIS

De acordo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU),

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos 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 a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

De acordo com o Artigo 5º do referido diploma

“Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.”

que por sua vez refere no n.º1, do Artigo 7.º que

“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.”*

Face a este enquadramento legal e constituindo a reabilitação urbana uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Penela de há largos anos, que notoriamente tem vindo a contribuir para a recuperação do parque edificado e do espaço público, para a revitalização do comércio, para a captação de novas atividades económicas e consequentemente para a revitalização do município e para a minimização do fenómeno de despovoamento com que todos os territórios se debatem, sobretudo os do interior e de baixa densidade demográfica, a Câmara Municipal de Penela tem vindo a promover um conjunto de iniciativas de requalificação do espaço público e de reabilitação de edifícios e equipamentos de utilização coletiva, tendo em vista a melhoria da qualidade do ambiente urbano. Estas iniciativas enquadram-se num conjunto de instrumentos de planeamento/documentos estratégicos, de que são exemplo:

1. o Plano de Urbanização e Salvaguarda da Vila de Penela (que data de 1997 e que vigorou até à publicação do atual PDM em 2013),
2. o Plano de Aldeia da Ferraria de São João, concluído em 2001 (efetuado o âmbito do projeto da Rede de Aldeias de Xisto),
3. O PDM de Penela, Aviso (extrato) n.º 10340/2013, de 16 de agosto de 2013, que, enquanto instrumento de planeamento territorial, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural e que estrategicamente estipula um conjunto de regras relativamente à reabilitação urbana nos espaços urbanos antigos consolidados de maior dimensão, designados por Espaços Centrais (de que são exemplo as sedes das freguesias, antes da reorganização administrativa) e um conjunto de aglomerados urbanos com elevado potencial turístico, designados como Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, abaixo referenciados.
 - a) os Espaços Centrais, que correspondem ao centro histórico da Vila de Penela e aos núcleos antigos da Vila do Espinhal, Podentes, Rabaçal e Cumieira, delimitados na Planta de Ordenamento, que importa preservar e requalificar, e identificam os tecidos consolidados mais antigos do concelho que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicas iniciais com significativa representatividade urbanística, arquitetónica e patrimonial;
 - b) as Áreas de uso especial – Turismo, caracterizam -se como espaços de uso especial destinados ao turismo, identificando-se como Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer no PDM, a Aldeia de Xisto Ferraria de São João, os Pardieiros, o Esquio e o Pessegueiro.
4. O Regulamento Municipal de Salvaguarda e Valorização dos Espaços Centrais e dos Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, que visa a preservação e requalificação dos tecidos urbanos consolidados mais antigos do concelho, que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicas iniciais, com significativa representatividade urbanística, publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 122 — 27 de junho de 2017, Aviso n.º 7110/2017.
5. A delimitação de um conjunto de Áreas de Reabilitação Urbana, a maioria coincidindo com os aglomerados referenciados no PDM, a que se foram acrescentando outros, decorrentes da evolução da estratégia municipal e regional, conforme informação constante da tabela seguinte.

1.3. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

PENELA	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2016-04-22
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2016-04-29
	Publicação DR II Série	Declaração de Retificação n.º 422/2017 - Diário da República n.º 122/2017, Série II de 2017-06-27
ESPINHAL	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2015-03-02
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2015-04-27
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4234/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20
CUMIEIRA	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2015-12-07
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2015-12-14
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4175/2017 - Diário da República n.º 77/2017, Série II de 2017-04-19
PODENTES	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2015-03-02
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2015-04-27
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4234/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20
RABAÇAL	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2014-09-15
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2014-09-26
	Publicação DR II Série	Declaração de Retificação n.º 423/2017 - Diário da República n.º 122/2017, Série II de 2017-06-27
FERRARIA DE SÃO JOÃO	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2016-02-22
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2016-02-29
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4236/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20
PARDIEIROS	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2016-02-22
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2016-02-29
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4236/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20

ESQUIO	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2016-02-22
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2016-02-29
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4236/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20
PESSEGUEIRO	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2016-02-22
	Comunicação ao IHRU	2017-05-09
	Aprovação da Assembleia Municipal	2016-02-29
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 4236/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20
ZONA INDUSTRIAL DE PENELA	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2018-05-07
	Comunicação ao IHRU	2018-10-19
	Aprovação da Assembleia Municipal	2018-06-29
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 14312/2018 - Diário da República n.º 193/2018, Série II de 2018-10-08
BOIÇA	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2018-06-04
	Comunicação ao IHRU	2018-10-1
	Aprovação da Assembleia Municipal	2018-06-29
	Publicação DR II Série	Aviso n.º 14313/2018 - Diário da República n.º 193/2018, Série II de 2018-10-08
CHANCA ⁷	Âmbito Temporal	3 anos
	Aprovação da Câmara Municipal	2019-06-03
	Comunicação ao IHRU	N.C.
	Aprovação da Assembleia Municipal	2019-06-28
	Publicação DR II Série	N.P.

Tabela 1 - Áreas de reabilitação urbana já aprovadas

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João, constitui um passo natural decorrente do processo implementação do Plano de Aldeia da Ferraria de São João, que foi executado em 2001, no âmbito do Projeto da Aldeias do Xisto, que desde a sua génese teve como objetivos contribuir para a proteção do património material e imaterial, a revitalização das economias locais, a inversão do processo de despovoamento e a alavancagem económica dos territórios de baixa densidade demográfica e simultaneamente do processo evolutivo do tecido urbano e social que caracterizam hoje a aldeia.

⁷ A delimitação da área de Reabilitação de Chanca, INTEGRA o projeto REDE DE ALDEIAS DO CALCÁRIO NO SICÓ – RAC, cujo âmbito territorial será o território de intervenção da Associação de Desenvolvimento das TERRAS de SICÓ.

Assim, no seguimento do trabalho desenvolvido até ao momento, pretende-se desenvolver o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João, assegurando a articulação com os instrumentos de planeamento, os documentos estratégicos e um processo bottom up, onde a população é parte interveniente na conceção e implementação do projeto, estabelecendo uma estratégia de reabilitação urbana integrada, coesa, onde todos se reveem.

O presente documento respeita e desenvolve os conteúdos legais estabelecidos no RJRU para a definição da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, estruturando-se da seguinte forma:

1. Definição do âmbito da ORU: breve enquadramento/delimitação territorial da ARU do lugar da Ferraria de São João e identificação do tipo e prazo de execução da ORU;
2. Caracterização e diagnóstico do território de intervenção: enquadramento territorial e caracterização socioeconómica, cultural, ambiental e urbanística da ARU
3. Estratégia territorial e operacional: apresentação da visão de futuro para a ARU e dos eixos e objetivos estratégicos que contribuem para a sua concretização;
4. Programa da Operação de Reabilitação Urbana: descrição dos projetos estruturantes e ações prioritárias; cronograma da operação, identificação de complementaridades e dependências; programa de investimento e financiamento; apresentação do modelo de gestão e execução;
5. Quadro de apoios e incentivos: identificação dos benefícios fiscais associados à ARU e apresentação dos critérios de acesso aos mesmos para as ações de reabilitação urbana bem como outros estímulos à reabilitação.

2. DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU

2.1. A ARU DA ALDEIA DA FERRARIA DE SÃO JOÃO

2.1.1. APROVAÇÃO DA ARU

A ARU da Ferraria de São João, foi aprovada pela Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2016, tendo sido publicada em Diário da República, II Série, sobre o Aviso n.º 4236/2017 - Diário da República n.º 78/2017, Série II de 2017-04-20.



Figura 2 - Cartograma coma delimitação da ARU

Aviso n.º 4236/2017

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana

Luis Filipe da Silva Lourenço Matias, Presidente da Câmara Municipal de Penela, toma público, nos termos do n.º 1 e 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Penela deliberou, na sua sessão ordinária de 29 de fevereiro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal de Penela, datada de 22 de fevereiro de 2016, aprovar a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana a seguir identificadas:

- Área de Reabilitação Urbana do Esquio
- Área de Reabilitação Urbana do Pessegueiro
- Área de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João
- Área de Reabilitação Urbana dos Pardieiros

Mais se informa que os elementos que acompanham a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana supra referidas, identificados no n.º 2 do artigo 13.º do citado RJRU, poderão ser consultados no sítio da internet do Município de Penela (www.cm-penela.pt) e no Balcão Único de Atendimento.

13 de março de 2017. — O Presidente da Câmara, *Luis Filipe da Silva Lourenço Matias*.



Figura 3 - Extrato do Diário da República -

Figura 1 - Vista de uma das ruas da aldeia



Figura 4 - Extrato do Portal do IRHU (aprovação da ARU)

A ARU aprovada contém os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida, os objetivos estratégicos a prosseguir bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, de acordo com o disposto no artigo 13º do RJRU.

2.1.2. CRITÉRIOS DA ARU APROVADOS

A área para a qual se delimitou a Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Ferraria de São João, corresponde a 4,57 hectares.

Esta delimitação pretendeu dar continuidade às ações desenvolvidas no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana delineadas no documento operacional denominado “Plano de Aldeia da Ferraria de São João”, que visava, para além da recuperação e revitalização urbana da aldeia, a sua integração numa rede de aldeias serranas com potencial turístico denominada “Aldeias do Xisto”.- projeto esse

que foi candidatado, aprovado e financiado no âmbito do QCA III - PROGRAMA OPERACIONAL DO CENTRO-EIXO II - AÇÕES INTEGRADAS DE BASE TERRITORIAL.

O projeto visava a concretização de uma Ação Integrada de Base Territorial, propondo a criação da Rede de Aldeias do Xisto do Pinhal Interior e tinha como principal objetivo contribuir para o combate aos problemas que aí se registavam (despovoamento e deterioração do edificado), potenciando, ao mesmo tempo, novos desenvolvimentos, principalmente na área do Turismo associado ao património natural e construído.

O Plano de Aldeia de Ferraria de São João, incluído na Ação Integrada de Base Territorial do Pinhal Interior, visou preservar, dinamizar e potencializar o aglomerado, incidindo sobre a vertente pública e privada do espaço construído.

No espaço edificado privado privilegiou-se a recuperação das construções habitacionais, enquanto a intervenção no espaço público incidiu sobre as infraestruturas de abastecimento de água, rede elétrica e requalificação de espaços público (pavimentações).

A delimitação da ARU aprovada para Ferraria de São João foi delimitada pelo limite do edificado, que se desenvolve em parte do espaço de uso especial – turismo, do perímetro urbano de Ferraria de São João, delimitado na 1ª Revisão do PDM de Penela, acrescido da área a este, de modo a incluir a Capela de São João e espaço público envolvente.

2.1.3. ARU DA FERRARIA DE SÃO JOÃO - OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

De acordo com o artº. 3º do RJRU, no âmbito da reabilitação urbana, compete ao Município ter um papel ativo e dinamizador e simultaneamente criar condições favoráveis à reabilitação urbana.

Os objetivos estratégicos da delimitação da ARU da Ferraria de São João visam, o reforço do previsto no Plano Aldeia do Xisto da Ferraria de São João, com as adaptações decorrentes das evoluções locais e contextuais, consolidando a intervenção desenvolvida no âmbito do terceiro quadro comunitário e simultaneamente dar cumprimento ao estipulado no RJRU.

No âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João, foram assim aprovados os seguintes objetivos estratégicos:

1. Valorizar o património natural e construído da aldeia;
2. Promover a fixação da população local e atração de novos residentes;

3. Incentivar à reabilitação do edificado, que agregue a requalificação física e a sua refuncionalização, permitindo a sua utilização (muitos dos imóveis intervencionados ao abrigo do QCA III, apenas foram alvo de obras ao nível das coberturas e fachadas, não reunindo condições para serem utilizados);
4. Reforço da aposta no turismo, através do investimento na oferta de novas soluções ao nível do alojamento local, consertada entre os agentes privados e na dinamização dos diferentes equipamentos e recursos disponíveis;
5. Incentivo ao empreendedorismo, nomeadamente ao nível do comércio, serviços e atividades ao nível do setor primário associadas aos recursos locais, nomeadamente à pastorícia e a produção de queijo;
6. Reforço do associativismo local, através de uma maior capacitação e responsabilização da associação de moradores;
7. Implementar o Centro de Caprinicultura, associado ao projeto do FarmReal (conceito de rebanho comunitário tirando partido de novas tecnologias com incorporação do pastoreio virtual).

2.1.4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS APROVADOS AQUANDO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DA FERRARIA DE SÃO JOÃO

Tendo por base os objetivos de reabilitação urbana preconizados para a aldeia e o enquadramento legal vigente à data da aprovação da delimitação da Aru pela Assembleia Municipal, foi fixado o quadro de benefícios, conforme tabela abaixo:

<i>Âmbito Fiscal</i>	<i>Benefícios</i>
<i>Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)</i>	<i>Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (Artigo 44.º do EBF);</i> <i>Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (Artigo 45.º do EBF);</i> <i>Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação</i>

	<i>ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo. (Números 1,2,3,4 e 5 do artigo 46.º do EBF);</i> <i>Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF);</i> <i>Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020;</i> <i>Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano. (Números 7, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).</i>
<i>Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de Imóveis (IMT)</i>	<i>Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da legislação aplicável (Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro). (alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT);</i> <i>Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras,</i> <i>São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano. (Números 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF);</i>

Outros Benefícios Fiscais

Para além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, descrevem-se incentivos fiscais em sede de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Coletivas (IRC), Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA).

<i>Âmbito Fiscal</i>	<i>Benefícios</i>
<i>Imposto sobre o Rendimentos de pessoas Coletivos (IRC)</i>	<i>Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (Números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF).</i>
<i>Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)</i>	<i>Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF. (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);</i> <i>O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. (n.º 3 do artigo 71.º do EBF);</i> <i>São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);</i> <i>As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);</i> <i>Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas</i>

	<i>estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).</i>
<i>Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)</i>	<i>Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6%:</i> <i>Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;</i> <i>As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Lista I anexa ao Código do IVA).</i>

3. TIPOLOGIA E PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

3.1. TIPOLOGIA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A intervenção a desenvolver no aglomerado urbano da Ferraria de São João, tendo em conta a perspetiva integrada de intervenção no território, que inclui a reabilitação do edificado, a dotação / qualificação de infraestruturas e equipamentos, espaços de utilização coletiva e ações imateriais de iniciativa pública e provada, contemplando investimento de natureza pública e privada, conduziu à opção por uma ORU sistemática.

Em complementaridade são definidos apoios e benefícios fiscais associados, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património, incentivos decorrentes dos estatutos dos benefícios fiscais (IVA, IRS e IRC), entre outros, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

A ORU sistemática, em complementaridade com o estabelecido na delimitação da ARU, confere poderes acrescidos ao Município, uma vez que a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade, podendo ser criados programas, complementares aos programas atualmente definidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que promovam a reabilitação do edificado.

3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A ORU da Aldeia da Ferraria de São João deverá ser executada no prazo de 10 (dez) anos, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2019 e 2029.

Este prazo poderá ser prorrogado por 5 anos, caso se entenda necessário, atingindo o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ARU (artigo 20º do RJRU).

Tendo em vista a concretização integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos específicos, nos termos previstos no RJRU (artigo 20º-A do RJRU).

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

4.1. ENQUADRAMENTO NO CONTEXTO REGIONAL E SUB-REGIONAL

A aldeia da Ferraria de São João localiza-se na freguesia da Cumieira, concelho de Penela, distrito de Coimbra.

Em termos estatísticos está localizada na NUT III – região de Coimbra, que por sua vez integra a NUT II - Região Centro.

De acordo com os conteúdos disponíveis na PORDATA:

“NUTS é o acrónimo de “Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos”, sistema hierárquico de divisão do território em regiões.

Esta nomenclatura foi criada pelo Eurostat no início dos anos 1970, visando a harmonização das estatísticas dos vários países em termos de recolha, compilação e divulgação de estatísticas regionais.

A nomenclatura subdivide-se em 3 níveis (NUTS I, NUTS II, NUTS III), definidos de acordo com critérios populacionais, administrativos e geográficos.

Em 2015 entrou em vigor uma nova divisão regional em Portugal – NUTS 2013. Em relação à versão anterior – NUTS 2002 –, traduz-se por significativas alterações de número e de composição municipal das NUTS III, as quais passaram de 30 para 25 unidades territoriais, agora designadas de «unidades administrativas». Essas unidades administrativas correspondem às "Entidades Intermunicipais", "Região Autónoma dos Açores" e "Região Autónoma da Madeira". Quanto às NUTS I e II, esta nova versão de 2013 não implicou alterações, tendo apenas a designação da NUTS II "Lisboa" passado para "Área Metropolitana de Lisboa".

Assim, atualmente, os 308 municípios de Portugal agrupam-se em 25 NUTS III, 7 NUTS II e 3 NUTS I.”

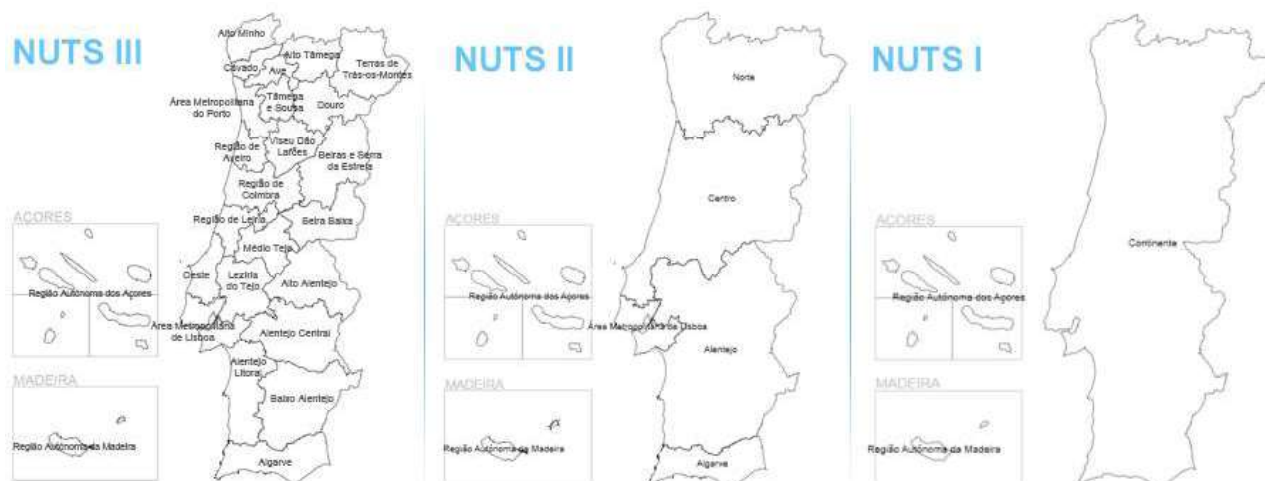


Figura 5 - Identificação geográfica das diferentes NUT(s), disponibilizada pelo INE

Em termos administrativos a Região Centro é composta por 100 municípios.

Os municípios encontram-se organizados em oito Comunidades Intermunicipais (CIM), de acordo com a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, as quais constituem o nível III da Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), aprovada pela Comissão Europeia (Regulamento (UE) n.º 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014): Região de Aveiro, Região de Coimbra, Região de Leiria, Viseu Dão Lafões, Beiras e Serra da Estrela, Beira Baixa, Oeste e Médio Tejo.

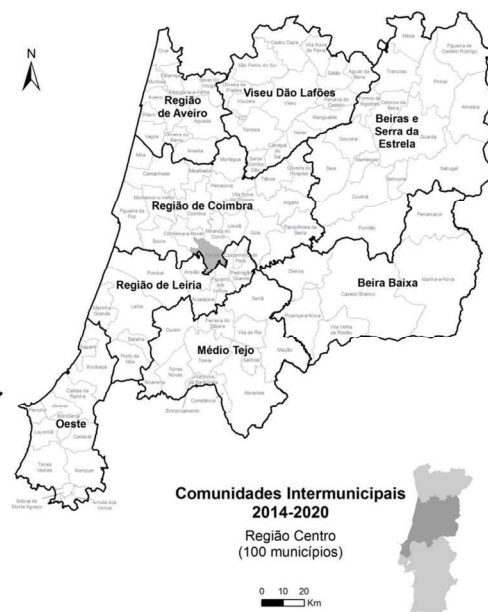


Figura 6- O Concelho de penela no contexto das NUT II e NUT III

O concelho de Penela localiza-se na Região Centro e integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra.

4.2. POPULAÇÃO E TERRITÓRIO

Penela é o concelho do Distrito de Coimbra que se localiza mais a Sul, confinando geograficamente com os concelhos de Miranda do Corvo, Condeixa-a-Nova, Ansião, Soure e Figueiró dos Vinhos.



