



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO

Dezembro de 2021



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO

ATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
DEZEMBRO 2021	Versão 1	Proposta de delimitação da ARU	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	7
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PENSO.....	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE PENSO	14
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	14
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	15
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	16
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	17
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE PENSO	21
3.4.1. POPULAÇÃO.....	22
3.4.2. SOCIO ECONOMIA.....	25
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE	26
3.4.4. ESTRUTURA URBANA	29
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	30
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO	33
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE	35
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	40
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	43
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU.....	43
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	45
BIBLIOGRAFIA.....	46

ANEXOS

ANEXO A. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PENSO, À ESCALA 1:2 000

ANEXO B. BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PENSO

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso** integrando, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de Maio), a Memória Descritiva e Justificativa da Proposta de Delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (apresentada em anexo) e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Segundo o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, que introduziu alterações profundas no quadro jurídico da reabilitação urbana, *“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 objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”* Esta citação é ilustrativa da mudança de paradigma que ocorreu no domínio das políticas urbanas em Portugal na última década: de um modelo de reabilitação urbana centrado no objetivo de reabilitação do edificado degradado, passou-se a uma abordagem mais holística aos desafios impostos pelos processos de degradação urbana, assente num conceito amplo de reabilitação urbana que, conferindo relevo à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, privilegia a integração e a coordenação das intervenções, e sublinha a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de **“área de reabilitação urbana”**, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a área urbana que justifica uma intervenção integrada de reabilitação, e o conceito de **“operação de reabilitação urbana”**, correspondente à estruturação concreta das ações e medidas a levar a cabo no âmbito da prossecução da estratégia de intervenção para a respetiva área de reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no artigo 13º do RJRU, o processo de constituição legal de uma ARU inclui as seguintes fases processuais:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

Tal como previsto no RJRU, o processo de programação da reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, seguindo-se a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). No caso de Penso, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o município dispõe de 3 anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

A Memória Descritiva e Justificativa da ARU de Penso divide-se em cinco capítulos distintos, designadamente Introdução, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, Caracterização da ARU de Penso, Estratégia de Reabilitação Urbana e Benefícios Fiscais.

O primeiro e presente capítulo aborda o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e o planeamento e a programação associados a este processo. Por sua vez, o segundo capítulo apresenta a metodologia e os critérios de delimitação aplicados para a delimitação da ARU de Penso, terminando com a proposta de delimitação da ARU de Penso.

O terceiro capítulo procede à caracterização do território da ARU de Penso, no qual é realizado o seu enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT), são também analisados os seguintes descritores territoriais: população, socio economia, rede rodoviária e mobilidade, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património.

Seguidamente, o quarto capítulo refere-se à Estratégia de Reabilitação Urbana, no qual são estabelecidas as linhas orientadoras e definidos os objetivos estratégicos da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Penso.

No quinto e último capítulo são abordados os benefícios e incentivos previstos de modo a alavancar a ação dos privados no processo de reabilitação, designadamente ao nível do IMI, IMT, IVA, IRS e taxas municipais.

O presente documento é acompanhado por dois anexos, a Planta de Delimitação da ARU de Penso, à escala 1:2 000 e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Penso.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O presente capítulo, referente à delimitação da ARU de Penso encontra-se dividido em dois momentos, primeiramente, no subcapítulo 2.1., é apresentado e explicitado o processo metodológico e o conjunto de critérios urbanísticos aplicados. De seguida, no subcapítulo 2.2., é demonstrada a aplicação da metodologia e dos critérios urbanísticos no exercício da delimitação da ARU de Penso, terminando com a proposta de delimitação final.

Neste âmbito, importa também referir que de acordo com o RJRU uma ARU corresponde à *“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”*.

Este diploma estabelece ainda que *“as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, 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”* (Artigo 12º do RJRU).

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Critérios de delimitação

A aferição dos limites da ARU de Penso teve como base uma metodologia desenvolvida pela equipa técnica em articulação com a Câmara Municipal de Sernancelhe, seguindo os mesmos pressupostos subjacentes à delimitação das restantes ARU existentes neste concelho.

A metodologia utilizada apresenta três fases distintas: (1) Análise regulamentar e territorial, (2) Esboço e (3) Desenho final, que se apresentam seguidamente de forma mais pormenorizada.