Figura 7 - O concelho de Penela no Distrito de Coimbra

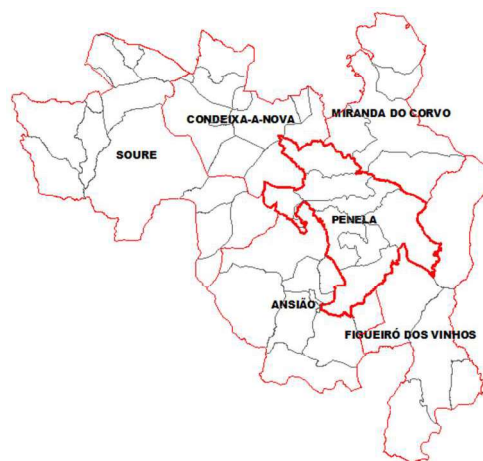


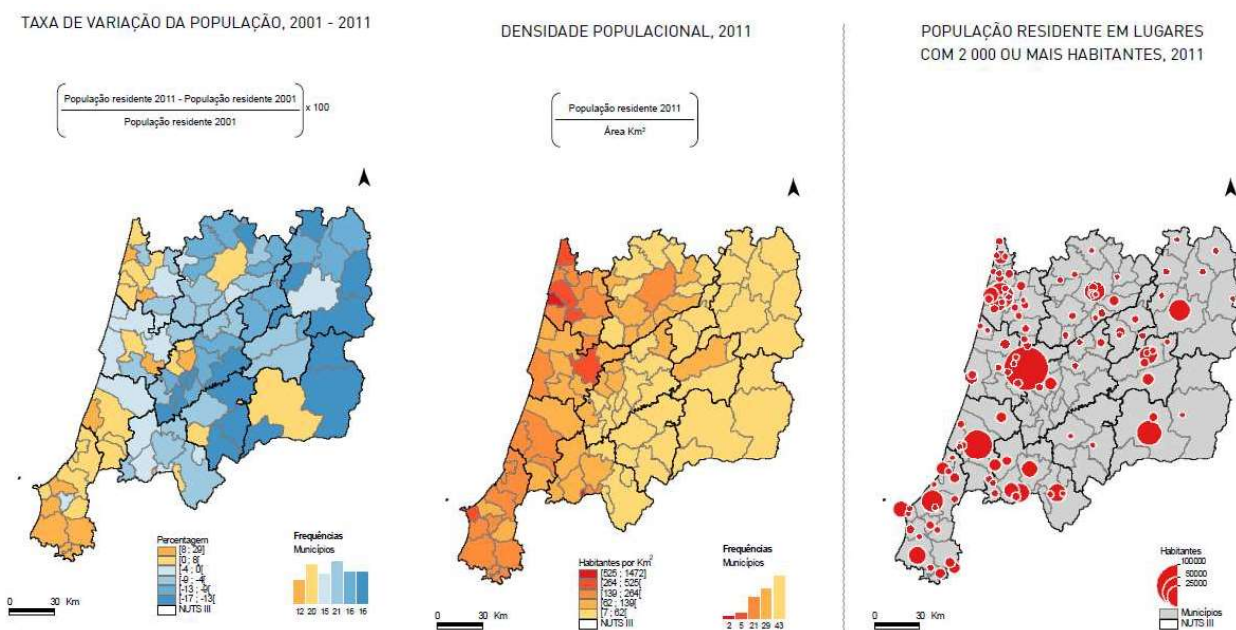
Figura 8 - Concelhos confinantes com o Concelho de Penela



Possui uma área de 134 Km² e de acordo com os CENSOS 2011, uma população de 5983 residentes, que resulta numa densidade populacional de 44,6 indivíduos por Km².

Figura 9 - Localização da Ferraria de São João, no contexto dos limites administrativos do concelho.

De acordo com os dados do INE, o concelho de Penela perdeu entre 2001 e 2011, 9,27% da sua população.

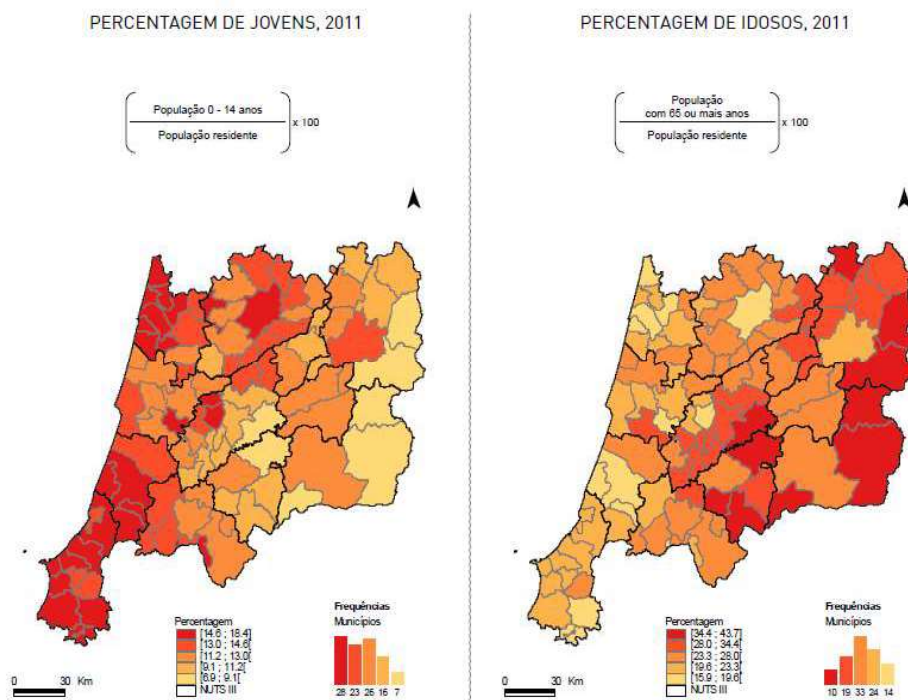


Esta perda registou-se em todas as faixas etárias, sendo mais acentuada na faixa dos 15 aos 24 anos.

Além da quebra acentuada na natalidade, que podemos comprovar através de uma redução de 11,18% na população dos 0 aos 14 anos de idade, regista-se a saída de muitos jovens do concelho a partir dos 15 anos de idade, que se traduz numa perda de população de 30,99% dos 15 aos 24 anos.

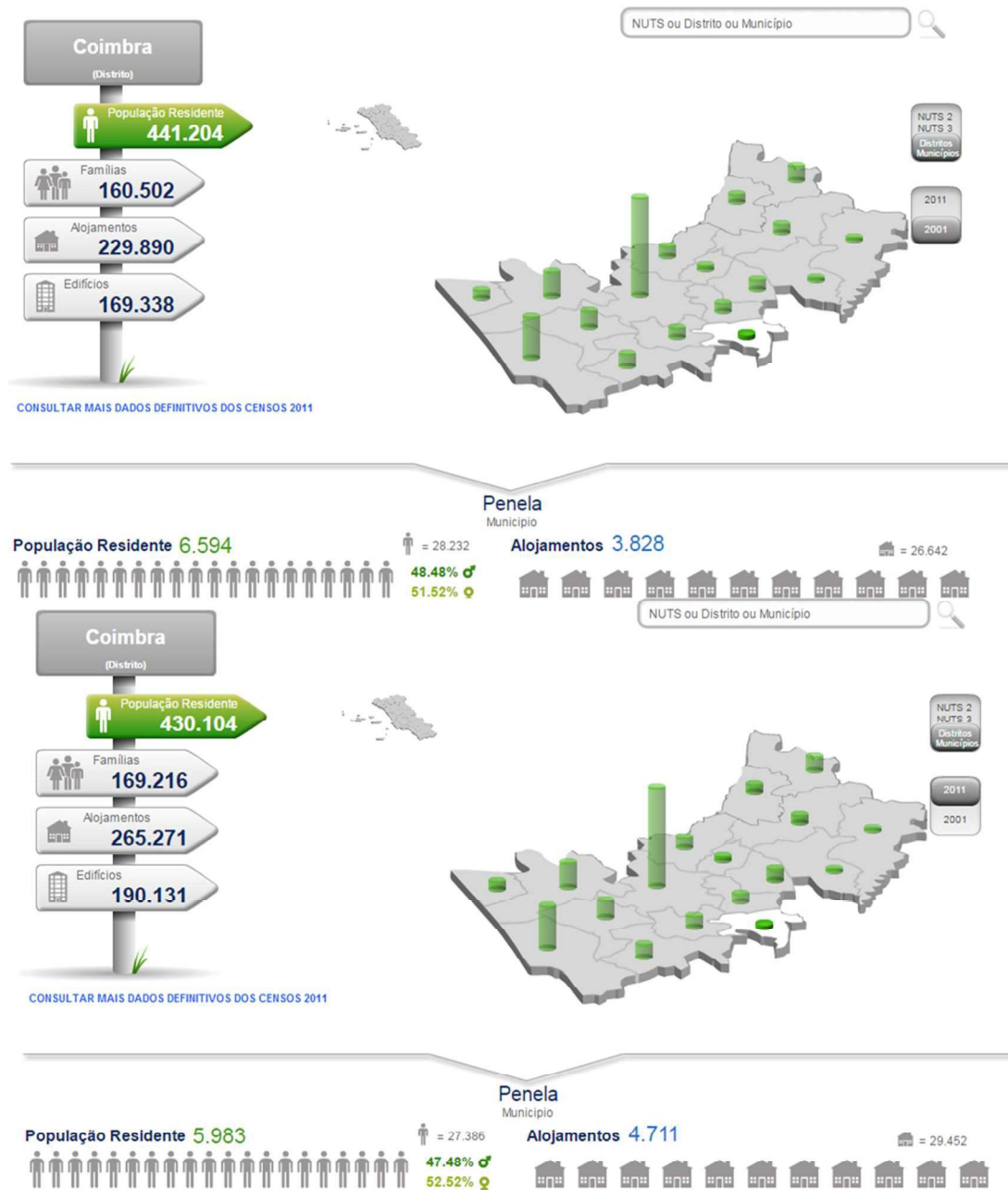
Esta situação é sobretudo decorrente da ausência de oferta de ensino secundário e superior no concelho e de uma baixa oferta de empregos compatíveis com as áreas e os níveis de formação, o que leva a que muitos jovens fixem residência noutros concelhos. A maioria destes jovens já não regressam.

O concelho apresenta-se envelhecido, revelando falta de capacidade de retenção da população jovem e falta de capacidade de atração de novos residentes.



A Taxa de Natalidade no concelho de Penela registou 9,9%, valor muito próximo do que se registou nas restantes unidades territoriais, enquanto a Taxa de Mortalidade atingiu 17,87%, valor relativo e absoluto bastante elevado. Resulta assim uma Taxa de Excedentes de Vida negativa de 7,87%, registo bastante penalizador relativamente ao que se verificou nas restantes unidades territoriais consideradas, ao que não será alheia a estrutura populacional envelhecida do concelho. Por sua vez, a Taxa de fecundidade registada, próxima dos 47%, é superior à que se registou nas diferentes unidades territoriais. No que concerne às Taxas de Nupcialidade (5,3%) e de Divórcio (0,61%), a primeira reflete a média regional e sub-regional, enquanto a última se revela bastante baixa, comparativamente com as unidades territoriais consideradas.

Entre 2001 e 2011, enquanto a população do concelho diminuiu cerca de 9%, o número de alojamentos disponíveis aumentou na ordem dos 23%.



Em relação aos indicadores relativos às famílias, concluímos que existem cerca de 1,9 alojamentos por cada família clássica que reside no concelho. A maioria reside em alojamento próprio. As situações de arrendamento são inferiores a 4%.

1.01 - POPULAÇÃO RESIDENTE, POPULAÇÃO PRESENTE, FAMÍLIAS, NÚCLEOS FAMILIARES, ALOJAMENTOS E EDIFÍCIOS (censos 2011)											
Zona Geográfica	População residente			Famílias		Núcleos familiares	Alojamentos familiares			Alojamentos colectivos	Edifícios clássicos
	Total	H	M	Clássicas	Institucionais		Total	Clássicos	Não clássicos		
1	2	3	4	8	9	10	11	12	13	14	15
Penela	5983	2841	3142	2361	9	1802	4698	4697	1	13	4551
Cumeeira	1072	503	569	421	0	328	827	827	0	1	820
Espinhhal	775	357	418	314	4	220	788	788	0	4	782
Podentes	485	235	250	198	0	160	343	343	0	0	342
Rabaçal	291	145	146	127	0	98	232	232	0	1	233
Penela (Santa Eufémia)	1760	813	947	644	5	509	1222	1221	1	6	1116
Penela (São Miguel)	1600	788	812	657	0	487	1286	1286	0	1	1258

4.3. ACESSIBILIDADES, MOBILIDADE E LOGÍSTICA

Relativamente às acessibilidades, o concelho de Penela apresenta hoje uma situação privilegiada, decorrente da facilidade de acessos aos principais eixos viários nacionais, nomeadamente à A13, IP1, IC3, IC8, A23, IP3, A25 que permitem uma ligação segura e rápida a Lisboa, ao Porto, ao litoral e ao interior (nomeadamente à fronteira de Vilar Formoso).

Os tempos de ligação são de cerca de vinte minutos de Coimbra, uma hora e quarenta minutos de Lisboa, uma hora e vinte ao Porto e cerca de duas horas e um quarto de Vilar Formoso.

Ao nível dos transportes públicos existem carreiras de transporte regulares entre Penela e Coimbra, contudo o serviço não satisfaz a maioria da população, que persiste em utilizar o transporte individual, quer devido à comodidade associada ao transporte individual, como ao tempo excessivo da viagem e ao custo relativamente elevado do transporte público. A maioria dos utilizadores são estudantes.

Horário • Dias úteis

V. Figueiras – Coimbra

Circuito	PNP	MP	MP	PNP	PNP
V. FIGUEIRAS	—	6.45	7.15	—	17.50
ESPINHAL	6.10	6.55	—	7.30	9.20
PENELA	6.20	7.05	7.40	9.40	12.10
CONDEIXA	7.00	7.30	—	8.00	—
COIMBRA	7.30	8.00	8.30	10.40	13.10

Coimbra – V. Figueiras

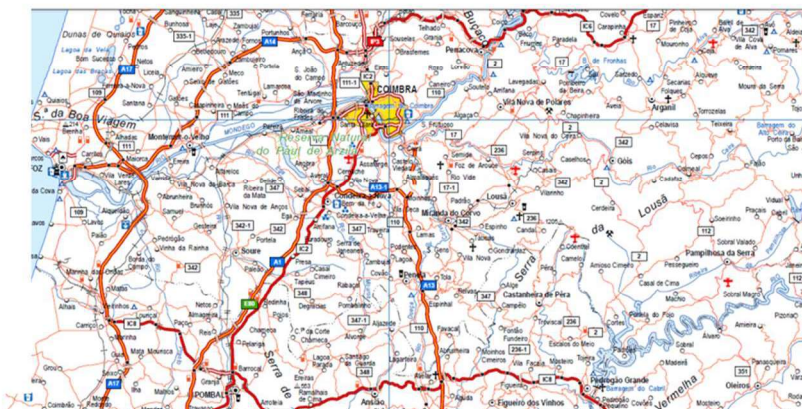
Circuito	PNP	P	PNP	MP	MP	PNP
COIMBRA	8.00	11.15	14.00	16.00	16.30	17.40
CONDEIXA	8.40	—	14.40	—	17.10*	18.40
PENELA	9.00	12.05	15.00	16.50	17.30	18.30
ESPINHAL	9.10	—	15.10	—	17.40	—
V. FIGUEIRAS	9.20	12.35	15.20	—	18.55	—

Legenda

MP — Circuito por Marco dos Pereiros

PNP — Autocarro decorado Penela Não Pára

P — Ligação de Pontões ao Penela Não Pára (11.55)

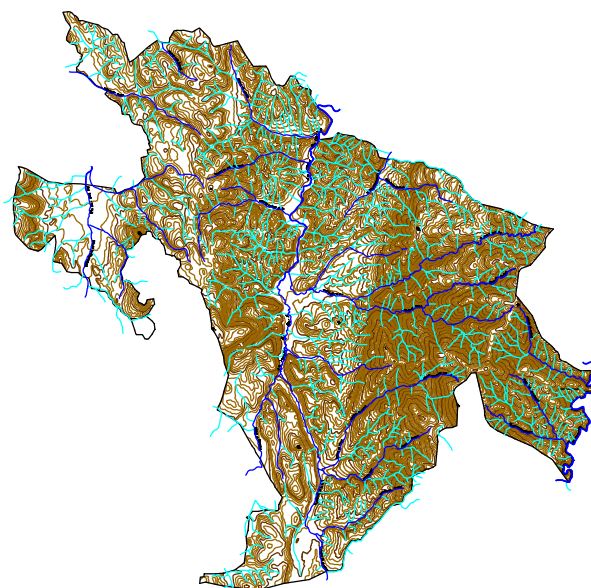


Ao nível das ligações regionais e internacionais, a partir de transportes públicos estas são estabelecidas a partir da cidade de Coimbra, a partir do transporte rodoviário e ferroviário.

Ao nível dos transportes de mercadorias, a partir de Penela apenas é possível por via rodoviária. A partir de Coimbra é possível efetuar o transporte a partir de ferrovia, da Figueira da Foz é possível por via marítima, de Lisboa ou Porto é possível também por via aérea.

4.4. CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS E PATRIMÓNIO NATURAL

A morfologia do concelho de Penela caracteriza-se por grandes variações de altitude com as cotas máximas do concelho entre 800/900 metros e com as cotas mais baixas, com cerca de 150 metros, no vale que o atravessa no sentido Norte/Sul. Estas variações de altitude e a diversidade de constituição do solo proporcionam uma multiplicidade de paisagens naturais que lhe conferem uma grande variedade e complexidade de relevos e ecossistemas, que pode ser compreendido através de duas unidades paisagísticas principais:



1. Unidade paisagística que compreende as serras cársicas e a depressão do Rabaçal, que ocupa toda a faixa ocidental do concelho e é constituída principalmente pelas seguintes unidades morfológicas:

- a) Depressões calcomargosas, destacando-se a depressão do Rabaçal, que é drenada pelo curso superior do Rio dos Mouros e estabelece a passagem das colinas dolomíticas, a Oeste, para as serras e planaltos calcários que ficam para Este;
- b) Serras e planaltos calcários, que ocupam grande parte da área Oeste do concelho e registam as cotas mais elevadas (nesta unidade distinguem-se dois grandes blocos – O Monte de Vez, com 512 metros, e Castelo do Sobral, com 347 metros de altitude).

A depressão do Rabaçal, com orientação Sul-Norte, estende-se desde as proximidades do Alvorge até à entrada do Canhão de Conímbriga e é percorrida pelo curso superior do rio dos Mouros. Com cerca de 12 km de comprimento e uma largura que oscila entre 1 e 2,5 km, esta depressão está bem delimitada pela linha de “cuesta” a Oeste e pela passagem para os calcários dolomíticos ou para os relevos do Castelo de Germanelo e do Cruzeiro, na sua vertente oriental.



Figura 10 - O vale do Rabaçal

O clima é nitidamente de características mediterrâneas, caracterizado pela ocorrência de duas estações bem definidas. O Verão é quente e com ausência quase total de precipitação enquanto o Inverno, por sua vez, apresenta níveis consideráveis de precipitação e temperaturas suaves. As estações intermédias revelam graduações bastante variáveis entre situações normalmente tidas como sendo típicas de Verão e do Inverno. Registam-se temperaturas com variação regular, com mínimas de 9,5° C em Janeiro e máximas de 21,7°C no mês de Julho. O valor médio anual é de 14,7° C e raramente se registam temperaturas abaixo de 0° C. Todavia, a temperatura ultrapassa frequentemente o 25° C, sendo mesmo normal que no Verão ultrapasse 40° C.

Este clima é também responsável pela cobertura vegetal característica desta unidade. As espécies agrícolas que se verificam nesta paisagem são essencialmente a vinha, a oliveira, cereais de sequeiro, prados ou pastagens permanentes de sequeiro, carvalhos e pinheiros. Estes últimos predominam nas colinas dolomíticas devido à sua composição rica em bancadas dolomíticas espessas e homogêneas.



Figura 12 -Figura 10 - Imagem que caracteriza a Serra calcária do Sicó



Figura 11 - Erva de Santa Maria

Regista-se, igualmente, uma série de espécies herbáceas e arbustivas como o carrascal, roselhas, erva de Santa Maria e rosmaninho que adquirem uma importância acrescida devido à sua utilização na produção do queijo do Rabaçal. Igualmente importante no contexto local são outras espécies como os rapazinhos, a erva crespa, a flor-dos-macaquinhos dependuradas e outras plantas risomatosas e bolbosas tais como liláceas e amarelidáceas que, embora tendo sido introduzidas pelo homem, são determinantes para a produção local do mel



Figura 13 - Produção de mel

No conjunto desta paisagem, as serras e planaltos calcários têm uma importância acrescida. A presença dos calcários, rochas fortemente permeáveis e solúveis na água na presença de dióxido de carbono, condiciona a morfologia geral e de pormenor. O desenvolvimento de fenómenos cársticos, que conduzem a uma forte penetração das águas superficiais no interior dos maciços, é bem evidente na paisagem.

Diretamente relacionadas com a carsificação desta unidade estão as diversas grutas localizadas no concelho. Destas, destacam-se o Soprador do Carvalho (Talismã), a exsurgência do Algarinho, o Algar da Várzea e a Gruta dos Brutiais que representam uma riqueza inestimável para a região.



Figura 14 - Gruta do Soprador do Carvalho

Para além das serras cársicas, merecem referência especial alguns relevos na depressão calcomargosa do Rabaçal e áreas adjacentes: Castelo do Rabaçal, Monte de Juromelo e Monte de Vez. Estes morros, encimados por calcários do Dogger, destacam-se bem na paisagem de terras baixas e praticamente despidas de vegetação. Referência ainda para o Olho do Dueça, nascente do rio com o mesmo nome, no lugar da Carregã.

2. A segunda unidade paisagística compreende a área da Serra do Espinhal e sua envolvente. Esta área pode ser compreendida através das seguintes unidades morfológicas:

- a) Colinas dolomíticas, que se estendem desde Coimbra até uma pouco a Sul do concelho, que raramente ultrapassam os 300 metros de altitude;
- b) Depressões marginais, correspondentes à área de depressão, escavada nas rochas detríticas da base do Mesozóico, que percorre toda a faixa central do concelho e é delimitada a oriente pelo acidente tectónico tardi-hercínico Lousã-Pombal-Nazaré;
- c) Rochas predominantemente xistosas do Maciço Hespérico, correspondente ao conjunto de rochas essencialmente metamórficas onde afloram materiais do Complexo Xistograuváquico, bem como os quartzitos do ordovícicos e que registam as maiores altitudes do concelho.