Fase 1 – Análise regulamentar e territorial da área tendo sido analisados em maior detalhe:

- a) A área classificada como solo urbano e respetivas categorias de qualificação do solo – atendendo à delimitação dos perímetros urbanos constante do PDM de Sernancelhe;
- b) As centralidades e principais elementos de interesse e de referência – correspondendo aos núcleos de polarização urbana do aglomerado, aos principais elementos patrimoniais e a outros elementos relevantes da estrutura urbana.

Fase 2 – Esboço – Partindo da análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU de Penso.

Fase 3 – Desenho final - Aferição do esboço em situações pontuais e específicas, nomeadamente através de acertos ao limite das parcelas e arruamentos.

Critérios de delimitação

Subjacente à aplicação da metodologia de delimitação da ARU, está o estabelecimento de critérios de delimitação. A apresentação destes critérios de delimitação visa conferir uma maior inteligibilidade à proposta de delimitação da ARU. Os critérios adotados pretendem refletir, por um lado, a realidade territorial da área em estudo (caráter e identidade), e por outro, a estratégia de desenvolvimento urbano do aglomerado (potencial de desenvolvimento). São ainda considerados critérios de caráter operativo, que sustentam a aferição dos limites espaciais da ARU (critérios urbanísticos).

Tabela 1 - Critérios de delimitação da ARU de Penso. Fonte: Cotefis, 2021

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
Caráter e identidade	Integração dos espaços centrais
	Inclusão de centralidades ou polos de atratividade
	Integração dos elementos patrimoniais mais relevantes em solo urbano
	Inclusão de conjuntos significativos de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção
	Inclusão dos espaços, edifícios e ruas com maior caráter identitário, em solo urbano
Potencial de desenvolvimento	Integração de conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial de desempenhar novas funcionalidades e atrair novos investimentos
	Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia urbana de Penso
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020
Critérios urbanísticos	Procura de uma coerência e homogeneidade territorial da ARU
	Respeito pelo conjunto urbano, com inclusão da rua e/ou quarteirão
	Delimitação pela via ou inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou a via

2.2. Proposta de delimitação da ARU de Penso

Atendo à metodologia e critérios urbanísticos estabelecidos no subcapítulo anterior, a delimitação da ARU de Penso iniciou-se pela análise regulamentar e territorial da área, que diz respeito à fase 1. Nesta primeira fase procedeu-se ao estudo das áreas incluídas no interior do Perímetro Urbano de Penso, no que respeita à sua classificação no âmbito da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe, e à identificação das principais

centralidades e elementos de interesse e referência existentes nesta área. Decorrente deste exercício foram elaborados dois cartogramas, expressos pelas figuras 1 e 2.

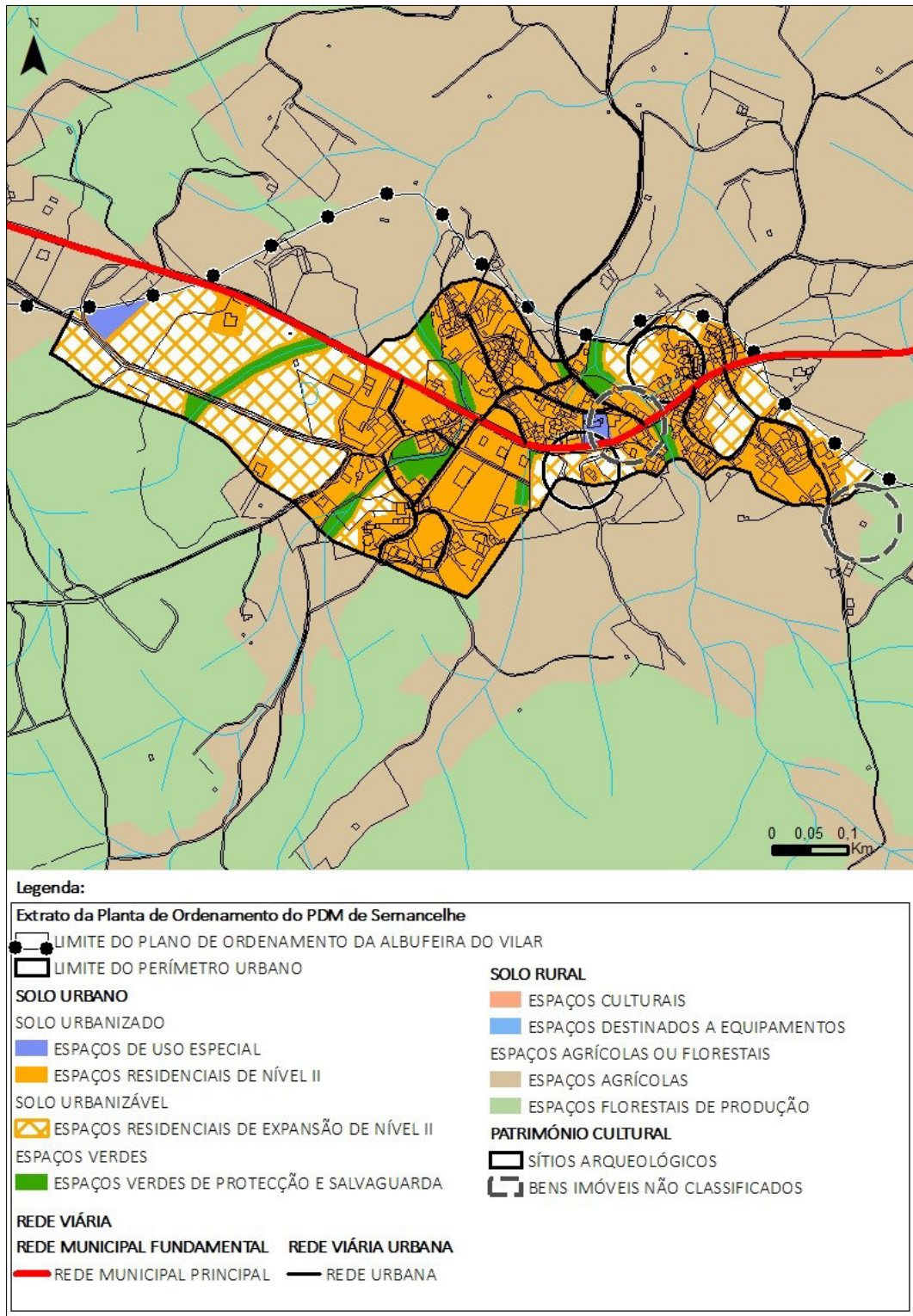


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

A figura 1 apresenta um extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe para o Perímetro Urbano de Penso e a sua envolvente. Este extrato evidencia que a generalidade do território contido neste perímetro urbano se encontra classificado como Espaços Residenciais de Nível II, que integram o Solo Urbanizado, e como Espaços Residenciais de Expansão de Nível II, que fazem parte do Solo Urbanizável.

Ao nível do solo urbano, para além destas categorias verifica-se a existência de Espaços Verdes de Enquadramento, associados à passagem de linhas de água no interior do perímetro urbano. E ainda, de dois Espaços de Uso Especial, incluídos no Solo Urbanizado, que incidem sobre a antiga Escola Primária de Penso, atualmente reconvertida como Centro Lúdico, e sobre o Cemitério de Penso.

Relativamente ao espaço envolvente a este perímetro urbano, verifica-se que é pautado por Espaços Agrícolas e Espaços Florestais de Produção, que pertencem ao Solo Rural.