Figura 15 - Vista da Serra do espinhal

As colinas dolomíticas afloram em vários locais do concelho, mas é o afloramento oriental a Norte de Penela que maior significado apresenta. Esta faixa, com largura compreendida entre os 3 e os 5

km, mantém-se saliente em relação às áreas envolventes devido ao seu comportamento diferencial em relação aos materiais mais brandos que a encaixam. Apesar da sua elevada quantidade em materiais calcários, as colinas dolomíticas não apresentam um relevo com a grandiosidade e a variedade daquelas que podem ser observadas nas serras e planaltos calcários ou nas depressões calcomargosas devido à relativa altitude dos seus cumes e à fraca carsificação superficial e profunda. A vegetação e a intensa utilização agrícola de que são alvo os fundos dos vales fazem com que esta unidade morfológica se assemelhe bastante aos terrenos gresosos e baixos que os marginam a Oriente, ou mesmo com as serras do Maciço Hespérico. As colinas dolomíticas constituem atualmente uma curiosa divisória entre as redes de drenagem dos rios Dueça e dos Mouros.

A depressão marginal apresenta aspetos diferentes a Norte e a Sul do concelho. Com efeito, enquanto a Norte se passa das colinas dolomíticas para a ampla depressão escavada nas rochas detríticas da base do Mesozóico evidenciando uma bacia ampla, a Sul a passagem para esta depressão é marcada pelo acidente de Castelo do Sobral-Alvaiázere, que deixa os calcários do Dogger salientes em relação à depressão tectónica.

A área referente às rochas xistosas do Maciço Hespérico circunscreve-se principalmente à área da Serra do Espinhal. Nesta unidade morfológica verifica-se ainda um estreito afloramento com a presença de rochas do Complexo Cristofílico, consideradas como as mais antigas do território nacional. No entanto, os afloramentos dominantes referem-se aos materiais do Complexo Xistograuváquico. Neste sector, a morfologia é particularmente marcada pela presença do afloramento submeridiano ordovícico, já que a presença dos quartzitos basais se vai traduzir na movimentada topografia das “Cristas do Espinhal”, com as cotas mais elevadas da bordadura do maciço.

O clima nesta unidade paisagística apresenta, igualmente, características mediterrâneas, semelhantes às que se registam na unidade anteriormente referida, no entanto, o relevo apresenta algumas diferenças. A temperatura média anual é menor nas cotas mais altas (cerca de 13° C) e a precipitação deverá atingir valores próximos dos 1600 mm nos cumes da serra. O número de dias com nevoeiro é variável ao longo do ano, existindo ainda a possibilidade de queda de neve nos pontos mais altos da área desta unidade.

O coberto vegetal é um dos fatores fundamentais para a distinção visual entre esta paisagem e a unidade calcária. A contínua observação da unidade em causa parece indicar claramente uma dominância do pinheiro. As manchas de pinheiros dominam o olhar pela serra e espaço envolvente, estendendo-se desde as colinas dolomíticas a Norte até à freguesia da Cumieira. Atualmente, verificam-se grandes manchas de eucaliptos, nomeadamente nas áreas mais orientais da Serra do

Espinhal, registando-se a proliferação desta espécie com ocupação de espaços anteriormente reservados a outras culturas, incluindo áreas onde se registaram incêndios florestais na última década¹⁰.

Nas áreas onde afloram as cristas quartzíticas são visíveis amplos espaços incultos, ocupados por terrenos rochosos, que se destacam na paisagem serrana.



Figura 16 - Crista quartzítica na Ferraria de São João

Por sua vez, as culturas arvenses de regadio ocupam as áreas ribeirinhas, nomeadamente ao longo das margens do rio Dueça. Registam-se ainda algumas manchas isoladas de povoamentos mistos de folhosas e resinosas, das quais se destaca uma mancha linear contínua, ao longo do rio Dueça, na freguesia da Cumieira. As manchas de olival, vinha e pomar são igualmente visíveis nesta unidade, especialmente em redor dos aglomerados, com maior ênfase na freguesia de Podentes.



Figura 17 -Vinha tradicional

Nesta unidade encontram-se vários locais de interesse paisagístico que se destacam da envolvente, como é o caso das represas naturais da Louçainha, da cascata da Pedra da Ferida e das cristas quartzíticas de Ferrarias de São João.



Figura 18 - Cascata da Pedra da Ferida

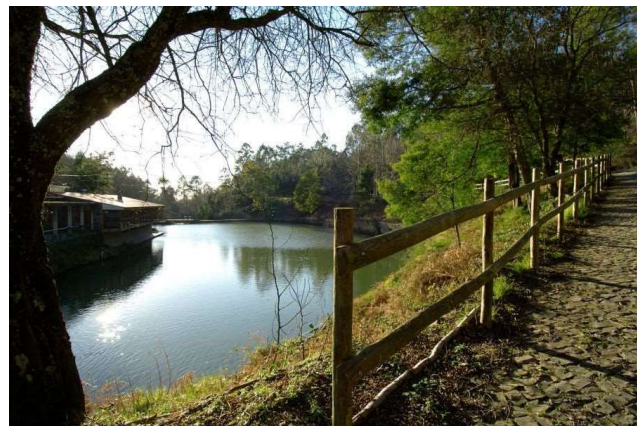


Figura 19 - Represa da Louçainha

As primeiras duas relacionam-se com as importantes linhas de água que atravessam o complexo Xisto-Grauváquico, proporcionando ecossistemas muito particulares, as cristas quartzíticas expressam-se nos relevos acentuados que, devido à sua composição quartzítica, são extraordinariamente resistentes à erosão, apresentando estruturalmente dobras sinclinais.

O aproveitamento e dinamização de todas estas áreas para as mais variadas atividades turísticas e para o incentivo à retoma de práticas e culturas locais, como é o caso dos frutos secos, do azeite, do mel e do queijo do Rabaçal, deve ser tido em conta nas estratégias de desenvolvimento local.

Atualmente encontram-se algumas áreas no concelho, cuja importância e extensão justificam a sua proteção. Desta forma, registam-se as seguintes unidades:

- Espaço Natural da Louçainha (P.D.M.);
- Sítio de Sicó/Alvaiázere (Rede Natura 2000);
- Ribeira da Azenha e pedra da Ferida
- Grutas e a paisagem cársica do concelho;
- Árvores raras (Património Municipal).

4.5. PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO

Penela dispõe de um leque considerável de imóveis classificados, alguns dos quais com incontestável valor nacional. Desta forma, registam-se, atualmente, três Monumentos Nacionais, dois Imóveis de Interesse Público e outros três elementos em fase de classificação. A sua função predominante está ligada à génese do concelho e ao período da sua afirmação regional. Desta forma, as funções militares e religiosas têm especial enfoque no conjunto.

Os imóveis distribuem-se por todo o território concelhio, localizando-se, contudo, a sua maioria na sede de concelho. Evidencia-se uma clara preocupação com a preservação e restauração destes monumentos, pois todos demonstram ter sido alvo de intervenções que visam a sua salvaguarda.

O concelho dispõe ainda de um vasto número de imóveis não classificados, que pelo seu valor individual e/ou pelo valor do conjunto que integram, interessam preservar e salvaguardar.

4.5.1. MONUMENTOS NACIONAIS (MN)

No concelho registam-se três imóveis classificados como Monumento Nacional:

1. O **Castelo de Penela** assume um papel de destaque entre os elementos patrimoniais do concelho tanto pelo seu valor histórico como pela sua própria imponência na paisagem.



Figura 20 - Castelo de Penela

Este castelo, de funções iminentemente militares, assenta sobre rochedos sedimentares em terreiro e destaca-se pelo seu posicionamento no ponto mais elevado da Vila de Penela. Assume uma planta poligonal irregular, com uma implementação Norte – Sul, adaptando-se ao terreno onde foi construído. As muralhas são fortalecidas por um sistema de torres dispostas irregularmente, destacando-se a torre quinária junto à porta da vila.

A classificação de Monumento Nacional foi atribuída por Dec. de 16-06-1910, DG 136 de 23 de junho de 1910, enquanto que a sua Zona Especial de Proteção foi consagrada em 1958 pelo DG 208 de 05 de setembro.

2. A **Igreja de Santa Eufémia**, Decretado Monumento Nacional através de Dec. 5/2002, DR 42 de 19 de fevereiro de 2002, data do século XVI, considerando o seu conjunto atual. Todavia, existem registos da sua existência já em 1254, “prova inequívoca da expansão da vila para fora das muralhas”¹¹. Esta construção renascentista, localizada no alto aglomerado urbano da Vila de Penela, revela uma planta regular longitudinal com a fachada principal orientada a Oeste.



Figura 21 - Igreja de Santa Eufémia (exterior)



Figura 22 - Igreja de Santa Eufémia (interior)

3. O **Pelourinho de Penela**, classificado como Monumento Nacional através do Dec. de 16-06-1910, DG 136 de 23 de junho, inicialmente situado no centro da Praça da Vila, está situado atualmente na Rua 25 de Abril, junto ao quartel da Guarda Nacional Republicana. Este pelourinho medieval compõe-se por uma base composta por três degraus quadrangulares e por uma coluna de fuste oitavado simples que tem como remate superior uma pinha, onde estão gravados dois escudos da Vila. Sobre a pinha evidenciam-se um conjunto de quatro hastes de ferro imitando serpentes.



Figura 23 - Pelourinho de Penela

4.5.2. IMOVEIS DE INTERESSE PÚBLICO (IIP)

Registam-se dois imóveis no concelho classificados como Imóvel de Interesse Público:

1. O **Pelourinho de Podentes** foi classificado como IIP através do Dec. nº 23 122, DG 231 de 11 de outubro de 1933. Este monumento localiza-se no largo de Podentes, envolvido por habitações características da região e espelha a arquitetura civil do período Manuelino.



Figura 24 - Pelourinho de Podentes

2. O **Convento de Santo António** incluindo a respetiva cerca, foi classificado como IIP através do Dec. Nº 2/96, DR 56 de 06 de março de 1996, tendo sido definida a respetiva ZEP através da Portaria 227/2010, de 24 de março. O monumento pertence à Diocese de Coimbra (igreja) e a um particular (convento e quinta).



Figura 26 - Convento de Santo António



Figura 25 - Igreja do Convento de Santo António

4.5.3. SÍTIO DE INTERESSE PÚBLICO (SIP)

Regista-se um imóvel no concelho classificado pelas entidades competente, como sítio de interesse público:

1. A **Villa Romana do Rabaçal** implanta-se a este da Serra do Sicó, no vale do Rabaçal, local propício à agricultura, com um declive pouco acentuado. A Ribeira de Caráglio Seco corre a cerca de 800 metros a nascente, e o local apresenta abundantes recursos de água. Localiza-se a cerca de 10 km a sul das ruínas de Conimbriga, destacando-se ainda, como determinante para a sua localização, a proximidade da via romana que ligava Olisipo a Bracara Augusta.



Figura 27 - Villa Romana do Rabaçal

Este imóvel encontra-se em vias de classificação, como Monumento Nacional.

4.5.4. PATRIMÓNIO EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO (EVC)

Regista-se um imóvel no concelho que se encontram em vias de classificação pelas entidades competentes:

1. O Castelo de Germanelo apresenta interesse histórico e paisagístico. Situado no alto de uma colina em posição dominante sobre o Vale do Rabaçal, foi mandado erigir por D. Afonso Henriques em 1142, crendo-se que o precedesse um castro romano. Apesar de se encontrar em ruínas não deixa de ser um importante testemunho histórico sobre a génese do concelho de Penela e do sucesso da reconquista cristã.



Figura 28 - Castelo do Germanelo

4.5.5. VALOR PATRIMONIAL ARQUEOLÓGICO

O Castro do Sobral situa-se no extremo Sul da freguesia de São Miguel, no cume de um monte com o mesmo nome, a 347 metros de altitude. Este castro de grandes dimensões foi construído sobre rochas grosseiras em forma de circunferência. Evidenciam-se ainda duas portas de acesso (uma a Norte, outra a Sul) e uma muralha espessa. Neste local já foram encontrados vários vestígios que testemunham a presença humana no período pré-romano. Objetivamente nada se conhece do passado deste castro, no entanto, podemos afirmar que se trata de uma construção pertencente à antiguidade, seguramente importante num período anterior à romanização e datável da Época do Ferro, ou mesmo anterior, da Época do Bronze (entre 450 A.C. e 1000 A.C.).

Junto à capela de Nossa Senhora da Graça no lugar de São Simão registaram-se vestígios de uma antiga Villa Romana, localizada no Vale da Dueça. Um recente desmonte de muro velho evidenciou a existência de um pavimento de mosaico e de opus signinum. O sítio foi alvo de sondagens em época anteriores, tendo-se já constatado a existência de um muro, ligeiramente orientado NO-SE, que separaria uma zona com mosaicos e outra mais junto à capela onde estes não apareciam.

O marco Miliário de Tamazinhos encontra-se exposto no museu do Rabaçal 15, mas provém de um local confinante com a Ribeira de Alcaimouque, perto do lugar de Tamazinhos. Construído em calcário local, apresenta uma forma cilíndrica, quase quadrangular na metade inferior.

A acrescer, exista ainda um vasto conjunto de imóveis notáveis e conjuntos edificados, que pelas suas características são alvo de especial atenção.

Alguns dos conjuntos urbanos consolidados que importa preservar, estão já identificados em sede de Plano Diretor Municipal e serão alvo de Operações de Reabilitação Urbana.

O património cultural é atualmente um elemento estratégico importante para o desenvolvimento do concelho.

Saber potencializar este recurso é uma forma de preservar a identidade local e gerar novas dinâmicas de desenvolvimento, nomeadamente quando associado à atividade turística. A preservação e divulgação do património concelhio têm sido promovidas na última década, num esforço de valorização do concelho.

4.6. DINÂMICAS ECONÓMICAS E EMPREGO

Em 1991, a taxa de atividade em Penela era de 32,7%, posicionando-se a um nível inferior ao valor médio nacional e ao ao valor médio da região centro.

Em 2001, esta taxa de atividade no município aumentou para 38,7%, continuando, contudo, inferior à registada na região centro.

Em 2011, mantém-se a tendência de aumento, verificando-se 39,53%, porém ainda aquém dos 45,38%, que se verificam na região centro.

Em relação à população economicamente ativa, apesar de, em 2001, o concelho de Penela possuir um total de 2552 indivíduos, a população economicamente ativa e empregada, à mesma data, era de 2426 indivíduos.

Em 2011, de um total de 2365 indivíduos, regista-se uma população de 2128 indivíduos ativos e empregados.

A maioria da população empregada desenvolve a sua atividade no setor terciário.

Zona Geográfica	População economicamente activa									Taxa de actividade (%)		
	Total		Empregada									
			Total		Primário	Secundário	Terciário			Em 2011		
	HM	H	HM	H			Total	De natureza social	Relacionado s com a actividade económica	HM	H	M
Centro	1056225	553200	940211	497941	35018	282800	622393	272878	349515	45,38	49,78	41,35
Penela	2365	1270	2128	1152	50	612	1466	751	715	39,53	44,7	34,85
Cumeeira	433	241	391	225	10	141	240	93	147	40,39	47,91	33,74
Espinhal	284	152	248	136	3	73	172	88	84	36,65	42,58	31,58
Podentes	200	109	189	103	6	47	136	75	61	41,24	46,38	36,4
Rabaçal	101	56	83	47	1	23	59	29	30	34,71	38,62	30,82
Penela (Santa Eufémia)	672	341	613	316	11	160	442	245	197	38,18	41,94	34,95
Penela (São Miguel)	675	371	604	325	19	168	417	221	196	42,19	47,08	37,44

Relativamente à taxa de desemprego, verificou-se um aumento generalizado entre 1991, 2001 e 2011, o concelho acompanhou a tendência que se verificou ao nível da região centro e mantendo valores sempre ligeiramente inferiores a esta.

Apesar dos valores serem inferiores aos da região, é de registar um aumento significativo entre 2001 e 2011, com tendência de agravamento para 2015.

Taxa de desemprego		
Ano	Região Centro	Penela
1991	5,1 %	4,5 %
2001	5,8 %	4,9 %
2011	10,98 %	10,02 %

Zona Geográfica	População desempregada									Taxa de desemprego (%)		
	Total			Procura do 1º emprego			Procura de novo emprego			Em 2011		
	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M	HM	H	M
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Centro	116014	55259	60755	21570	9756	11814	94444	45503	48941	10,98	9,99	12,08
Penela	237	118	119	31	17	14	206	101	105	10,02	9,29	10,87
Cumeeira	42	16	26	3	1	2	39	15	24	9,7	6,64	13,54
Espinhhal	36	16	20	4	2	2	32	14	18	12,68	10,53	15,15
Podentes	11	6	5	0	0	0	11	6	5	5,5	5,5	5,49
Rabaçal	18	9	9	1	1	0	17	8	9	17,82	16,07	20
Penela (Santa Eufémia)	59	25	34	9	4	5	50	21	29	8,78	7,33	10,27
Penela (São Miguel)	71	46	25	14	9	5	57	37	20	10,52	12,4	8,22

Relativamente à distribuição da população por sectores de atividade verifica-se uma perda significativa do sector primário entre 1991 e 2001, que se refletiu, claramente, num acréscimo do sector secundário e terciário. O acentuado fenómeno de terciarização, acompanhado por um ligeiro aumento dos ativos empregados em atividades ligadas ao sector secundário, que se tem vindo a registar no concelho de Penela, acompanhando a tendência nacional.

6.36 - POPULAÇÃO RESIDENTE EMPREGADA SEGUNDO GRUPOS DE PROFISSÕES

Zona Geográfica	Total	Grupo 1 C.N.P.	Grupo 2 C.N.P.	Grupo 3 C.N.P.	Grupo 4 C.N.P.	Grupo 5 C.N.P.	Grupo 6 C.N.P.	Grupo 7 C.N.P.	Grupo 8 C.N.P.	Grupo 9 C.N.P.	Grupo 0 Forças Armadas
Centro	940211	67436	129069	91610	76875	182781	27246	164352	68364	125599	6879
Penela	2128	130	242	169	145	434	53	367	252	324	12
Cumeeira	391	25	40	34	26	62	12	89	48	48	7
Espinhhal	248	14	27	13	17	56	4	39	37	41	0
Podentes	189	16	18	17	14	33	6	30	19	36	0
Rabaçal	83	7	11	4	3	19	1	18	5	14	1
Penela (Santa Eufémia)	613	36	83	49	36	135	18	88	70	96	2
Penela (São Miguel)	604	32	63	52	49	129	12	103	73	89	2

No que se refere à distribuição de empresas pelos diversos sectores de atividade, destacam-se as empresas ligadas aos sectores da construção e ao comércio por grosso e a retalho, quer relativamente ao número de empresas constituídas, quer ao volume de negócio gerado.

4.7. ANÁLISE SWOT AO NÍVEL DO CONCELHO

A análise SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) do concelho permite sistematizar os resultados das diferentes análises realizadas, focando os pontos que serão tidos em consideração na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João.

Esta análise permite uma fácil identificação dos pontos fortes atuais, que poderão ser os seus motores de evolução, das áreas de melhoria, para as quais devem ser desenhadas estratégias específicas, das oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e das ameaças, que importa conhecer em profundidade e se pretendem prevenir.

A análise permite ainda obter algumas orientações complementares como as potencialidades, os constrangimentos, as vulnerabilidades e os principais problemas do território.

Na análise efetuada, consideraram-se cinco áreas chave:

- Organização territorial
- Políticas Sociais
- Cultura e Património
- Meio Ambiente
- Competitividade Territorial

As conclusões encontram-se sistematizadas nas tabelas seguintes.

ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

PONTOS FORTES

- Ponto de charneira entre o litoral e o interior do país, e entre o mundo rural e o urbano
- Proximidade a equipamentos culturais e desportivos, a centros de investigação, a incubadoras de empresas de referência internacional, a instituições de ensino de referência
- Existência de redes de cooperação sustentadas nas especificidades do território
- Boa rede de acessos rodoviários e proximidade à rede rodoviária principal, à rede de caminho-de-ferro, ao porto marítimo da Figueira da Foz
- Posição estratégica em relação ao Eixo Atlântico
- Elevados padrões de qualidade ambiental
- Património paisagístico diversificado
- Existência de aglomerados urbanos, ou núcleos de aglomerados com elevada identidade cultural
- Património arqueológico significativo
- Existência de edifícios classificados e imóveis passíveis de classificação

PONTOS FRACOS

- Défice no serviço de redes digitais
- Administração pública – défice de prestação de serviços on-line
- Povoamento disperso e de baixa densidade, e baixa contenção dos perímetros dos aglomerados urbanos
- Baixo investimento privado na reabilitação urbana, acompanhado da ausência de incentivo à mesma
- Ligação a Coimbra, em transportes públicos, demorada e com custo relativamente elevado
- Posição periférica em relação a Coimbra e à Europa

OPORTUNIDADES

- Tendência para a ocupação/utilização de aldeias tradicionais para projetos turísticos
- Principais funções urbanas geograficamente bem posicionadas

AMEAÇAS

- Rede rodoviária em mau estado de conservação
- Custo de utilização da A13 muito elevado
- Modelos de incentivo à reabilitação urbana existentes e em preparação, não têm em conta as especificidades dos territórios de baixa densidade e a atual conjuntura socioeconómica.
- Acesso/disponibilidade, ao nível local, a serviços públicos, serviços privados, comércio, não satisfaz as necessidades das populações locais e constitui fator desmotivador da fixação de novos residentes.
- Conjuntura atual desfavorável ao investimento no imobiliário

POLÍTICAS SOCIAIS

PONTOS FORTES

- Apoio e/ou acompanhamento de famílias em situação de risco
- Existência de entidades que integram a rede nacional de cuidados continuados integrados
- Apoio de IPSS na prestação de cuidados primários a pessoas vulneráveis (alimentação, saúde, organização doméstica)
- Existência de atividades ocupacionais e emprego protegido, no âmbito das IPSS (pessoa com deficiência)
- Medidas de incentivo a uma cultura de empreendedorismo ao nível da população escolar
- Existência de gabinete de inserção profissional (GIP)
- Oferta de creches e jardins-de-infância adequadas à população residente / Existência de escola profissional e tecnológica / Oferta de atividades extracurriculares de qualidade, e componente de apoio às famílias na ocupação das crianças, jovens
- Programa “Perto de si” – prestação de cuidados de saúde e de ação social ao domicílio

PONTOS FRACOS

- Falta de capacidade de atração demográfica do concelho e de fixação de recursos humanos, nomeadamente quadros médios e superiores
- Perda progressiva de população e diminuição do nº de famílias, elevado índice de envelhecimento da população
- Taxa de insucesso e abandono escolar acima da média nacional
- Desigualdades no acesso ao emprego, no acesso à educação e no acesso à saúde, consoante a classe social
- Oferta de emprego escassa, tendência para o aumento do desemprego de longa duração
- Falta de uma política ativa para a 3ª idade, que permita a incorporação de valor nas economias locais, através da transferência dos saberes, garantindo simultaneamente o seu bem-estar físico e social.
- Fora do horário de funcionamento do centro de saúde, só existem serviços de saúde disponíveis em Coimbra

OPORTUNIDADES

- Maioria dos alojamentos são habitações unifamiliares com quintais associados
- Política do município de apoio à habitação (famílias carenciadas)
- Níveis de captação de investimento exterior com tendência a melhorar, diminuindo os níveis de desemprego e contribuindo para a coesão social
- Recursos locais com capacidades de alavancar novas empresas

AMEAÇAS

- Falta de oferta de habitação no mercado de arrendamento / oferta existente com preço desajustado / existência de mercado paralelo de arrendamento com imóveis sem as condições mínimas de habitabilidade
- Exigências legais obrigam a um custo da habitação desajustado da capacidade económica das famílias
- Desajuste entre as necessidades locais e os programas de apoio à habitação existentes a nível nacional
- Emprego com demasiada dependência do setor público
- Baixa capacidade empreendedora da população local
- Desinteresse da população local pelos setores tradicionais da economia
- Por norma, as empresas não integram nas suas políticas uma lógica de economia social, envolvendo os trabalhadores e/ou estabelecendo parcerias com outras empresas, com instituições públicas e privadas ou com a comunidade local.

CULTURA E PATRIMÓNIO

PONTOS FORTES

- Elevado nº de equipamentos culturais, distribuídos pelo território do concelho
- Existência de grupos de teatro, centros culturais e filarmónicas com atividade regular
- Diversidade e qualidade do património etnográfico
- Usos, costumes e tradições ainda enraizados nas culturas locais
- Produção de produtos endógenos de qualidade
- Diversidade e qualidade de património classificado e de imóveis de interesse patrimonial e etnográfico
- Paisagem cultural preservada
- Oferta de qualidade de atividades ligadas à natureza,
- Existência de espaço público requalificado
- Existência de escolas de música

PONTOS FRACOS

- Falta de motivação da população para os setores tradicionais, colocando em risco a continuidade da geração de produtos endógenos,
- Registo do património etnográfico inexistente
- Fraca estratégia de comunicação/divulgação de eventos
- Taxa de utilização dos equipamentos reduzida e falta de condições de alguns deles.
- Recursos locais subaproveitados pela população local
- Ausência de políticas de incentivo à preservação/reabilitação de imóveis
- Baixo investimento privado na requalificação urbana
- Dificuldade de financiamento das atividades/ iniciativas culturais

OPORTUNIDADES

- Existência de eventos com capacidade de gerar atratividade em públicos não locais
- Presença equilibrada de pessoas provenientes de outras culturas
- Diversidade cultural do território influenciada pela História
- Existência de equipamentos e condições naturais “únicos” para a prática do BTT
- Espaços urbanos centrais conservam características tradicionais
- Número elevado de aldeias com potencial turístico
- Integração do município em redes de cooperação
- Existência de redes de partilha de conhecimento

AMEAÇAS

- Fraca participação da população local nas realizações culturais
- Degradação e falta de conservação ou manutenção do património
- Tendência pela construção em detrimento da recuperação de imóveis
- Aldeias com tendência à desertificação populacional e em risco de descaracterização patrimonial
- Desvalorização do património construído, cultural e etnográfico pela população local

MEIO AMBIENTE

PONTOS FORTES

- Áreas de elevado interesse e valor paisagístico, bem como existência de grande diversidade de espécies e habitats de interesse conservacionista
- Diversidade e qualidade da paisagem enquanto recurso turístico de qualidade
- Elevada qualidade do ar
- Elevada qualidade da água e existência de recursos hídricos disponíveis (minas, furos, barragens, rede de regadios...)
- Baixos níveis de ruído
- Boas condições naturais para a produção de energias renováveis (eólica, solar, biomassa...)
- 100% de cobertura na recolha de RSU, integração no sistema Intermunicipal de RSU da ERSUC e recolha seletiva distribuída pelo concelho

PONTOS FRACOS

- Degradação paisagística associada à exploração da indústria extrativa
- Degradação paisagística associada à exploração intensiva e às reflorestações com eucalipto
- Risco de degradação do solo devido à monocultura e às espécies de crescimento rápido
- Falta de limpeza das linhas de água
- Abandono e degradação dos regadios existentes
- Baixo nível de utilização de sistemas de microgeração e de energias renováveis
- Baixa taxa de separação de RSU
- Existência de deposição de resíduos em espaço natural
- Baixa taxa de cobertura da rede de drenagem de águas residuais

OPORTUNIDADES

- Abrangência da área disponível com potencial para a utilização agrícolas e/ou florestal
- Existência de projetos e ações que visam a valorização do património paisagístico e natural
- Estratégia de desenvolvimento do concelho, assume as energias renováveis como sendo uma área determinante para a alavancagem da economia verde
- Existência da Agência Regional de Energia e Ambiente do Centro a operar no território.
- Existência de entidade recetora de resíduos de construção e demolição

AMEAÇAS

- Ameaça de substituição das espécies autóctones por espécies de crescimento rápido
- Ameaça da qualidade da água pelos efluentes provenientes das ETAR's das queijeiras industriais e das pequenas queijeiras artesanais, bem como decorrente dos incêndios florestais
- Ações de proteção dos leitos das linhas de água e respetivas margens executadas (quase) exclusivamente pela administração pública
- Agentes pouco sensibilizados para a problemática dos resíduos de construção e demolição
- Ausência de uma cultura de aproveitamento das águas pluviais e deficiente encaminhamento

COMPETITIVIDADE TERRITORIAL

PONTOS FORTES

- A Variedade e qualidade de produtos e recursos endógenos
- Existência de políticas públicas sustentadas numa estratégia que aposta na promoção e valorização dos recursos endógenos.
- Participação do Município de Penela em redes de cooperação com outras entidades públicas e entidades privadas (Estabelecimentos de ensino superior, Incubadoras de empresas, Centros de Investigação, Empresas privadas- ex. Smart Rural Living Lab, Aldeias do Xisto...)
- Posicionamento estratégico do concelho relativamente à sua localização geográfica - entre o litoral e o interior, entre o rural e o urbano, com bons acessos rodoviários, dotado de fáceis ligações aos grandes polos urbanos nacionais e a infraestruturas de ligação internacional
- Património paisagístico, ambiental e construído de qualidade
- Património imaterial/cultural de qualidade
- Crescente aposta dos empresários no setor do turismo, nas atividades ao ar livre e no setor primário

PONTOS FRACOS

- Fraco investimento do tecido empresarial em processos de melhoria contínua, no reforço das suas competências, na aposta na mudança, na inovação e na diversificação de mercados.
- Ausência nas empresas de uma cultura de participação pública, de cooperação, de parcerias envolvendo trabalhadores, produtores locais, IPSS, organismos públicos e privados, numa lógica simultânea de serviço público e de aumento da sua produtividade.
- Não existe um sistema de gestão das aptidões económicas do solo rural e de gestão dos solos disponíveis.
- Não existe um mercado fundiário a funcionar que facilite a entrada a novos empreendedores rurais.
- Não existe escala na produção de produtos provenientes do setor primário que permita a competitividade do setor (exceção da produção florestal para a indústria do papel)
- Não existem canais de escoamento de produtos provenientes do setor primário, que possibilitem o incentivo à produção, tanto para o mercado interno como para o mercado externo.

OPORTUNIDADES

- Aposta das políticas públicas no investimento em desenvolvimento e inovação tecnológicas.
- Aposta das políticas públicas no investimento na economia verde.
- Aposta das políticas públicas na promoção da economia e do empreendedorismo social.
- Tendência para a valorização e incorporação de diferentes valores culturais como forma de incentivar a criatividade e a inovação
- Crescente desenvolvimento mundial do mercado dos produtos da terra, da agricultura biológica e da investigação ligada à sua valorização (potenciais utilizações, propriedades medicinais, nutricionismo, alimentos funcionais e nutracêuticos)
- Estratégia de turismo da Região Centro permite potenciar os recursos existentes no concelho, através da incorporação de produtos diferenciados nas áreas do turismo de saúde, turismo de natureza, gastronomia e vinhos, ...

AMEAÇAS

- Dificuldade dos diversos agentes de desenvolvimento do território, tanto públicos como privados, pensarem numa lógica de interesse coletivo.
- Com exceção do turismo, o território não tem conseguido fixar/incentivar a criação das empresas necessárias para alavancar o desenvolvimento económico e social da região.
- Não existe uma cultura de associativismo/ cooperativismo, eficiente, tecnicamente apetrechada, capaz de interagir, agregar, servir os interesses dos parceiros locais e intermediar com os diferentes agentes do território, no sentido de criar valor.
- Não existe uma política de fiscalidade agro-rural que condicione os usos improdutivos, os não usos ou os usos especulativos da terra.
- Os mecanismos de governação das estratégias de eficiência coletiva, que se encontram já no terreno, não se apresentam suficientemente eficazes, ficando o seu desempenho aquém das metas e expectativas iniciais.

5. FERRARIA DE SÃO JOÃO - CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

A aldeia da Ferraria de São João implanta-se numa encosta exposta a poente, com vistas sobre um vale e simultaneamente protegida por uma crista quartzítica no lado oposto.

5.1. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

De acordo com o constante do Plano Diretor Municipal de Penela, publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 157, de 16 de agosto de 2013, sob o Aviso (extrato) n.º 10340/2013, a aldeia da Ferraria de São João encontra-se em Solo Urbanizado, “Espaços de uso especial, que correspondem a áreas destinadas a equipamentos ou a turismo”.

Os Espaços de Uso Especial, conforme consta do Artigo 64.º, relativo a “Caraterização e usos dominantes”

Os espaços de uso especial correspondem a espaços utilizados para equipamentos ou turismo identificados na Planta de Ordenamento.

Caraterizam -se como espaços de uso especial destinados ao turismo, identificando -se como Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, a Aldeia de Xisto Ferraria de São João, os Pardieiros, o Esquio e o Pessegueiro.

De acordo com o Artigo 65.º, relativo ao Regime de edificabilidade são permitidas obras de construção, ampliação e reconstrução de edifícios, desde que:

- a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- b) O índice máximo de ocupação é de 60 %.
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,8.
- d) Seja garantido o disposto na legislação aplicável relativamente ao estacionamento necessário.

Nos Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer são permitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos, devendo cumprir os seguintes critérios:

- a) Ocupação do solo com soluções arquitetônicas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Adotar soluções arquitetônicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem;
- c) Garantir uma estrutura de proteção ambiental contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.
- d) Número máximo de pisos: 3;

No Anexo 1 ao presente documento, juntam-se os extratos das Cartas do PDM relativamente a este aglomerado.



5.2. ENQUADRAMENTO FACE AO PLANO DE ALDEIA DA FERRARIA DE SÃO JOÃO – ALDEIAS DO XISTO

A Ferraria de São João é a única aldeia do concelho de Penela que integra a Rede de Aldeias de Xisto.

O início do desenvolvimento do Programa das Aldeias do Xisto (PAX), ocorreu no âmbito do III Quadro Comunitário de Apoio (2000-2006), assentando numa estratégia de eficiência coletiva abrangendo 21 concelhos, que visou estruturar o território em redes, tirando partido do seu potencial: aldeias, cursos de água, percursos, que deram origem à Rede das Aldeias do Xisto, à Rede de Praias Fluviais e à Rede Caminhos do Xisto.

O programa evoluiu e deu origem a uma marca, cujos objetivos são a preservação e a promoção da paisagem cultural do território, a valorização do património arquitetónico, a dinamização do tecido socioeconómico e a renovação das artes e ofícios.

A evolução ditou a criação da ADXTUR - Agência para o Desenvolvimento Turístico das Aldeias do Xisto, passando a liderança do processo para uma parceria de municípios, associações e agentes privados.

Trata-se da rede de eficiência coletiva, presente no território de Penela, que apresenta um nível de maturidade mais elevado, tanto ao nível da execução física como ao nível da dinamização e da forma de gestão.

O processo de integração da aldeia nesta estratégia de eficiência coletiva, teve por base um Plano de Aldeia que contemplou intervenção em edifícios privados (operações em coberturas e fachadas) e intervenções de domínio público.

Ao nível das construções de domínio privado, foram intervencionadas as coberturas e fachadas de cerca de 30 construções, que vieram a desencadear, na sua maioria, obras de reabilitação interior que vieram a permitir a sua utilização.

Ao nível do domínio público, foram executadas uma parte significativa das ações previstas, outras foram reconfiguradas, acompanhando a evolução correspondente aos tempos de execução.

Financiado pelo QCA III, foi ainda executado o primeiro Centro de BTT do país e criadas redes de percursos que vieram a integrar a rede de percursos da Rede de Aldeias do Xisto.

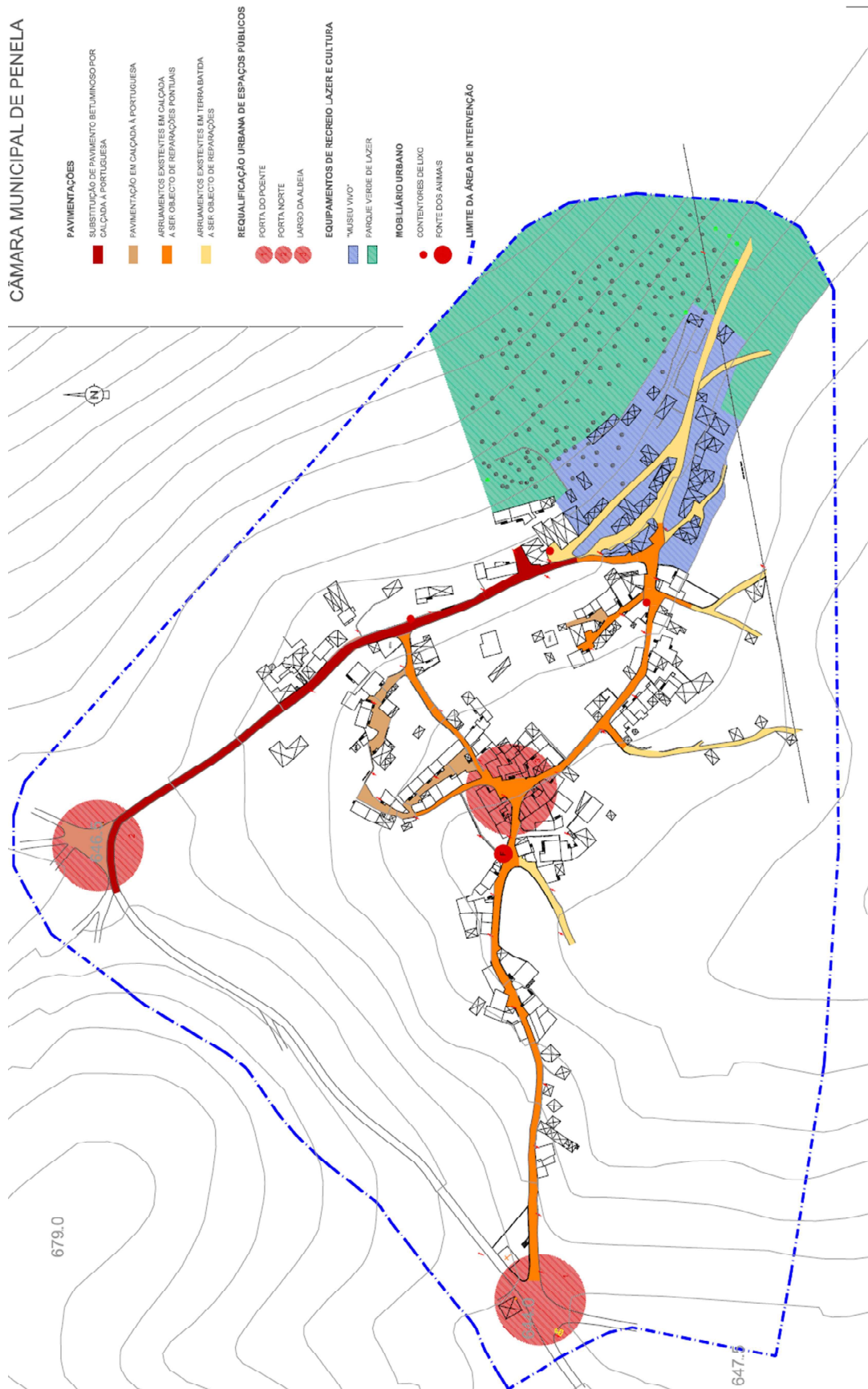


Figura 29 - Cartograma com a identificação das Ações do Domínio privado previstas no Plano de Aldeia (extrato do Plano)

	NÃO EXECUTADO	PARCIALMENTE EXECUTADO	EXECUTADO
ACÇÃO 1 - REDE ELÉCTRICA			
1.1. SUBSTITUIÇÃO DA REDE ELECTRICA EXISTENTE			●
ACÇÃO 2 - REDE DE ÁGUA			
2.1. REABILITAÇÃO DA REDE DE ÁGUA EXISTENTE			●
ACÇÃO 3 - PAVIMENTAÇÕES			
3.1. SUBSTITUIÇÃO DE PAVIMENTO BETUMINOSO POR CALÇADA	●		
3.2. REALIZAÇÃO DE NOVAS PAVIMENTAÇÕES EM CALÇADA		●	
3.3. REPARAÇÕES NAS CALÇADAS EXISTENTES			●
3.4. REPARAÇÃO DE CAMINHOS EXISTENTES EM TERRA BATIDA		●	
3.5. REPARAÇÃO/EXECUÇÃO DE VALETAS		●	
ACÇÃO 4 - REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ESPAÇOS PÚBLICOS			
4.1. PORTA DO POENTE	●		
4.2. PORTA NORTE	●		
4.3 LARGO DA ALDEIA			●
ACÇÃO 5 - MOBILIÁRIO URBANO			
5.1. CONTENTORES DE LIXO	●		
5.2. REPOSIÇÃO DE PIA E FONTE	●		
5.3. REPARAÇÃO DE MUROS	●		
ACÇÃO 6 - SINALÉTICA			
6.1. PLACAS INFORMATIVAS DA ALDEIA E DA REDE DE ALDEIAS		●	
6.2. SINALIZAÇÃO TURÍSTICA ADICIONAL		●	
ACÇÃO 7 - EQUIPAMENTOS DE RECREIO, LAZER E CULTURA			
7.1. AQUISIÇÃO DE EDIFÍCIOS	●		
7.2. CENTRO DE CONVÍVIO	●		
7.3. PONTO DE COMÉRCIO	●		
7.4. ESPAÇOS DE EXPOSIÇÃO	●		
7.5. CURRAIS COMUNITÁRIOS		●	
7.6. PARQUE VERDE DE LAZER		●	
7.7. ARRANJOS EXTERIORES		●	
ACÇÃO 8 - REVITALIZAÇÃO DO MONTADO			
8.1. OPERAÇÕES PARA A MANUTENÇÃO DAS ESPÉCIES		●	

Figura 30 - Tabela com a execução das Ações previstas no Plano de domínio privado

Estas intervenções desencadearam uma nova dinâmica económica e social na aldeia, desencadeando um conjunto de investimentos e iniciativas publicas e privados tanto ao nível económico como social, entra as quais podemos destacar:

1. A requalificação ao nível do interior das habitações que conduziram à fixação de novas famílias, a uma segunda habitação de uso sazonal ou mesmo para colocação no mercado de arrendamento de curta duração associado a atividades turísticas.
2. A instalação de unidades de turismo/alojamento local em imóveis requalificados:
3. A Associação de Moradores e o restabelecimento do espírito comunitário na aldeia



Figura 31 - Aspeto de arruamento durante a execução das obras



Figura 32 - Arruamento após a execução das obras

5.3. DEMOGRAFIA

Em 2001, de acordo com os dados dos CENSOS, a população residente na Ferraria de São João era de 63 habitantes, dos quais 45% tinham mais de 55 anos e apenas 13% tinham idade inferior a 20 anos.

Em 2011, regista-se nova quebra na população residente, passando agora a 43 habitantes, dos quais 30% têm idade igual ou superior a 65 anos e apenas 9%, têm idade inferior a 20 anos.

Indivíduos até aos 19 anos	20 a 64 anos	Igual ou maior que 65 anos
4	26	13
9%	60%	30%

Mantêm-se assim a tendência para uma quebra significativa na população residente desde o ano de 1911 (consultar gráfico).