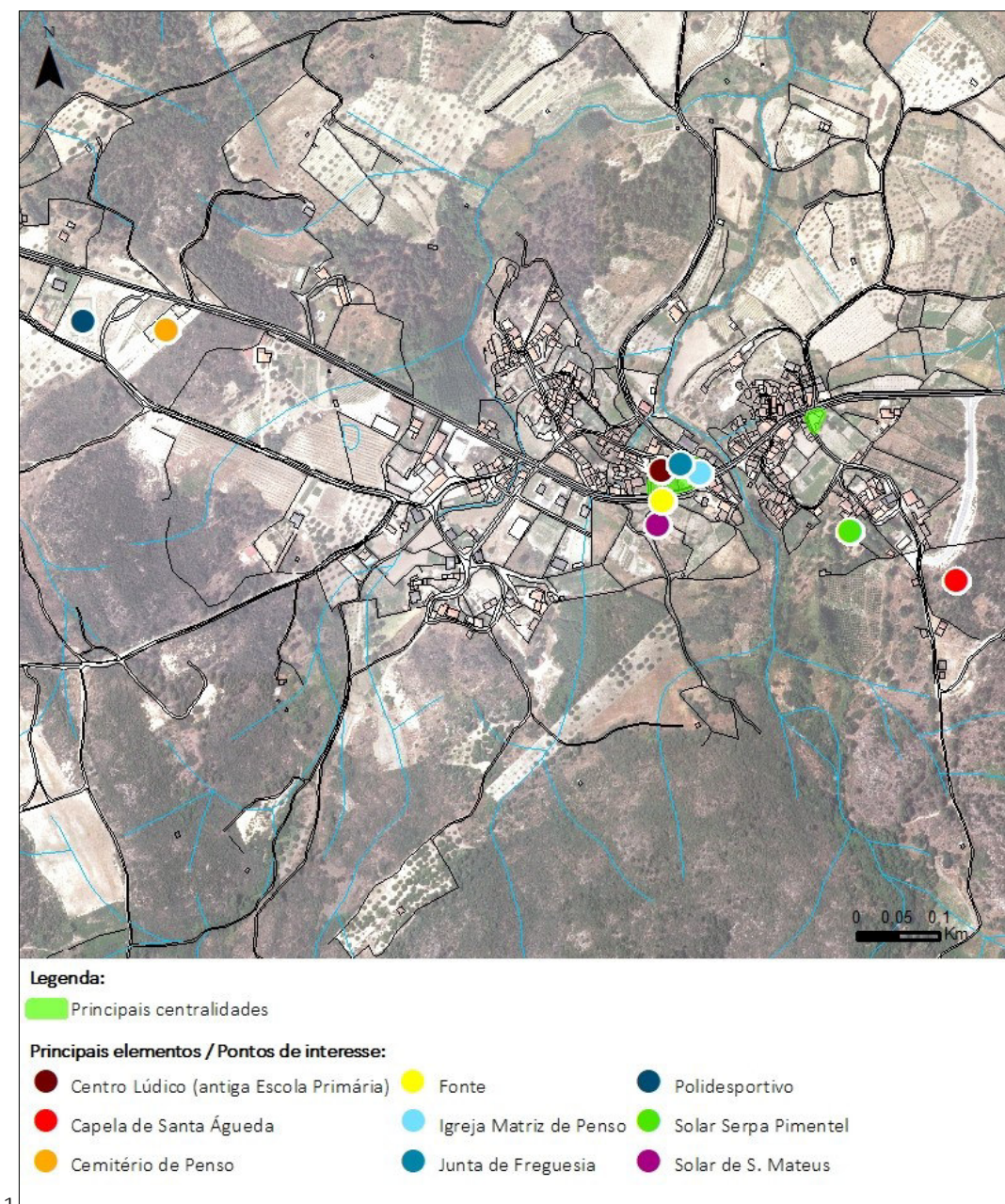
No tocante ao Património Cultural, observa-se a presença de um Bem Imóvel não Classificado no interior deste perímetro, a Igreja Matriz de Penso, e de dois Sítios Arqueológicos, a Capelinha do Monte do Outeiro e o Solar de S. Mateus. Fora do perímetro urbano, mas na sua proximidade, surge outro Bem Imóvel Não Classificado, a Capela de Santa Águeda.

Finalmente, importa referir que esta área é servida pela Rede Municipal Fundamental e Principal, designadamente, pela EN226 (desclassificada).

A figura seguinte apresenta as **Principais Centralidades e Elementos** identificados no aglomerado Penso. De um modo geral observa-se uma maior concentração de elementos em torno da Igreja Matriz de Penso, onde se situam o Centro Lúdico de Penso, o Solar de S. Mateus, a Junta de Freguesia e a Fonte de duas bicas. É também neste local que se situa a principal centralidade existente, um espaço público associado ao adro da Igreja Matriz de Penso.

A porta de entrada Este do aglomerado de Penso é marcada pela outra centralidade identificada, que diz respeito a uma praça em cubo de granito que confina com a EN226. Na zona Este da figura 2 surgem também o Solar Serpa Pimentel e a Capela de Santa Águeda. Por sua vez na zona oeste, surgem dois importantes equipamentos, o Polidesportivo e o Cemitério de Penso.

Após a análise destes elementos, procedeu-se à fase subsequente da metodologia, a **Fase 2 – Esboço**, na qual se procedeu à sobreposição da informação já recolhida e se desenhou o limite provisório da ARU de Penso, conforme ilustrado na figura 3.



1

Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

O limite provisório esboçado para a ARU de Penso engloba a generalidade do perímetro urbano urbanizado, bem como a maioria dos principais elementos de referência existentes. Apenas ficam excluídos deste limite uma área a Oeste e já mais afastada do centro do aglomerado, onde se situa o Polidesportivo e o Cemitério de Penso, e também a Capela de Santa Águeda, localizada a Este e situada em solo rural.