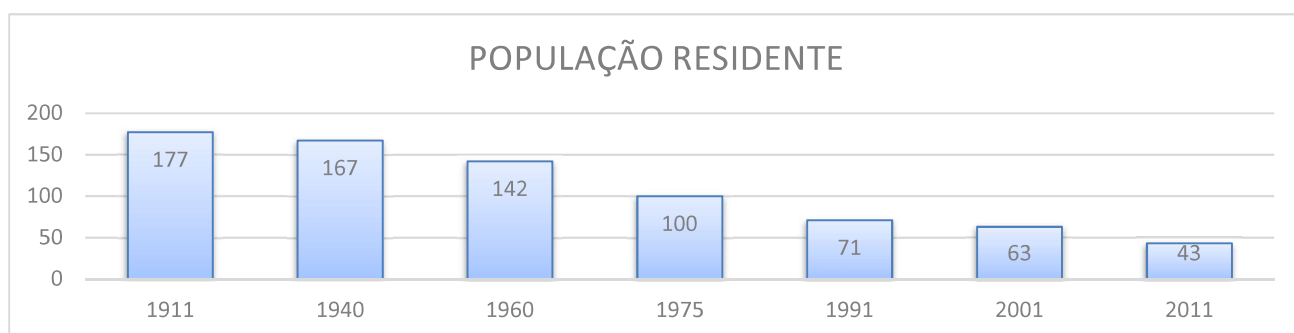


Figura 33 - Evolução da população residente desde 1911 até 2011

ANO	1911	1940	1960	1975	1991	2001	2011
POPULAÇÃO RESIDENTE	177	167	142	100	71	63	43

ANO	1991	2001	2011
FAMÍLIAS	29	26	17

Muito embora se registre uma diminuição significativa da população residente, decorrente sobretudo de um elevado índice de envelhecimento, a que corresponde uma elevada taxa de mortalidade e/ou a deslocação das pessoas, com mais idade, para Estruturas Residenciais para pessoas Idosas ou casas de familiares localizadas fora da aldeia, regista-se igualmente a fixação de jovens famílias, que trocaram a vida urbana pela vida na aldeia, que conduziram, conforme dados recolhidos junto da população local, ao nascimento de cinco crianças, atualmente com idade inferior a 8 anos.

5.4. MOBILIDADE E TRANSPORTES

Não existe qualquer rede de transportes públicos para a Ferraria de São João, contudo as acessibilidades, com recurso a veículo próprio, utilizando a Rede Viária, permite chegar à aldeia, partindo de qualquer um dos principais aeroportos (Lisboa e Porto), em menos de duas horas.

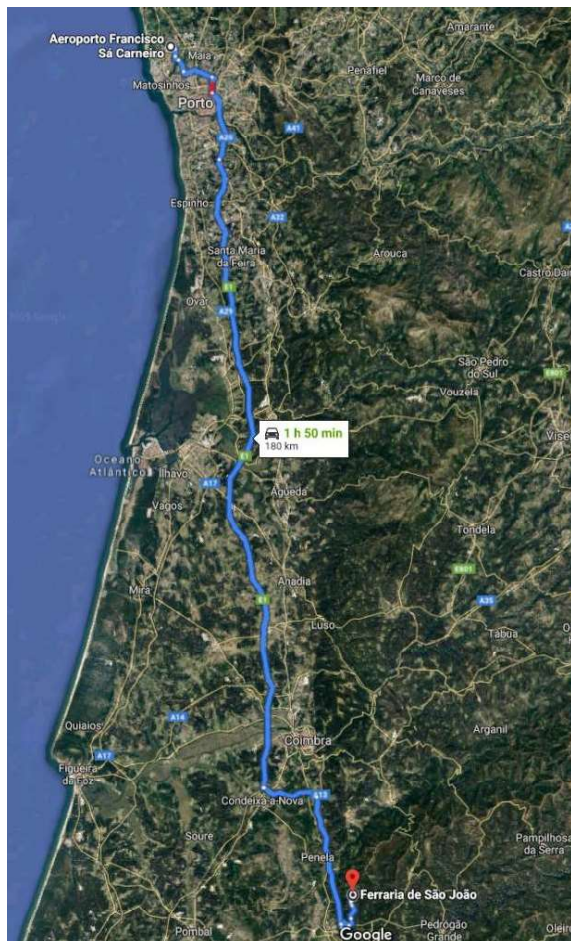


Figura 34 - Trajeto mais rápido - Porto Aeroporto/ Ferraria de São João

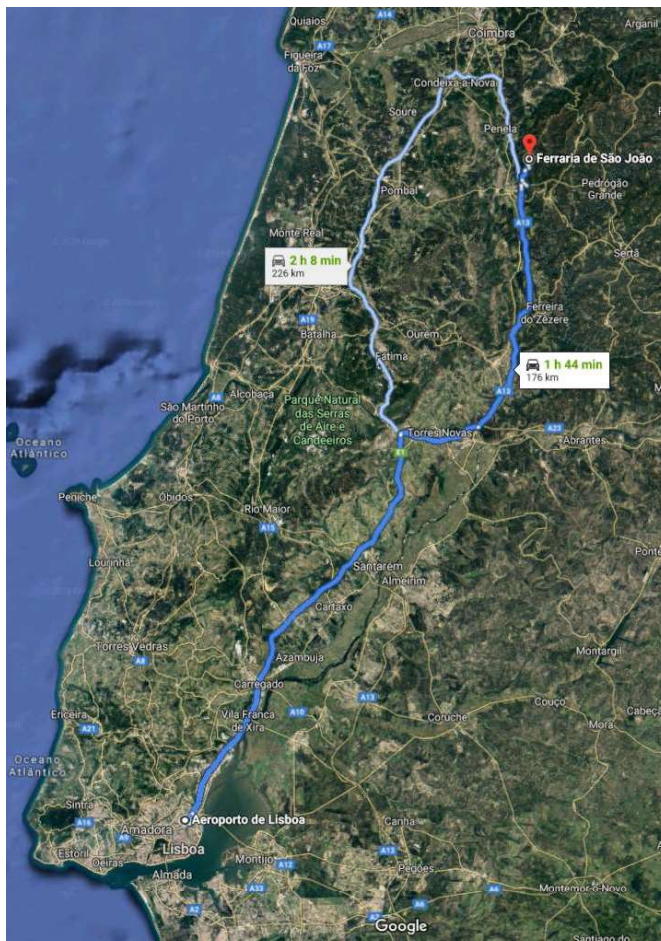


Figura 35 - Trajeto mais rápido - Lisboa Aeroporto/ Ferraria de São João

5.5. DINÂMICAS SOCIOECONÓMICAS E TURISMO

A Ferraria de São João é uma das aldeias que integra a Rede das Aldeias do Xisto.

Atualmente a Rede das Aldeias do Xisto é um projeto de desenvolvimento sustentável, de âmbito regional, liderado pela ADXTUR- Agência para o Desenvolvimento Turístico das Aldeias do Xisto, em parceria com 21 Municípios da Região Centro e com mais de 100 operadores privados que atuam no território e tem como objetivos das Aldeias a preservação e a promoção da paisagem cultural do território, a valorização do património arquitetónico construído, a dinamização do tecido socioeconómico e a renovação das artes e ofícios.

O processo de integração da aldeia nesta estratégia de eficiência coletiva, que teve por base um Plano de Aldeia assente nas características endógenas do local, conduziu a ações materiais e imateriais de domínio público e privado com impacto na dinâmica económica e social.

5.5.1. O PAPEL DOS PRODUTOS E DOS RECURSOS ENDÓGENOS

Os territórios de baixa densidade, sobretudo os que souberam preservar a sua identidade local, vivem hoje um período de mudança, em que a inovação, o aproveitamento dos recursos endógenos, a competitividade, a sustentabilidade e a coesão se impõem como fatores essenciais para identificar e implementar novas formas de intervir e perseguir o desenvolvimento e a sustentabilidade dos territórios.

A Ferraria de São João possui um conjunto de características diferenciadoras aos mais diversos níveis: património natural, património histórico-cultural, tradições e social (conhecimento tácito e erudito da população), dos quais destacamos:

- A crista quártzica que emoldura a aldeia e o vale, junto à linha de água.
- As características das edificações que preservam maioritariamente as suas características tradicionais e garantem uma legibilidade do aglomerado urbano como um todo, sem a presença de dissonâncias significativas
- O conjunto de currais, construídos em terreno baldio, que em tempos albergou o rebanho comunitário da aldeia, com mais de mil cabeças de gados, que funcionava segundo um esquema a que os habitantes locais denominam pela “A roda”, em que cada habitante levava o gado para o monte pastar, um número de dias proporcional ao n.º de cabeças de sua propriedade.
- A produção de queijo e a criação de cabritos, associada à atividade da pastorícia
- Os produtos provenientes da atividade agrícola
- O montado existente no terreno baldio, cuja propriedade é atualmente maioritariamente da Associação de Moradores.~



5.5.2. O PAPEL DO TURISMO

O turismo representa hoje o principal motor da economia local. A integração da aldeia na Rede de Aldeias do Xisto, a concretização de ações, apoiadas pelo QCA III, previstas no Plano de Aldeia e/ou executadas pela ADXTUR, potenciaram a recuperação de imóveis para colocação no mercado de alojamento turístico e o desenvolvimento de atividades lúdicas e educativas, dinamizadas pelos operadores turísticos e pela Associação de Moradores.



1 – Casa do Zé Sapateiro (TER - turismo em espaço rural) / 2 – Vale do Ninho Nature Houses (alojamento local) / 3 – Casa Portuguesa (alojamento local) / 4 – Alojamento Local



Figura 36 - Casa do Zé Sapateiro (Turismo em Espaço Rural)



Figura 37 - Vale do Ninho Nature Houses – Alojamento Local



Figura 38 - Casa Portuguesa – Alojamento Local



Figura 39 - Alojamento Local

A qualidade da oferta, tanto ao nível das características endógenas da aldeia, como da oferta de alojamento e de “experiências”, tem garantido uma elevada taxa de ocupação e um elevado n.º de

visitantes, com retorno económico para a população local. Além dos benefícios económicos diretos, esta atividade tem proporcionado a recuperação e o exercício de atividades que se encontravam em declínio e que são hoje um complemento dos rendimentos dos moradores, tais como o fabrico da broa e do queijo, a prática de atividades agrícolas e pecuárias, a execução de trabalhos de recuperação de construções tradicionais,...

5.5.3. A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E O RESTABELECIMENTO DE DINÂMICAS ECONÓMICAS E COMUNITARIAS

A criação da Associação de Moradores da Ferraria de S. João constitui o exemplo mais representativo do impacto da integração da aldeia na Rede de Aldeias do Xisto e da implementação do Plano de intervenção que foi efetuado à data.

Trata-se de uma entidade sem fins lucrativos, constituída para dinamizar a aldeia partindo da valorização dos seus recursos endógenos: as pessoas (saber-fazer), o património natural, o património construído, as práticas culturais, promovendo um conjunto de práticas e ações, que assentam sobretudo:

- A recuperação das tradições locais
- A prestação de serviços que potenciem a economia local
- O desenvolvimento sustentado da oferta turística



Na sequência dos incêndios que ocorreram em 2017 e que afetaram a região e esta aldeia, em particular, a Associação de Moradores desempenhou um papel de grande relevância a nível nacional, ao ser primeira comunidade de moradores a implementar no terreno a execução de uma ZPA – Zona de Proteção da Aldeia.

Tratou-se de processo de inovação social que agregou toda a comunidade local em prol de interesses comuns:

- A segurança de pessoas e bens
- A valorização económica e ambiental da floresta

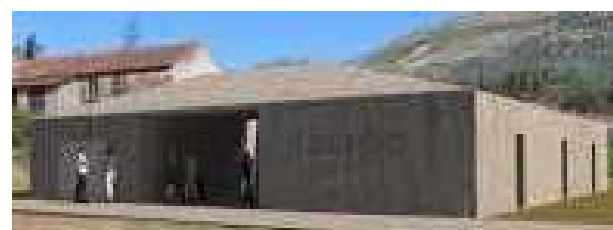
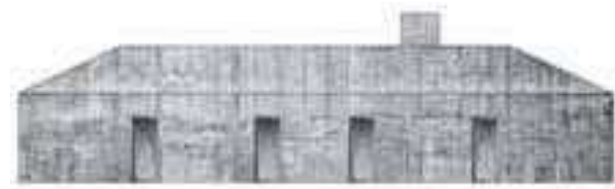
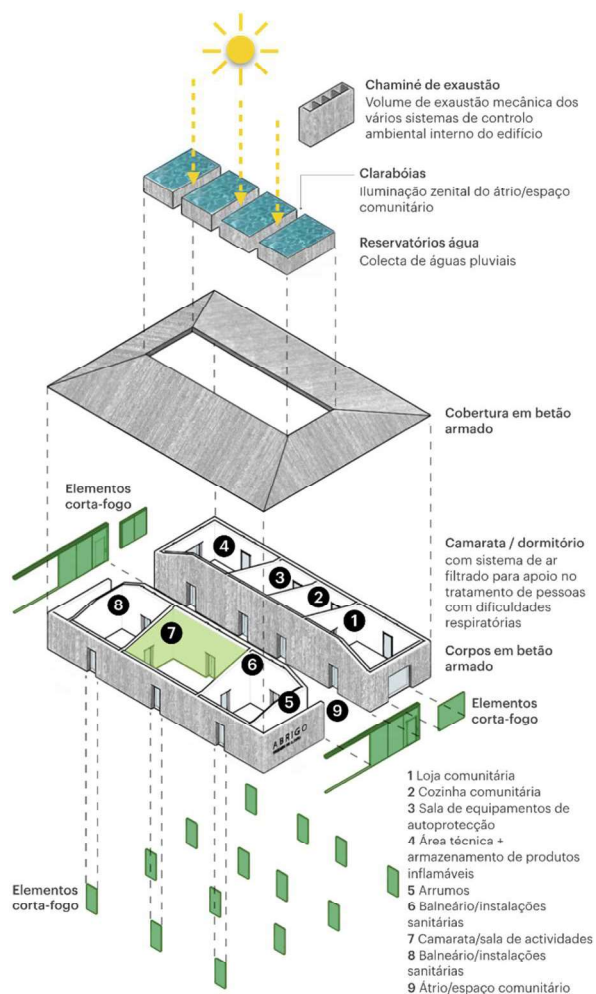


Figura 40 - Projeto da Casa Abrigo

A capacidade de mobilização, a excelência e o carater inovador do trabalho desenvolvido pela Associação de Moradores, despertou o interesse da Associação das vítimas de Pedrogão e de um empresário, que garantiu o financiamento, que resultou na elaboração do projeto de um abrigo de proteção de pessoas, a ser construído num terreno entretanto adquirido pela Associação de Moradores da Ferraria de São João.

5.6. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

5.6.1. METODOLOGIA DE LEVANTAMENTO E CARATERIZAÇÃO

O trabalho de levantamento e caraterização urbanística efetuado, manteve o princípio da metodologia adotada aquando da elaboração do Plano de Aldeia, com recurso a uma partição da aldeia em sete zonas distintas denominadas de “A” a “H”, para as quais se identificam as diferentes unidades de utilização.

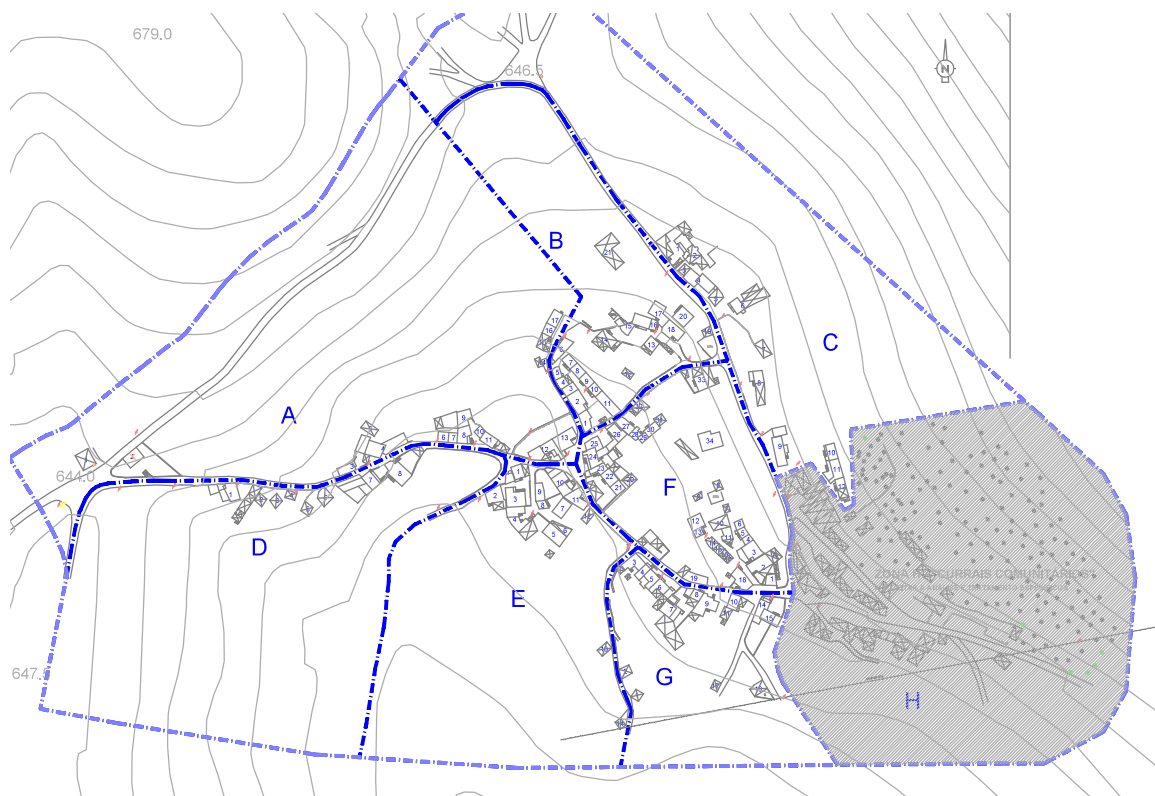


Figura 41 - Zonamento e unidades adotadas para efeitos de caraterização

O trabalho executado sustentou-se assim na atualização da informação levantada, permitindo efetuar de forma clara uma análise do impacto da implementação do Plano de Aldeia.

5.6.2. CARATERIZAÇÃO GENÉRICA DO EDIFICADO

As construções são maioritariamente de natureza simples, executadas com as matérias disponíveis nas no local, nomeadamente o xisto, o calcário, o quartzito, o barro, a madeira, construídas com recurso a técnicas construtivas tradicionais

É dois o número máximo de pisos das construções e tipo de uso é maioritariamente arrumos de apoio agrícola nos pisos térreos e habitação ao nível do 1º andar.

Progressivamente, nas requalificações dos imóveis que têm vindo a ocorrer, os pisos térreos têm vindo a ser também ocupados com habitação (face à reduzida área bruta das construções).

Os edifícios dissonantes na paisagem são pouco significativos e não interferem na leitura global do conjunto.



Figura 42 - Vista geral da aldeia

As construções integram maioritariamente o domínio privado particular, com exceção para a pequena capela e o Centro de BTT (domínio privado da Fábrica da Igreja e do Município, respetivamente). Existe ainda uma grande área de terreno Baldio, onde se encontram implantados os currais comunitários e uma mancha significativa de montado.

Atualmente o Município possui um contrato de cedência para poder utilizar um grupo destes currais.

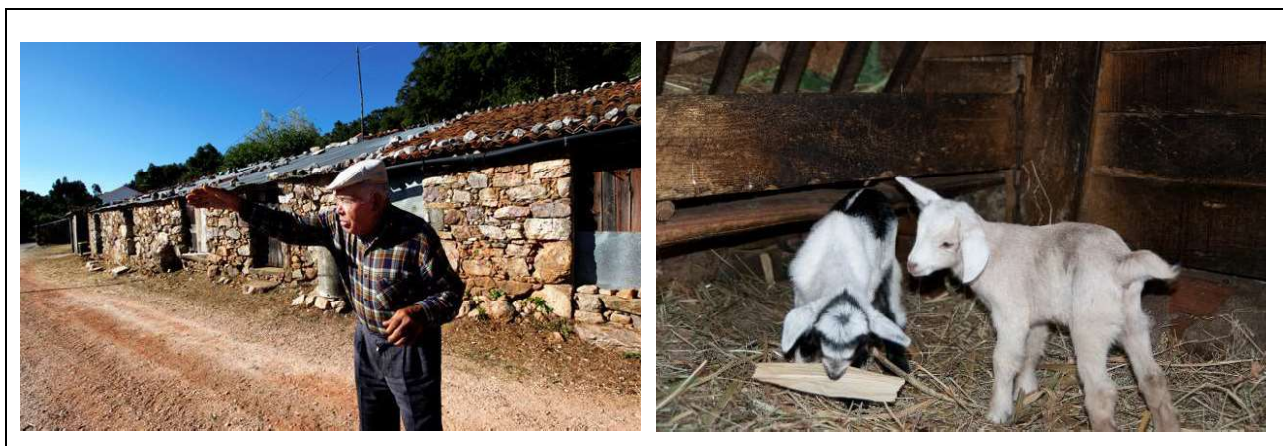


Figura 43 - Currais em espaço baldio

Os “currais comunitários” caracterizam-se por um conjunto de edifícios que se encontram adoçados à encosta onde estão implantados e são servidos por caminhos de terra, que as gentes foram naturalmente rasgando com o pisar do dia-a-dia, hoje estão maioritariamente votados ao abandono, mas em outros tempos, quando a pastorícia e a agricultura eram as principais atividades da população local, chegaram a albergar mais de 700 cabeças de gado, construídos sobre terreno baldio pela população, estes edifícios sempre tiveram um papel importante na comunidade, contribuindo significativamente para o “modus vivendi” da população, constituindo por isso importantes referências antropológicas e sociais – a todo este conjunto construído está associado um grande campo de sobreiros que lhe serve de moldura e duas grandes formações rochosas que vigiam todo o aglomerado urbano, elementos que contribuem para uma paisagem de inigualável beleza.

Os xistos, os calcários e os quartzitos elevam-se do solo, formando paredes que dão forma a um conjunto peculiar que transforma um aglomerado urbano comum da Serra da Lousã, num local singular.

Maioritariamente as construções são de um único piso e destinam-se a arrumos e currais.

As coberturas destas pequenas construções são, ora de uma água, ora de duas, em telha de canudo, calcada nas extremidades com pedregulhos que lhes permitem sobreviver às intempéries.

Os edifícios encontram-se adoçados à encosta onde estão implantados e são servidos por caminhos de terra.

A última intervenção operada sobre o conjunto de currais alvo do corrente projeto, além de ter como pressuposta a salvaguarda da imagem original das construções, operacionalizou a sua refuncionalização em termos de utilização ao criar:

1. Uma área destinada a alojar entre 6 e 8 cabras, composta por 2 currais e cercado;
2. Área de utilização polivalente, composta por duas salas polivalentes e instalações sanitárias separadas por sexo e acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada – este espaço destina-se a prestar apoio a quem visita a aldeia e à realização de pequenas sessões de esclarecimento, pequenas formações e a sede da Associação de moradores da aldeia;
3. paralelamente foram deixados espaços de reserva destinados a;
 - Capril (maternidade, ordenha, palheiro e arrumos)
 - Salas polivalentes para atividades diversas

5.6.3. EQUIPAMENTOS

Podemos considerar como equipamentos da aldeia, as construções que atualmente são propriedade do município ou sobre os quais recai um contrato de cedência dos particulares a esta entidade, tais como:

- O centro de BTT
- A sede da Associação de moradores / Centro de atividades endógenas / Instalações sanitárias públicas



Figura 44 - Centro de BTT

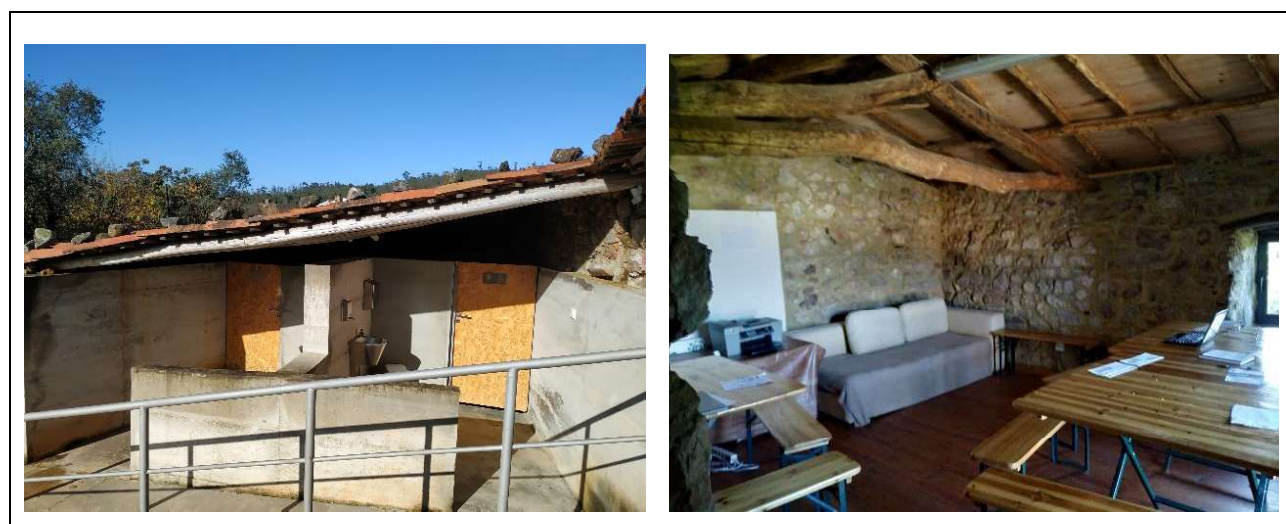


Figura 45 - sede da Associação de moradores / Centro de atividades endógenas / Instalações sanitárias públicas

Como equipamento religioso existe a Capela da Aldeia.



Figura 46 - Capela da Aldeia

5.6.4. ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO VERDE

Ao nível do espaço público e espaço verde, destacamos a presença do baldio, onde se localiza a grande mancha de sobreiros que protegeu a aldeia do incêndio de 2017 e que hoje são maioritariamente da Associação de Moradores e os currais comunitários.



Figura 47 – Sobreiral em espaço baldio

5.6.5. INFRAESTRUTURAS

Na sequência da integração da aldeia na Rede de Aldeias do Xisto, foram intervencionadas, com o apoio do QCA III,

- a rede de distribuição de energia elétrica e a rede iluminação pública (rede totalmente enterrada),
- rede de distribuição de água, que foi totalmente requalificada
- grande parte dos arruamentos e o largo central da aldeia, com a repavimentação em calçada



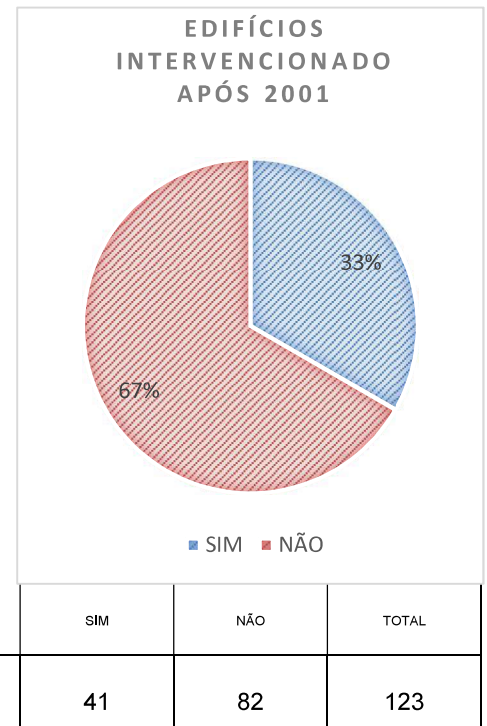
Continua a não existir rede de saneamento. Muito embora se trate de um aglomerado urbano de muito baixa densidade, onde o efluente produzido não é significativo, a ausência desta rede inviabiliza a recuperação de algumas construções destinadas a habitação, nomeadamente nas situações onde não existe espaço exterior associado, onde seja possível colocar uma fossa.

5.6.6. EVOLUÇÃO REGISTADA ENTRE 2001 E 2019

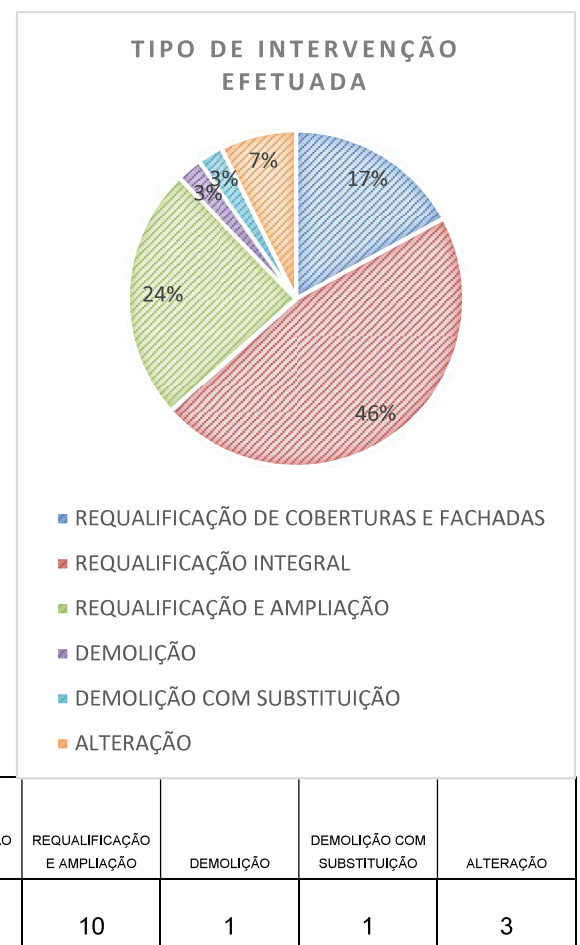
Muito embora se verifique uma diminuição da população residente, é notória a existência de novas dinâmicas sócio-económicas na aldeia, que se podem constatar através da reanálise que foi efetuada ao edificado.

Partindo das 123 construções identificadas e caracterizadas no Plano de Aldeia, constatamos o seguinte:

Foram intervencionadas no período de tempo compreendido entre 2001 e 2019, 41 construções que representam cerca de 33% da totalidade das construções existentes no aglomerado.



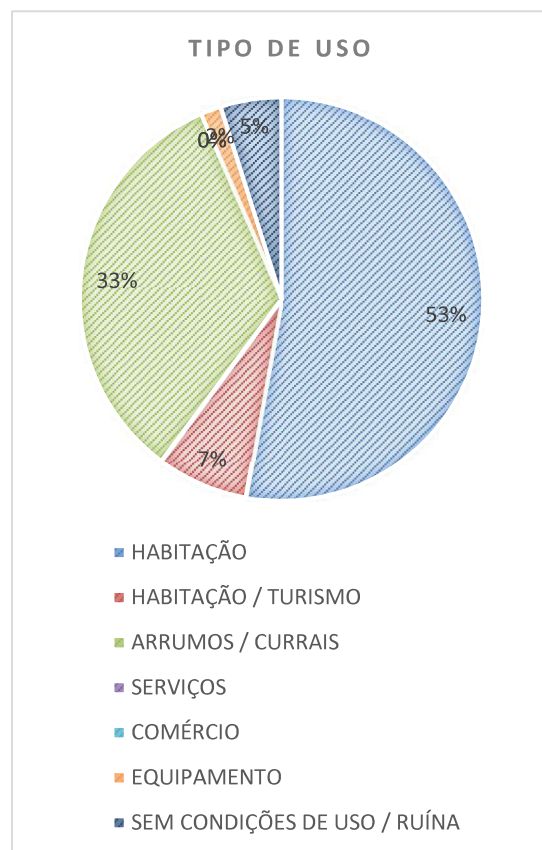
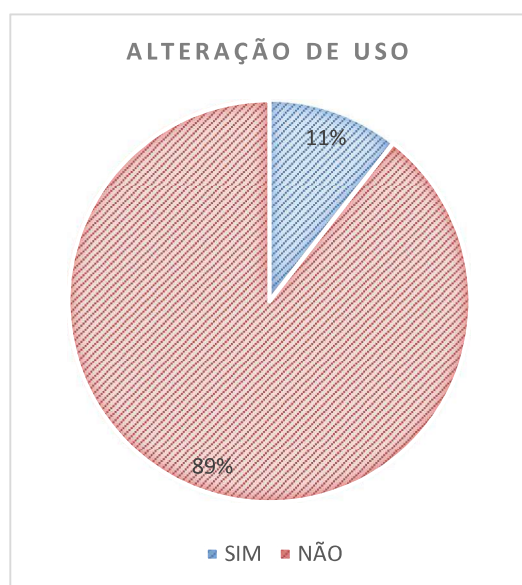
Das 41 intervenções efetuadas, 46% foram sujeitas a obras de requalificação integral, 24% a obras de requalificação e ampliação, 3% a demolição com substituição integral e 7% a obras de alteração. Todas estas intervenções permitiram a criação de condições de habitabilidade em 33 construções, que representam, cerca de 27% do total das construções existentes na aldeia.



Das 41 intervenções efetuadas, 11% deram lugar a alterações de uso, que se verificam sobretudo na alteração de arrumos/currais para habitação e para habitação / turismo e em usos habitacionais para habitação /turismo.

Em 2001 não existia na aldeia nenhum imóvel destinado a turismo.

	SIM	NÃO	TOTAL
ALTERAÇÃO DE USO	13	110	123

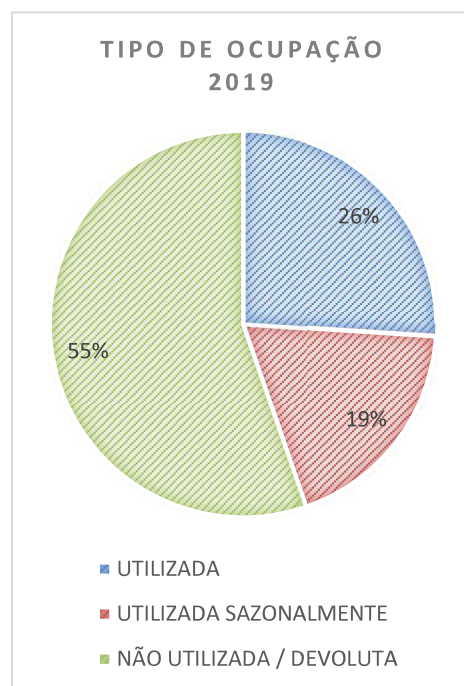


	HABITAÇÃO	HABITAÇÃO / TURISMO	ARRUMOS / CURRAIS	SERVIÇOS	COMÉRCIO	EQUIPAMENTO	SEM CONDIÇÕES DE USO
TIPO DE USO	65	9	41	0	0	2	6

Em relação ao tipo de ocupação dos imóveis, de 2001 para 2019, verifica-se uma diminuição do número de construções devolutas, regista-se também uma diminuição no número de imóveis destinados a habitação permanente.

Por contraponto regista-se um aumento significativo de imóveis ocupados sazonalmente.

Esta dinâmica é claramente uma consequência da implementação do Plano de Aldeia, que muito embora não tenha conseguido manter o número de habitantes com residência permanente, conseguiu atrair novas famílias, ainda que com carácter sazonal, para a aldeia.



	UTILIZADA	UTILIZADA SAZONALMENTE	NÃO UTILIZADA / DEVOLUTA
TIPO DE OCUPAÇÃO 2001	35%	5%	60%
TIPO DE OCUPAÇÃO 2019	26%	19%	55%

6. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A definição da estratégia territorial e operacional teve por base:

- Os contributos recolhidos junto da Associação de moradores da aldeia.
- As opções estratégicas de instrumentos de planeamento de escala supramunicipal e municipal assim como outros planos e programas estratégicos relevantes.
- Estudos e exemplos de boas práticas ao nível do desenvolvimento sustentado de territórios de baixa densidade.
- o diagnóstico realizado para a ARU da aldeia da Ferraria de São João e a avaliação do impacto da implementação do Plano de Aldeia executado com o objetivo da integração da aldeia na Rede de Aldeias de Xisto, através dos quais foi possível identificar a evolução e as dinâmicas de transformação existentes neste território e os desafios que se colocam nos próximos anos, no que respeita ao seu desenvolvimento económico, social e territorial.

6.1. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS ESTRATÉGICOS DE NÍVEL SUPERIOR

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT): corresponde ao instrumento de natureza estratégica e de âmbito nacional que concretiza as opções europeias de desenvolvimento territorial, estabelece o quadro de referência para os restantes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT).

Para a Região Centro, o PNPOT identifica um conjunto de opções estratégicas territoriais, com destaque para as seguintes:

- Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;

Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;

Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;

Ordenar os territórios urbanos e, em particular, qualificar as periferias das cidades e revitalizar os centros históricos;

Ordenar a paisagem, salvaguardar as áreas agrícolas ou de valia ambiental da pressão do uso urbano/industrial e implementar estruturas ecológicas de âmbito regional e local;

Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C): corresponde à referência para o planeamento do desenvolvimento territorial da região e foi elaborado segundo o objetivo geoestratégico de afirmar o Centro como um território portador de um contributo ativo e autónomo para a estruturação e desenvolvimento sustentável do território nacional numa lógica de conjugação entre objetivos de competitividade e de coesão territoriais.

Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra (EIDT): corresponde ao documento estratégico que estabelece as opções de desenvolvimento para a Região de Coimbra no horizonte temporal 2014-2020. Com base nas intenções, recursos e projetos municipais e a priorização de áreas de intervenção potenciadoras de sinergias entre os vários recursos da região, a estratégia assumida neste documento fundamenta-se em três áreas de intervenção prioritária: Valorização e Gestão dos Recursos Endógenos, Inovação e Capital Humano e Coesão e Inclusão Social; e duas áreas transversais: Rede Urbana e Estruturação do Território e Rede de Governança e Eficiência da Administração. No que se refere à área transversal Rede urbana e Estruturação do Território, destaca-se:

- A mobilização integrada dos recursos concentrados no eixo urbano Coimbra-Figueira da Foz, em que temáticas comuns a cidades médias – espaço público, mobilidade, gestão de resíduos e ciclo urbano da água - cruzam-se com temáticas mais diretamente ligadas aos recursos locais - ensino superior, turismo, cultura e indústrias criativas - e a temas que emergiram na ronda de auscultação dos *stakeholders*, como a língua portuguesa enquanto elemento integrador de fluxos de procura e oferta no mercado internacional de bens culturais e turísticos.

- A aproximação da estratégia às comunidades mais rurais, promovendo o acesso da população a serviços básicos de proximidade, a diversificação de atividades em territórios rurais e a conservação e valorização do património rural, em que os valores culturais e naturais da zona costeira, da paisagem gandraesa, do vale do Mondego, do Alva e Ceira, das Serra da Lousã e Açor e da extensa mancha florestal emergem como principais imagens identitárias e que devem ser valorizados enquanto produto turístico.

6.2. PRINCÍPIOS ADOTADOS NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O conceito de “desenvolvimento sustentável” implica a adoção de uma estratégia ampla, que abarque compromissos em coerência com as grandes linhas de orientação estratégica internacional, no quadro da Agenda 2030 e dos seus objetivos de desenvolvimento sustentável, bem como do Acordo de Paris.

A territorialização de políticas demonstra que territórios diferentes têm problemas, vocações e potencialidades também diferentes, necessitando assim de respostas claramente diferenciadas.

Os resultados não são imediatos tornando-se de crucial importância a capacidade de construir compromissos de base territorial em torno de objetivos comuns e o desenvolvimento de programas com responsabilidades institucionais partilhadas, à luz dos desafios identificados.

Os territórios de baixa densidade demográfica constituem um dos grandes desafios das políticas públicas nacionais, esgotando-se soluções no “papel” e nos discursos, que manifestamente não têm conduzido a resultados práticos com significado.

Apesar do panorama a nível nacional, a Ferraria de São João apresenta um conjunto de tímidos indicadores que demonstram que é possível, através de uma Estratégias de Reabilitação Urbana, adequada, transformar as debilidades, ainda existentes, em oportunidades.

Naturalmente, a estratégia territorial e operacional agora preconizada para a Ferraria de São João, constitui um passo a dar a seguir ao Plano de Aldeia da Ferraria de São João, executado em 2001, no âmbito do Projeto da Aldeias do Xisto, que, na prática, constituiu o primeiro documento estratégico e operacional para a reabilitação desta aldeia e que, desde a sua génese, teve como objetivos: contribuir para a proteção do património material e imaterial, a revitalização das economias locais, a inversão do processo de despovoamento, a alavancagem económica dos territórios de baixa densidade demográfica e simultaneamente do processo evolutivo do tecido urbano e social da aldeia.

Assim, no seguimento do trabalho já desenvolvido pretende-se executar um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a Área de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João, assegurando a articulação com os instrumentos de Planeamento Municipal de Ordenamento do Território, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, documentos estratégicos existentes e garantindo ainda um processo de cocriação com a associação de moradores e população local garantindo a construção de um caminho onde todos se revejam.

A construção da estratégia territorial e operacional integra diferentes níveis de conceção, que se interligam numa relação bidirecional na cadeia hierárquica que ocupam:

- A visão define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo.
- Os eixos estratégicos e os objetivos gerais, decorrem diretamente da visão estabelecida (EE) e permitem concretizar o que se pretende com a Visão assumida
- Os Objetivos Específicos permitem-nos estabelecer as metas que pretendemos alcançar
- Os Projetos Estruturantes e as Ações Prioritárias, constituem os meios necessários para atingir os objetivos.



Figura 48 - Níveis de definição da estratégia territorial e operacional

6.3. A VISÃO

Tendo em conta o caminho já percorrido, as características do território, os indicadores disponíveis e os princípios de desenvolvimento em que o município defende e que são também adotados pelos locais, assumimos como visão do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João:

Afirmar a Ferraria de São João no contexto nacional e internacional, como exemplo de boas práticas na conciliação entre o respeito pela matriz socio cultural da aldeia e a prática de um turismo sustentável que promova e estimule o desenvolvimento económico, social e ambiental, contribuindo para alavancar os territórios de baixa densidade, aumentando a qualidade de vida das populações residentes, contribuindo para a fixação de pessoas e a inversão do fenómeno de despovoamento

6.3.1. EIXOS ESTRATÉGICOS

A prossecução da Visão e a resposta aos desafios identificados no diagnóstico do território de intervenção realiza-se mediante 5 Eixos Estratégicos (EE). A cada Eixo Estratégico está associado um conjunto de objetivos, que se materializam numa carteira detalhada de projetos e ações estruturantes.

Os projetos estruturantes identificados constituem a resposta operativa para a concretização da Visão.

Neste âmbito, foram estabelecidos 27 Projetos estruturantes, que se subdividem em 86 Ações/Medidas Prioritárias, que se diferenciam pela sua capacidade de impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização da aldeia, com capacidade para alavancar direta e indiretamente outros investimentos (nomeadamente privados), sendo expectável que produza um impacto alargado no território municipal e/ou mesmo regional, que pelo seu carater inovador pode assumir um efeito replicador em espaços urbanos de características idênticas a nível nacional/internacional.