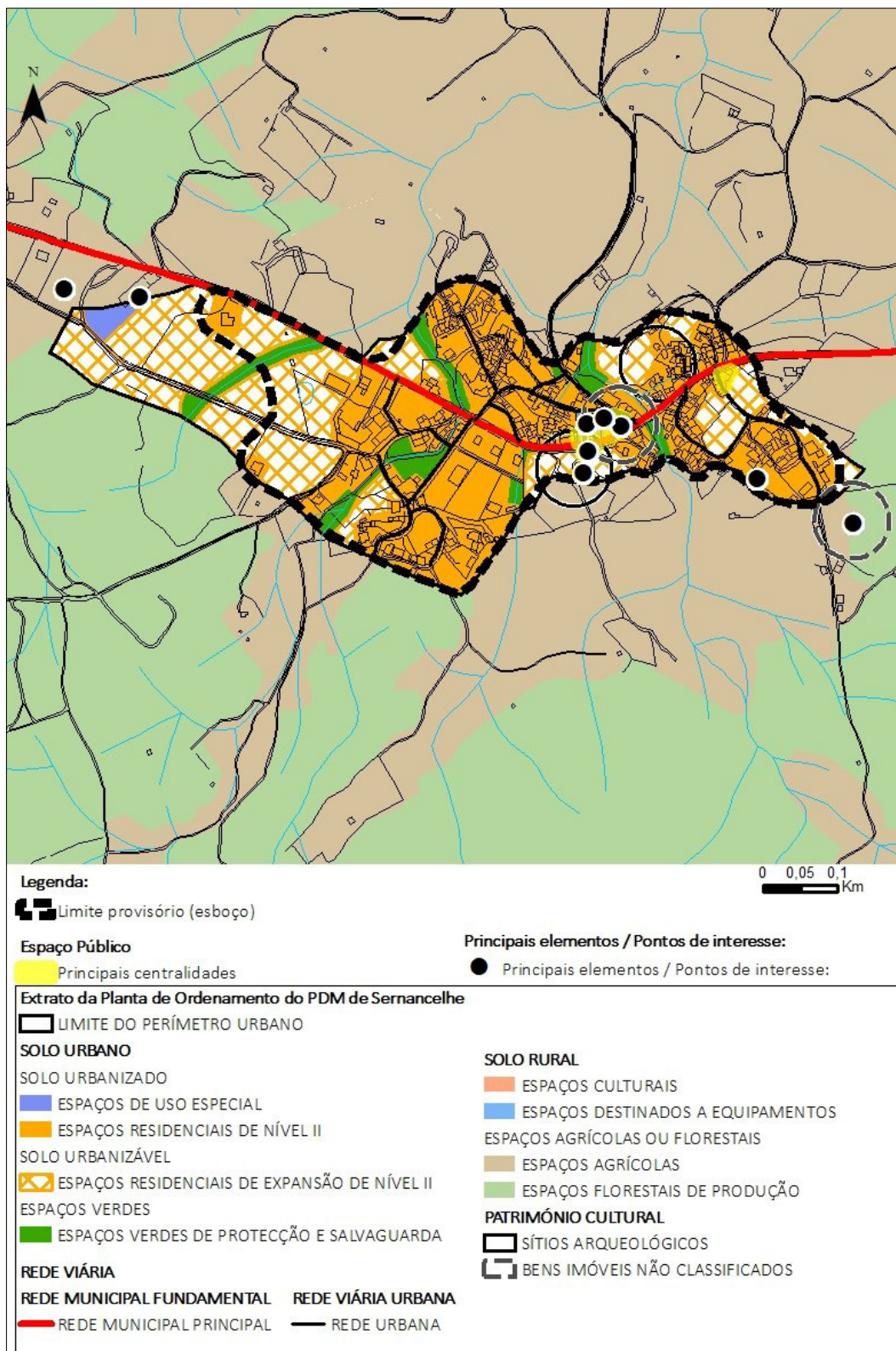


Figura 3 – Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Penso e esboço dos limites provisórios da ARU.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021

Seguidamente teve início a terceira e ultima fase da metodologia, Fase 3 – Desenho Final, na qual se procedeu à aferição do limite provisório esboçado tendo como base os critérios urbanísticos definidos. Durante este exercício foram retiradas algumas áreas periféricas e/ou não edificadas constantes no perímetro urbano e em solo urbano, segundo o PDM de Sernancelhe, com o intuito de promover a coerência e homogeneidade do conjunto.