EIXO ESTRATÉGICO 1 (EE1) – PRESERVAR E PROTEGER

O Eixo 1 – Tem como foco a valorização do património natural da aldeia e do território que a envolve, potenciando a valorização da sua identidade rural e da comunidade, bem como o diálogo intergeracional assente nos valores tradicionais, tendo como objetivos gerais e específicos:

OBJETIVOS GERAIS	
OG. 1	Conservação do património natural
OG. 2	Promoção da sustentabilidade ambiental
OG. 3	Promoção da proteção e segurança de pessoas e bens

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
OE. 1	Valorizar o espaço natural envolvente da aldeia enquanto elemento de proteção e valorização do espaço construído, enquanto espaço de usufruto coletivo e enquanto exemplo de preservação, qualificação e incentivo e promoção da sustentabilidade ambiental
OE. 2	Dotar a aldeia de equipamentos, multifuncionais e sustentáveis, que contribuam para alavancar o sentido de pertença, de comunidade e de segurança dos cidadãos;
OE. 3	Promoção da proteção e segurança de pessoas e bens
OE. 4	Preservação e conservação do património natural

Integram o Eixo Estratégico EE1, a seguinte carteira de Projetos Estruturantes e ações/medidas prioritárias:

EIXOS ESTRATÉGICO	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS	
EE1. PRESERVAR E PROTEGER	PE. 1 Regeneração agroflorestal multifuncional e estabelecimento de zona de proteção	1	PROJETO DE INTERVENÇÃO, incluindo: Cadastro parcelar com identificação de proprietários / Elaboração de Plano de reflorestação e valorização ecológica
		2	EXECUÇÃO DE TRABALHOS PREPARATÓRIOS, incluindo: Preparação e limpeza de terrenos / Corte, abate, desmatagem e destroçamento / Adaptação de caminhos e construção de aceiros.
		3	IMPLEMENTAÇÃO DA ZPA, incluindo: Aquisição de árvores / Plantação e replantação de árvores / Organização de ações de voluntariado e de sensibilização ambiental
	PE. 2 Defesa e segurança de pessoas e bens em espaço aldeia	4	Casa Abrigo da Ferraria de São João - Espaço polivalente
		5	Instalação de rede de pontos de água e bocas de incêndio
		6	Instalação de equipamentos de comunicação
	PE. 3 Modelo de gestão partilhada para autoproteção das aldeias	7	Centro de recursos partilhados de primeira resposta ao fogo (equipamentos)
		8	Ações de formação e de planos de autoproteção (habitantes, operadores e turistas)
		9	Registo através do desenho técnico: novo olhar, nova linha de comunicação (personagens, ambições, ambientes)
	PE. 4 Medidas exemplares de Mitigação às Alterações Climáticas	10	Serviços de Projeto de Retenção de Água e Adaptação às alterações climáticas
		11	Programa de utilização racional da água e de combate ao desperdício
		12	Produzir em comunidade para a comunidade - Autossuficiência na produção de energia elétrica
		13	Ferraria "lixo 0" – Adotar os 3 Rs como prioridade: Reduzir, reutilizar, reciclar.
	PE. 5 Recuperação e Valorização da Galeria Ripícola da Ribeira da Ferraria e Reforço dos Corredores do Património Natural	14	Recuperação e Valorização da Galeria Ripícola e Adaptação às Alterações Climáticas - Estudos, Projetos e Licenciamentos (2019/2020)
		15	Recuperação e Valorização da Galeria Ripícola da Ribeira da Ferraria e espaços envolventes
		16	Reabilitação física e reforço de sinalética - Reabilitação e Reforço dos Corredores do Património Natural
		17	Intervenções de carácter ambiental - Reabilitação e Reforço dos Corredores do Património Natural

EIXO ESTRATÉGICO 2 (EE2) – INTEGRAR

O Eixo 2 – visa sobretudo a criação de novas atividades culturais, sociais e de animação que potenciem a integração entre residentes e turistas, incluindo atividades agregadoras de cariz anual e um conjunto de atividades que, relacionadas com as necessidades do setor primário, podem ser usadas como forma de potenciar, ao longo de todo o ano, a atividade turística (contribuindo assim para reduzir a sazonalidade e aumentar a estadia, tendo como objetivos gerais e específicos:

OBJETIVOS GERAIS	
OG. 4	Reforçar a coesão social e territorial
OG. 5	Reforçar as dinâmicas sociais e culturais

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
OE. 5	Promoção da integração entre residentes e turistas
OE. 6	Promoção de redes de partilha e de conhecimento
OE. 7	Promoção da inovação social e cultural
OE. 8	Criação de comunidade de cocriação
OE. 9	Estabelecimento de redes de conectividade

Integram o Eixo Estratégico EE2, a seguinte carteira de Projetos Estruturantes e ações/medidas prioritárias:

EIXOS ESTRATÉGICO	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS	
EE2. INTEGRAR	PE. 6 Festival Anual Ferraria Aldeia Viva	18	Serviços de criação/organização de Festival Anual Ferraria Aldeia Viva – (2019/2020)
		19	Showcookings evento anual (2019/2020)
	PE. 7 Programa de Visitação Inclusiva	20	Definição, ensaio e capacitação em Programa de Visitação Inclusiva – (2019/2020/2021)
	PE. 8 Programa de Volunturismo	21	Definição e ensaio de Programa de Volunturismo - (2019/2020/2021)
	PE. 9 Plano de Mobilidade inclusiva e sustentável	22	Transporte a pedido com recurso a viatura elétrica
		23	Sistema de mobilidade com viaturas elétricas de uso partilhado
	PE. 10 Cocriação de projetos comunitários	24	Organização de Workshops temáticos e ações de formação/ação conduzidos por especialistas, tendo em vista atingir os objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - visando residentes e não residentes, tendo em vista o desenvolvimento da autoestima e o gosto pela formação ao longo da vida e a cocriação de projetos comunitários.

EIXO ESTRATÉGICO 3 (EE3) – REABILITAR

O Eixo Estratégico 3 está focado na melhoria do ambiente urbano por via da requalificação e valorização do espaço público e do edificado, enquanto palco por excelência das vivências urbanas, dotando-o das condições necessárias para o usufruto da população e criando condições à fixação e atração de moradores e investidores, tendo como objetivos gerais e específicos:

OBJETIVOS GERAIS	
OG. 6	Promover a melhoria da qualidade do ambiente urbano por via da requalificação do espaço público assim como o incremento de uma melhor acessibilidade e mobilidade
OG. 7	Reforçar a atratividade e melhorar a imagem urbana através da reabilitação e qualificação do parque habitacional e do desenvolvimento de dinâmicas sociais e culturais.
OG. 8	Criar condições que incentivem a fixação e atração de moradores e de atividades económicas

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
OE. 10	Reabilitar o parque habitacional, promover a habitação própria, o mercado de arrendamento de curto e médio prazo e a as atividades ligadas ao turismo e à formação;
OE. 11	Requalificar os espaços de uso coletivo de estar e de lazer e promovê-los como locais de vivência e usufruto pela população e pelos visitantes
OE. 12	Requalificar construções para acolhimento de atividades empreendedoras e atividades de âmbito social e/ou cultural;
OE. 13	Promover a adaptação dos espaços públicos a pessoas com necessidades especiais (residentes e visitantes);
OE. 14	Dotar a aldeia das infraestruturas e equipamento adequados e estruturas de apoio qualificadas.
OE. 15	Requalificar caminhos de ligação entre a aldeia e os espaços natural / agrícola / florestal;

Integram o Eixo Estratégico EE3, a seguinte carteira de Projetos Estruturantes e ações/medidas prioritárias:

EIXOS ESTRATÉGICO	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS	
EE3 REABILITAR	PE. 11	25	Programa de incentivo à fixação de pessoas e empresas e à reabilitação do parque edificado
	Re-habitar a aldeia da Ferraria de São João	26	Sistema de gestão e base de dados dos imóveis
	PE. 12	27	Gabinete Técnico de Apoio à Reabilitação Urbana
	Apoios e incentivos à reabilitação urbana	28	Manual de Boas Práticas para a reabilitação de edifícios no centro histórico
		29	Workshops e Ações de capacitação em reabilitação urbana para profissionais
		30	Ações de sensibilização sobre os benefícios e incentivos à reabilitação urbana
	PE. 13	31	Porta do Poente - Requalificação de Espaço Público
	Requalificação do espaço público	32	Porta Norte - Requalificação de Espaço Público
		33	Requalificação e manutenção de espaços públicos
	PE. 14	34	Implementação de Rede de Saneamento com construção de ETAP - Estação de Tratamento de Águas com Plantas – sistema de tratamento de águas residuais por plantas hidrófitas (Fito-ETAR's)
	Implementação e requalificação Infraestruturas		

EIXO ESTRATÉGICO 4 (EE4) – VALORIZAR O TERRITÓRIO

O Eixo 4 tem como foco a valorização da identidade local, através da recuperação do património material e imaterial da aldeia, enquanto recurso fundamental para o desenvolvimento da economia local, através da criação de programas de visitação, programas educacionais e da prática de desporto na natureza. tendo como objetivos gerais e específicos:

OBJETIVOS GERAIS	
OG. 9	Valorização do património cultural e reforço da identidade local
OG. 10	Educação /sensibilização ambiental e social através dos recursos locais
OG. 11	Desenvolvimento de Ações de formação/capacitação

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
OE. 16	Salvaguardar e preservar o património natural, histórico e cultural (material e imaterial);
OE. 17	Potenciar e divulgar a identidade e a história da aldeia;
OE. 18	Promover o turismo cultural associado ao património e identidade local;
OE. 19	Promover o turismo desportivo e de natureza
OE. 20	Promover a dinamização de eventos que promovam a ligação entra a identidade local e a cultura urbana.
OE. 21	Reforçar o sentimento de autoestima e de pertença da população local através de uma cultura de valorização dos saberes locais e de ações de formação que contribuam para a melhoria da qualidade de vida e o reforço das economias familiares.
OE. 22	Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no edificado, garantindo a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional;

Integram o Eixo Estratégico EE3, a seguinte carteira de Projetos Estruturantes e ações/medidas prioritárias:

EIXOS ESTRATÉGICO	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS	
EE4 VALORIZAR O TERRITÓRIO	PE. 15 Conhecer e Interpretar a "Ferraria Aldeia Viva"	35	Espaço físico Aldeia Viva
		36	Criação/instalação de uma exposição de interior
		37	Implementação de áreas de imersão e diversificação de atividades e percursos sensoriais, observatórios, acolhimento infantil, etc
		38	Leitor de Paisagem
		39	Desenvolvimento e implementação de aplicações e materiais de apoio - Materiais de Apoio para Atividades de Turismo (jogo-de-mesa, app)
	PE. 16 Rotas Trilhos e Percursos	40	Reabilitação e conservação de rede de percursos de BTT
		41	Centro de BTT da Ferraria de São João – Obras de conservação e manutenção
		42	Reabilitação e conservação da rede de percursos pedestres
		43	Percurso do Xisto ao Calcário -Projeto e implementação
	PE. 17 Ciclo da Fé	44	Capela de São Sebastião e espaço envolvente - Obras de conservação
		45	Alminhas – Obras de restauro e/ou conservação/requalificação
		46	Capelinha da Serra do Espinhal - Obras de Conservação e restauro
		47	Trilho da Fé - Da Capela de São Sebastião ao São João do Deserto
	PE. 18 Ciclo da Broa de Milho - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	48	Ciclo da Broa da Milho – Projeto de conceção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação
		49	Estudo e Projetos de Recuperação/Valorização de Moinhos Tradicionais
		50	Requalificação e recuperação de Moinhos Tradicionais
		51	Caminho do Milho - Requalificação de caminhos de acesso às terras de milho
		52	Sinalização interpretativa de apoio à valorização do património cultural e natural associado ao ciclo do milho
		53	Execução de trabalhos agrícolas - Recuperação da atividade tradicional de cultura do milho – contratação de serviços e equipamentos (serviços de trator e/ou outros equipamentos) – (2020/2021)
		54	Montagem de vedação para instalação de milharal

	PE. 19	55	Ciclo do Mel – Projeto de concepção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação
	Ciclo do Mel - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	56	Casa do mel – Requalificação de espaço comunitário para extração do mel / centros de acolhimento de atividades turísticas (Currais Comunitários)
		57	Revitalização/valorização de atividades tradicionais (fomento turístico da apicultura)
		58	Montagem de vedação para instalação de apiário
		59	Instalação de Apiários
	PE. 20	60	Ciclo do Rebanho – Projeto de concepção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação
	Ciclo do Rebanho - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	61	Casa do Rebanho / Espaço aldeia - Centros de acolhimento de atividades turísticas, agrícolas e pastoris (Currais Comunitários)
		62	Revitalização/valorização de atividades tradicionais (fomento turístico do pastoreio)
	PE. 21	63	Ciclo da Água – Projeto de concepção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação
	Ciclo da Água - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	64	Levantamento, Estudo e Projetos de Recuperação/Valorização de poços, regadios e engenhos de retirar água
		65	Requalificação e recuperação de poços, regadios e engenhos de retirar água
	PE. 22	66	Ciclo da Cortiça – Projeto de concepção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação
	Ciclo da Cortiça - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	67	Criação de novo Trilho interpretativo no sobreiral centenário da aldeia – estudos, definição e implementação
		68	Criação de Zona de estadia/lazer no sobreiral centenário da aldeia
	PE. 23	69	Capacitação Gastronomia e elaboração de receituário – (2019/2020)
	Programa de Capacitação de Agentes Turísticos e Residentes	70	Workshops e Ações de formação sobre “Como comunicar, “vender” o projeto “Ferraria de São João Aldeia Viva”

EIXO ESTRATÉGICO 5 (EE5) – DINAMIZAR E IMPULSIONAR A ECONOMIA

O Eixo 5 tem como foco a dinamização da aldeia, o impulsionar da economia local e a operacionalização dos projetos Estruturantes, enquanto meios para a concretização da Visão “Afirmar a Ferraria de São João no contexto nacional e internacional, como exemplo de boas práticas na conciliação entre o respeito pela matriz socio cultural da aldeia e a prática de um turismo sustentável que promova e estimule o desenvolvimento económico, social e ambiental, contribuindo para alavancar os territórios de baixa densidade, aumentando a qualidade de vida das populações residentes, contribuindo para a fixação de pessoas e a inversão do fenómeno de despovoamento”.

Este eixo tem como objetivos gerais e específicos:

OBJETIVOS GERAIS	
OG. 12	Efetuar a gestão integrada das ações e atividades
OG. 13	Contribuir para o desenvolvimento sustentado da aldeia e para o bem-estar da população local
OG. 14	Inverter o fenómeno de despovoamento
OG. 15	Contribuir para alavancar o desenvolvimento regional

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
OE. 23	Estabelecimento do modelo de gestão condominial em consórcio, autoproteção e comunicação
OE. 24	Definição e implementação do modelo de gestão da aldeia
OE. 25	Dinamização de atividades económicas, culturais e sociais
OE. 26	Promoção de cadeias curtas de comercialização,
OE. 27	Incentivo ao empreendedorismo economia circular
OE. 28	Criação e implementação de Marca e estratégia de Marketing e comunicação

EIXOS ESTRATÉGICO	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS	
EE5 DINAMIZAR E IMPULSIONAR A ECONOMIA	PE. 24 Definição e Implementação de Marca e Plano de Comunicação e Marketing	71	Definição e Implementação de Marca e Plano de Comunicação/Marketing
	PE. 25 FARM REAL - Centro de caprinicultura da Ferraria de São João	72	Rebanho Comunitário - Construção e requalificação de capris e implementação de cercas
		73	Aquisição de equipamento e animais
		74	Dinamização do projeto, incluindo modelo de gestão, aplicações informáticas, recursos humanos
	PE. 26 Loja da Aldeia	75	Obras de adaptação/remodelação interior para instalação de Loja de Aldeia (2019/2020)
		76	Equipamento Informático para Loja de Aldeia
		77	Mobiliário para equipamento de Loja de Aldeia
		78	Estudo e implementação de projeto de revitalização da produção e desenvolvimento de novas formas de comércio inovadoras, privilegiando as cadeias curtas e/ou novos mercados
	PE. 27 Conceção e implementação de Modelo de Gestão de aldeia e constituição de equipa técnica para implementação e acompanhamento do Projeto "Aldeia Viva" e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	79	Elaboração do modelo institucional e de gestão condominial (PIER, ARU, ORU, FSUA)
			Apoio na Implementação de modelo de gestão de condomínios de aldeia
			Serviços de Apoio à Estruturação/Apresentação da Candidatura
			Serviços de apoio e assistência técnica necessária para a execução e monitorização do projeto "Ferraria, Aldeia Viva" (2019 / 2020/ 2021)
			Serviços de revisão/classificação de contas e elaboração de relatórios de execução financeira – (2019/2020/2021)
			Serviços de apoio à dinamização de atividades complementares – (2019/2020/2021)
			Serviços de apoio e assistência técnica necessária para a implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, durante o período da sua vigência
			Sede da Associação de Moradores da Ferraria de São João – Obras de Requalificação / Beneficiação

7.PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E OPERACIONALIZAÇÃO

.Após apresentação das opções estratégicas, objetivos e ações prioritárias, interessa estabelecer o modelo de gestão e execução, garantindo os meios necessários para o financiamento das ações.

A estratégia de intervenção é suportada por um conjunto de investimentos que dão corpo à estratégia definida, existindo um conjunto de incentivos fiscais, administrativos e financeiros que poderão acelerar a intervenção dos particulares.

A execução das medidas e ações previstas são repartidas entre o Município, a Associação de Moradores, AdXtur e particulares.

Para os investimentos públicos, inclui-se uma estimativa de custos totais de execução, que serão asseguradas pelo orçamento do Município, tendo em conta o processo de consolidação orçamental dos últimos anos, prevendo-se que a capacidade de execução possa ser reforçada através de programas de financiamento de fundos estruturais (em vigor ou em fase de preparação) ou programas nacionais do orçamento do estado que possam ser constituídos.

7.1. CRONOGRAMA DA OPERAÇÃO

A Operação de Reabilitação Urbana para a ARU da Ferraria de São João integra diversos projetos e ações, que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas. De modo a compatibilizar intervenções, alavancar e envolver entidades públicas e privadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da Operação de Reabilitação Urbana, foi estabelecido um cronograma, meramente indicativo, para a operação ao longo do prazo de execução da ORU (10 anos).

Através da análise do cronograma operacional proposto é possível identificar a existência de algumas ações que, pelas suas características e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente os que se prendem com a operacionalização e gestão da Aldeia, enquanto produto, a operacionalizar através de uma parceria entre o Município e privados.

[illegible]

7.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

7.2.1. PROGRAMA DE INVESTIMENTO

O montante global estimado do investimento para todas as ações é de cerca de 5.004.130,20€, sendo este valor resultado dos investimento de iniciativa exclusivamente pública, de iniciativa exclusivamente privada e ou resultado de parcerias de investimento publico e privado em ações diferenciadas (conforme a sua natureza), que se complementam.

INVESTIMENTO DE INICIATIVA PÚBLICA	1.852.150,00€
INVESTIMENTO DE INICIATIVA PRIVADA	775.800,70€
INVESTIMENTO DE INICIATIVA PUBLICO/ PRIVADA	2.376.179,50€

Importa referir que os valores de investimento apresentados constituem, apenas, valores indicativos que serão aferidos e consolidados ao longo do desenvolvimento do PERU.

A natureza do investimento previsto, com uma forete componente privada, é já consequência das dinâmicas geradas com implementação do Plano de Aldeia, que serviu de base à candidatura da aldeia à rede de Aldeias do Xisto, que claramente introduziu dinâmicas urbanas positivas, com capacidade para alavancar direta e indiretamente investimento privado e contribuir para a dinamização das várias funções e atividades urbanas.

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da vila de Penela tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas, conforme tabelas que seguidamente se apresentam.

Todos os valores considerados são valores estimados e encontram-se sistematizados nas tabelas seguintes:

VISÃO				TIPOLOGIA DE INVESTIMENTO			
	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS			VALOR ESTIMADO INVESTIMENTO	MUNICÍPIO	COMUNITÁRIO	PRIVADO
EIXOS ESTRATÉGICOS	PROJETOS ESTRUTURANTES	N.º DA AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO / MEDIDA				

1. PRESERVAR E PROTEGER	PE. 1 Regeneração agro-florestal multifuncional e estabelecimento de zona de proteção	1	PROJETO DE INTERVENÇÃO, incluindo: Cadastro parcelar com identificação de proprietários / Elaboração de Plano de reflorestação e valorização ecológica	5.000,00 €		•	•
		2	EXECUÇÃO DE TRABALHOS PREPARATÓRIOS, incluindo: Preparação e limpeza de terrenos / Corte, abate, desmatção e destroçamento / Adaptação de caminhos e construção de aceiros.	22.500,00 €		•	•
		3	IMPLEMENTAÇÃO DA ZPA, incluindo: Aquisição de árvores / Plantação e replantação de árvores / Organização de ações de voluntariado e de sensibilização ambiental	25.500,00 €		•	•
	PE. 2 Defesa e segurança de pessoas e bens em espaço aldeia	4	Casa Abrigo da Ferraria de São João - Espaço polivalente	400.000,00 €			•
		5	Instalação de rede de pontos de água e bocas de incêndio	30.750,00 €	•	•	
		6	Instalação de equipamentos de comunicação	10.000,00 €	•	•	
	PE. 3 Modelo de gestão partilhada para autoproteção das aldeias	7	Centro de recursos partilhados de primeira resposta ao fogo (equipamentos)	3.416,67 €	•	•	•
		8	Ações de formação e de planos de autoproteção (habitantes, operadores e turistas)	3.416,67 €		•	•
		9	Registo através do desenho técnico: novo olhar, nova linha de comunicação (personagens, ambições, ambientes)	2.050,00 €	•	•	•
	PE. 4 Medidas exemplares de Mitigação às Alterações Climáticas	10	Serviços de Projeto de Retenção de Água e Adaptação às alterações climáticas	6.263,00 €		•	•
		11	Programa de utilização racional da água e de combate ao desperdício	50.000,00 €	•		•
		12	Produzir em comunidade para a comunidade - Autossuficiência na produção de energia elétrica	1.200.000,00 €	•	•	•
		13	Ferraria "Lixo 0" – Adotar os 3 Rs como prioridade: Reduzir, reutilizar, reciclar.	50.000,00 €	•		•
	PE. 5 Recuperação e Valorização da Galeria Ripícola da Ribeira da Ferraria e Reforço dos Corredores do Património Natural	14	Recuperação e Valorização da Galeria Ripícola e Adaptação às Alterações Climáticas - Estudos, Projetos e Licenciamentos	23.616,00 €		•	•
		15	Recuperação e Valorização da Galeria Ripícola da Ribeira da Ferraria e espaços envolventes	15.020,76 €		•	•
		16	Reabilitação física e reforço de sinalética - Reabilitação e Reforço dos Corredores do Património Natural	5.000,00 €	•	•	
		17	Intervenções de carácter ambiental - Reabilitação e Reforço dos Corredores do Património Natural	10.000,00 €	•	•	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. INTEGRAR	PE. 6 Festival Anual Ferraria Aldeia Viva	18	Serviços de criação/organização de Festival Anual Ferraria Aldeia Viva	22.025,80 €		•	•
		19	Showcookings evento anual	2.952,00 €		•	•
	PE. 7 Programa de Visitação Inclusiva	20	Definição, ensaio e capacitação em Programa de Visitação Inclusiva	4.563,32 €		•	•
	PE. 8 Programa de Volunturismo	21	Definição e ensaio de Programa de Volunturismo	39.544,51 €		•	•
	PE. 9 Plano de Mobilidade inclusiva e sustentável	22	Transporte a pedido com recurso a viatura elétrica	150.000,00 €	•		•
		23	Sistema de mobilidade com viaturas elétricas de uso partilhado	100.000,00 €	•		•
	PE. 10 Cocriação de projetos comunitários	24	Organização de Workshops temáticos e ações de formação/ação conduzidos por especialistas, tendo em vista atingir os objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - visando residentes e não residentes, tendo em vista o desenvolvimento da autoestima e o gosto pela formação ao longo da vida e a cocriação de projetos comunitários.	30.000,00 €	•		•

3. REABILITAR	PE. 11 Re-habitar a aldeia da Ferraria de São João	25	Programa de incentivo à fixação de pessoas e empresas e à reabilitação do parque edificado	200.000,00 €	•		•
		26	Sistema de gestão e base de dados dos imóveis	10.000,00 €	•		
	PE. 12 Apoios e incentivos à reabilitação urbana	27	Gabinete Técnico de Apoio à Reabilitação Urbana	75.000,00 €	•		
		28	Manual de Boas Práticas para a reabilitação de edifícios no centro histórico	2.000,00 €	•		
		29	Workshops e Ações de capacitação em reabilitação urbana para profissionais	50.000,00 €	•		•
		30	Ações de sensibilização sobre os benefícios e incentivos à reabilitação urbana	1.000,00 €	•		
	PE. 13 Requalificação do espaço público	31	Porta do Poente - Requalificação de Espaço Público	50.000,00 €	•		
		32	Porta Norte - Requalificação de Espaço Público	75.000,00 €	•		
		33	Requalificação e manutenção de Espaços públicos	50.000,00 €	•		
	PE. 14 Implementação e requalificação Infraestruturas	34	Implementação de Rede de Saneamento com construção de ETAP - Estação de Tratamento de Águas com Plantas – sistema de tratamento de águas residuais por plantas hidrófitas (Fito-ETAR's)	1.100.000,00 €	•		

VISÃO				TIPOLOGIA DE INVESTIMENTO			
	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS			VALOR ESTIMADO INVESTIMENTO	MUNICÍPIO	COMUNITÁRIO	PRIVADO
EIXOS ESTRATÉGICOS	PROJETOS ESTRUTURANTES	N.º DA AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO / MEDIDA				

4. VALORIZAR O TERRITÓRIO	PE. 15 Conhecer e Interpretar a “Ferraria Aldeia Viva”	35	Espaço físico Aldeia Viva	30.000,00 €	●		●
		36	Criação/instalação de uma exposição de interior	22.140,00 €		●	●
		37	Implementação de áreas de imersão e diversificação de atividades e percursos sensoriais, observatórios, acolhimento infantil, etc	20.000,00 €		●	●
		38	Leitor de Paisagem	3.072,54 €		●	●
		39	Desenvolvimento e implementação de aplicações e materiais de apoio - Materiais de Apoio para Atividades de Turismo (jogo-de-mesa, app)	29.421,60 €		●	●
	PE. 16 Rotas Trilhos e Percursos	40	Reabilitação e conservação de rede de percursos de BTT	25.000,00 €	●		●
		41	Centro de BTT da Ferraria de São João – Obras de conservação e manutenção	30.000,00 €	●		
		42	Reabilitação e conservação da rede de percursos pedestres	10.000,00 €	●		●
		43	Percurso do Xisto ao Calcário -Projeto e implementação	50.000,00 €	●		
	PE. 17 Ciclo da Fé	44	Capela de São Sebastião e espaço envolvente - Obras de conservação	50.000,00 €	●		●
		45	Alminhas – Obras de restauro e/ou conservação/requalificação	35.000,00 €	●		●
		46	Capelinha da Serra do Espinhal - Obras de Conservação e restauro	25.000,00 €	●		●
		47	Trilho da Fé - Da Capela de São Sebastião ao São João do Deserto	10.000,00 €	●		
	PE. 18 Ciclo da Broa de Milho - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	48	Ciclo da Broa de Milho – Projeto de conceção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação	10.000,00 €	●		
		49	Estudo e Projetos de Recuperação/Valorização de Moinhos Tradicionais	5.166,00 €		●	●
		50	Requalificação e recuperação de Moinhos Tradicionais	150.000,00 €	●		
		51	Caminho do Milho - Requalificação de caminhos de acesso às terras de milho	5.000,00 €	●		●
		52	Sinalização interpretativa de apoio a valorização do património cultural e natural associado ao ciclo do milho	3.447,08 €		●	●
		53	Execução de trabalhos agrícolas - Recuperação da atividade tradicional de cultura do milho – contratação de serviços e equipamentos (serviços de trator e/ou outros equipamentos)	3.200,00 €		●	●
		54	Montagem de vedação para instalação de milharal	2.509,20 €		●	●

4. VALORIZAR O TERRITÓRIO	PE. 19 Ciclo do Mel - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	55	Ciclo do Mel – Projeto de conceção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação	10.000,00 €	●		
		56	Casa do mel – Requalificação de espaço comunitário para extração do mel / centros de acolhimento de atividades turísticas (Currais Comunitários)	3.000,00 €	●		●
		57	Revitalização/valorização de atividades tradicionais (fomento turístico da apicultura)	963,06 €		●	●
		58	Montagem de vedação para instalação de apiário	2.509,20 €		●	●
		59	Instalação de Apiários	1.500,00 €	●		●
	PE. 20 Ciclo do Rebanho - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	60	Ciclo do Rebanho – Projeto de conceção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação	10.000,00 €	●		
		61	Casa do Rebanho / Espaço aldeia - Centros de acolhimento de atividades turísticas, agrícolas e pastoris (Currais Comunitários)	49.200,00 €	●	●	
		62	Revitalização/valorização de atividades tradicionais (fomento turístico do pastoreio)	963,06 €		●	●
	PE. 21 Ciclo da Água - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	63	Ciclo da Água – Projeto de conceção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação	10.000,00 €	●		
		64	Levantamento, Estudo e Projetos de Recuperação/Valorização de poços, regadios e engenhos de retirar água	5.000,00 €	●		●
		65	Requalificação e recuperação de poços, regadios e engenhos de retirar água	150.000,00 €	●		●
	PE. 22 Ciclo da Cortiça - Recuperar e Valorizar Atividades Tradicionais	66	Ciclo da Cortiça – Projeto de conceção e implementação, incluindo produção de material didático para exposição, workshops e ações de formação /ação	10.000,00 €	●		
		67	Criação de novo Trilho interpretativo no sobreiral centenário da aldeia – estudos, definição e implementação	8.909,51 €		●	●
		68	Criação de Zona de estadia/lazer no sobreiral centenário da aldeia	3.567,00 €		●	●
	PE. 23 Programa de Capacitação de Agentes Turísticos e Residentes	69	Capacitação Gastronomia e elaboração de receituário	15.744,00 €		●	●
		70	Workshops e Ações de formação sobre “Como comunicar, “vender” o projeto “Ferraria de São João Aldeia Viva”	20.000,00 €	●		

EIXOS ESTRATÉGICOS	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES E MEDIDAS PRIORITÁRIAS		VALOR ESTIMADO INVESTIMENTO	MUNICÍPIO	COMUNITÁRIO	PRIVADO
		N.º DA AÇÃO	DESCRIÇÃO DA AÇÃO / MEDIDA				

5. DINAMIZAR	PE. 24 Definição e Implementação de Marca e Plano de Comunicação e Marketing	71	Definição e Implementação de Marca e Plano de Comunicação/Marketing	17.589,00 €		•	•
	PE. 25 SMART RURAL LIVING LAB - Centro de caprinicultura da Ferraria de São João	72	Rebanho Comunitário - Construção e requalificação de capris e implementação de cercas	49.200,00 €	•	•	
		73	Aquisição de equipamento e animais	5.000,00 €	•		
		74	Dinamização do projeto, incluindo modelo de gestão, aplicações informáticas, recursos humanos	15.000,00 €	•		•
	PE. 26 Loja da Aldeia	75	Obras de adaptação/remodelação interior para instalação de Loja de Aldeia	43.185,5		•	•
		76	Equipamento Informático para Loja de Aldeia	1.100,85 €		•	•
		77	Mobiliário para equipamento de Loja de Aldeia	6.498,83 €		•	•
		78	Estudo e implementação de projeto de revitalização da produção e desenvolvimento de novas formas de comércio inovadoras, privilegiando as cadeias curtas e/ou novos mercados	15.000,00 €	•		
	PE. 27 Conceção e implementação de Modelo de Gestão de aldeia e constituição de equipa técnica para implementação e acompanhamento do Projeto “Aldeia Viva” e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	79	Elaboração do modelo institucional e de gestão condominial (PIER, ARU, ORU, FSUA)	3.412,11 €	•	•	•
		80	Apoio na Implementação de modelo de gestão de condomínios de aldeia	3.644,44 €	•	•	•
		81	Serviços de Apoio à Estruturação/Apresentação da Candidatura	4.286,00 €		•	•
		82	Serviços de apoio e assistência técnica necessária para a execução e monitorização do projeto “Ferraria, Aldeia Viva”	29.520,00 €		•	•
		83	Serviços de revisão/classificação de contas e elaboração de relatórios de execução financeira	4.428,00 €		•	•
		84	Serviços de apoio à dinamização de atividades complementares	29.520,00 €		•	•
		85	Serviços de apoio e assistência técnica necessária para a implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, durante o período da sua vigência	150.000,00 €	•		•
		86	Sede da Associação de Moradores da Ferraria de São João – Obras de Requalificação / Beneficiação	25.000,00 €	•		•

			TOTAL	5.004.130,20 €			
--	--	--	--------------	-----------------------	--	--	--

7.2.2. FINANCIAMENTO

A concretização do referido plano de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional das entidades públicas e dos atores privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis - públicos e privados - que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos/ações considerados.

Os programas estabelecidos no plano de investimento serão concretizados, através de financiamento próprio da Câmara Municipal de Penela, da associação de Moradores da Ferraria de São João, da AdXistur, contudo, importa destacar que existem diversos instrumentos financeiros ao qual o Município e a Associação de moradores já recorreram através de candidaturas realizadas ao programa Valorizar do Quadro Estratégico Comum 2014-2020 | Portugal 2020, com um montante de valor elegível já aprovado de 563.694,87€.

O valor estimado de 400.000,00 previstos para a construção da Casa Abrigo da Ferraria de São João, será inteiramente suportado por um Mecenaz privado.

Tendo em consideração que o atual quadro comunitário de apoio se encontra em fase de fecho, em tempo oportuno, deverá ser efetuada uma reanálise aos investimentos previstos, cronograma de execução e financiamento, no sentido de recorrer a instrumentos de financiamento público na execução da intervenção agora proposta, tendo em consideração, o próximo Quadro Estratégico Comunitário 2021-2027.

7.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Ferraria de São João tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas e identificadas no ponto anterior.

A concretização do referido plano de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional das entidades públicas e dos atores privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis - públicos e privados - que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos/ações considerados.

O financiamento da operação será realizado através de diversas fontes de financiamento, tendo-se identificado quatro tipologias distintas: financiamento exclusivamente municipal, financiamento comunitário, instrumentos financeiros e financiamento privado.

O financiamento denominado de exclusivamente municipal abrange as ações promovidas pela Câmara Municipal que serão unicamente alavancadas através de financiamento próprio. No entanto, destaca-se que esta avaliação é realizada tendo em consideração as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, podendo ser enquadrável em futuros programas e iniciativas públicas.

O financiamento comunitário diz respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos.

Para uma eficaz gestão de todo o programa, está previsto a criação de uma equipa técnica, responsável pela implementação e dinamização de todas as ações e atividades, a estabelecer através de uma parceria entre o Município de Penela e a associação de moradores, a formalizar através de Protocolo entre estas duas entidades.

8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

8.1. ENQUADRAMENTO

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o Município de Penela, com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, encontra-se obrigado a definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, e existem ainda apoios relativos a procedimentos administrativos, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar

Aquando da aprovação, em Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2016, da delimitação da área de Reabilitação Urbana, foram aprovados um conjunto de apoios e incentivos que importa agora enquadrar no quadro normativo vigente e nas políticas municipais de apoio à reabilitação urbana entretanto preconizadas pelo município.

Atendendo ao previsto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos benefícios fiscais, importa também, no âmbito deste processo, definir a interpretação de “Reabilitação urbanística” a considerar na implementação e execução da estratégia de reabilitação urbana desta ARU. Para efeitos de atribuição de benefícios fiscais consideram-se operações urbanísticas de reabilitação as que cumpram as condições identificadas no artigo 77.º A do RJRU.

Com base na redação deste artigo, as operações urbanísticas devem, cumulativamente:

- a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- b) Manter, sempre que possível, os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

- d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício

É ainda de salientar que os apoios e incentivos descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, decorrente das alterações ao Estatuto de Benefícios Fiscais promovida pelo Governo, sendo que quaisquer modificações serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

No sentido de evitar entendimentos errados, deverá o quadro de apoios e incentivos, ser anualmente revisto de acordo com as alterações legislativas supervenientes, que forem, entretanto, publicadas.

Definido o conceito de Reabilitação Urbanística é elencado o conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor, bem como os previstos pelo Município.

8.2. TAXAS E APOIOS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS

TAXAS	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação urbana.	Isenção de taxas pela apreciação dos pedidos;
		Taxas pela realização de vistorias;
		Taxas para constituição de edifício em regime de Propriedade Horizontal;
		Taxas pela emissão de Alvará de Licença e admissão de Comunicação Prévia de obras;
		Taxa de prorrogação de prazo para execução da obra;
		Taxa pela ocupação do domínio público por motivo de obras;
		Taxa pela emissão de Alvarás de autorização de utilização e de alteração do uso em sequência de obras de reabilitação urbana;
		Taxa pela realização reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas;
OUTROS APOIOS	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação urbana.	Apoio técnico na elaboração de projetos e no acompanhamento da execução de obras de reabilitação
		Apoio arqueológico, sempre que haja necessidade de proceder a levantamentos ou acompanhamento de operações

8.3. ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal (alínea n) do ponto 1 do artigo 44.º, EBF)	Estão isentos de IMI
	Imóveis que sejam exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis (não se destinem aos usos habitacionais, comerciais, industriais serviços ou terrenos para construção) (ponto 1 do artigo 44º- A, EBF e alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)	Redução de 50 % da taxa de imposto municipal sobre imóveis
	Prédios destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento não seja superior a 153.000€ e cujo valor patrimonial não exceda os 125.000€ (artigo 46.º, EBF)	Encontram-se isentos, por três anos
	Prédios urbanos, ou frações autónomas, localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e cumulativamente sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.	Isenção do imposto municipal sobre imóveis, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

IMT	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Prédios urbanos, ou frações autónomas, localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, cumulativamente sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

IRS	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação	São dedutíveis em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação
	Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (ponto 5 do artigo 71.º, EBF);	As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis
	Imóveis situados em “área de reabilitação urbana” recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (alínea a) do ponto 7 do artigo 71.º, EBF).	Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis

IRC	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (ponto 1 do artigo 71.º, EBF);	Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação

	(ponto 2 do artigo 71.º, EBF);	Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto 1 do artigo 71º do EBF, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo: a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
--	--------------------------------	--

8.4. IVA - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

IVA	CONDIÇÕES DE ACESSO	BENEFÍCIOS
	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional alínea a) do n.º1 do artigo 18º do CIVA, n.º2.23 da lista I	Aplica-se a taxa de Imposto sobre Valor Acrescentado de 6%.

8.5. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, do qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

8.5.1. REGIME APLICÁVEL À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS

O Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho, estabeleceu o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, regime esse a aplicar como regra, revogando o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana, aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Este diploma veio efetivar o reconhecimento do papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial, criando condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

Contudo, passar a reabilitação da exceção à regra implica uma intervenção integrada em diversos domínios, sendo imprescindível um quadro legal atualizado e adequado às suas especificidades, conciliando as legítimas expectativas em termos de adequação aos atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato.

Este diploma veio assim estabelecer um regime que pretendeu atender às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios, definindo os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação devem ter presente, visando conciliar a melhoria das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental, com especial enfoque nas temáticas presentes nas Portarias que o complementam:

- Portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro - Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.
- Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro - 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 303/2019 de 12 de setembro - 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 304/2019 de 12 de setembro - Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações 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 305/2019 de 12 de setembro - Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

8.5.2. PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares.

8.5.3. INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via

da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

8.5.4. FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

8.6. PROCEDIMENTO DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe a certificação urbanística (art. 45.º e 71.º do EBF) e a certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras.

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais deverão comunicar ao Município, mediante requerimento, a intenção de iniciar o processo de reabilitação, realizando o pedido de vistoria e posterior certificação de avaliação do estado de conservação.

O Município de Penela, determina o Estado de conservação (em que 1 equivale a um estado péssimo a 5 que equivale a um estado Excelente) e informa o requerente (no caso do requerente não ser o proprietário, este será igualmente informado) do nível de conservação do imóvel. Essa avaliação do “estado de conservação” é promovida de acordo com o disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

Após o conhecimento do nível de conservação do imóvel, o proprietário promove as necessárias formalidades com vista ao licenciamento da obra de requalificação urbanística e desenvolve a respetiva execução física da obra.

Após a conclusão da obra, o proprietário deverá informar o Município que a concluiu, mediante a solicitação da licença de utilização.

Nessa altura poderá fazer novo pedido de vistoria para certificação da ação de reabilitação e/ou avaliação do estado de conservação.

Caso se confirme, que da ação de reabilitação resultou uma melhoria de, pelo menos 2 níveis, do estado de conservação e que os demais critérios são cumpridos, o Município informa os serviços de

finanças que irão desencadear os formalismos administrativos com vista à atribuição da isenção do pagamento da taxa de IMI de acordo com o previsto no âmbito do presente documento.

Os promotores poderão também recorrer a instrumentos financeiros e outros incentivos criados para apoio à reabilitação e revitalização urbanas existentes como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), no âmbito do Portugal 2020 ou a Casa Eficiente.

Estes apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito pela banca comercial, com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

Existem ainda outros programas ou instituições que promovem a reabilitação urbana através de outros mecanismos de apoio como: Reabilitar para Arrendar, gerido pelo IHRU; Fundo de Eficiência Energética; apoios da Direção Geral das Artes e Turismo de Portugal; Programa Equipamentos; outros programas financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimentos, entre outros.

9. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, “a entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução”:

9.1. OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS (ARTIGO 55º):

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º.

9.2. EMPREITADA ÚNICA (ARTIGO 56º):

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

9.3. DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS (ARTIGO 57º):

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

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando -se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

9.4. DIREITO DE PREFERÊNCIA (ARTIGO 58º):

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

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

O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

O direito de preferência na primeira alienação do bem.

9.5. ARRENDAMENTO FORÇADO (ARTIGO 59º):

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

9.6. SERVIDÕES (ARTIGO 60º):

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

9.7. EXPROPRIAÇÃO (ARTIGO 61º):

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

A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege - se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;

A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;

As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre -se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

9.8. VENDA FORÇADA (ARTIGO 62º):

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;

A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;

A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos n.os 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraposta nos termos previstos no n.º 5.

A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;

Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55 -A/2010, de 31 de dezembro, e 64 -B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55 -A/2010, de 31 de dezembro, e 64 -B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;

Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando -a, não a concluir no prazo estabelecido:

A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando -se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente

estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram-se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria ad perpetuum rei memoriam, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

9.9. REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE (ARTIGO 64º):

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

Os terrenos destinados a construção adjacente a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.