A proposta final de delimitação da ARU de Penso apresenta uma área global de 14,65 ha e encontra-se representada na figura 4 e no Anexo A (à escala 1:2.000).

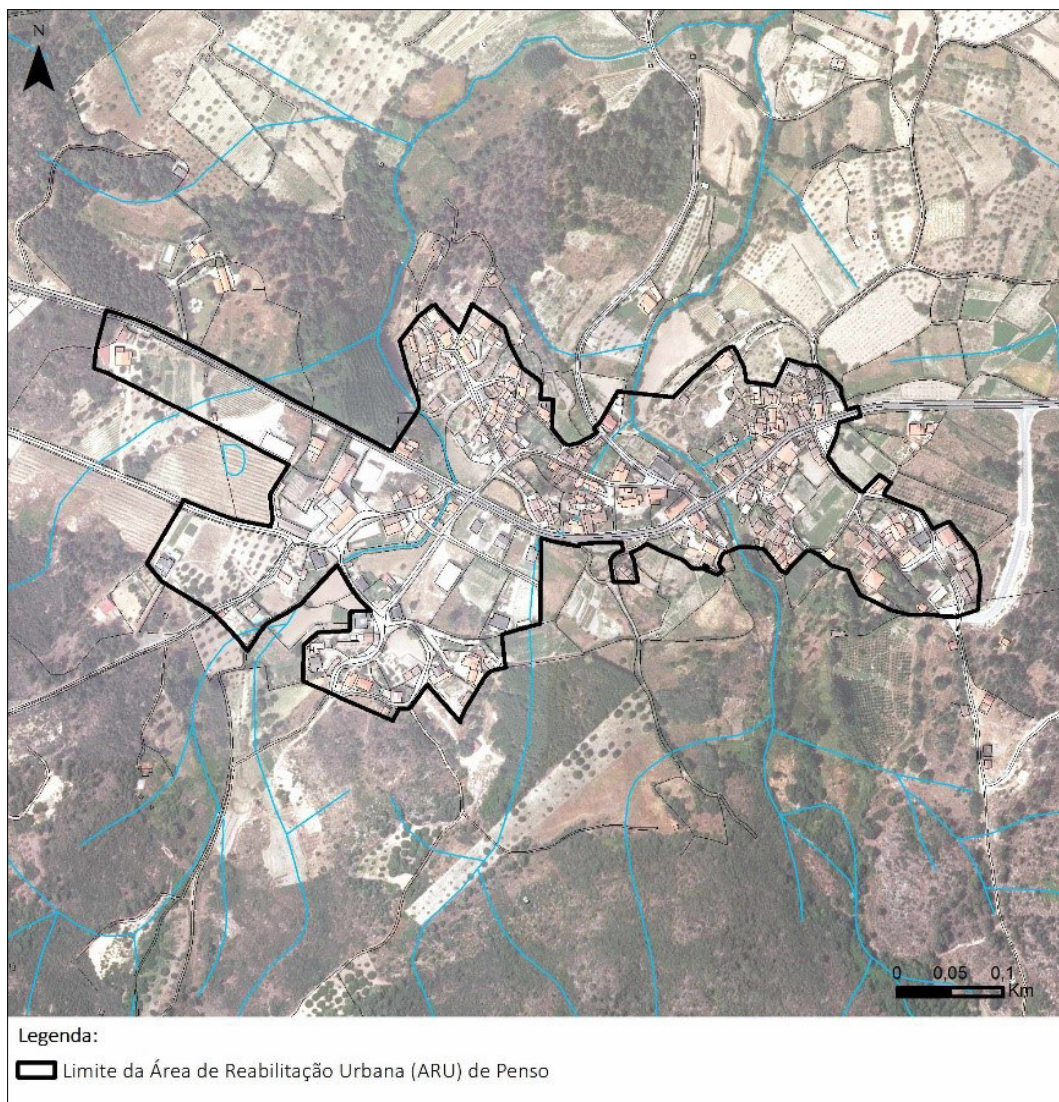


Figura 4 – Limite da ARU de Penso.
Fonte: Cotefis, 2021

3. Caracterização da ARU de Penso

O presente capítulo visa caracterizar e descrever o território incluído na ARU de Penso, nesse sentido serão abordadas diversas temáticas, de modo a salientar as suas potencialidades e fragilidades e a determinar o seu carácter e identidade. A informação apresentada nesta secção serviu também como base para a definição da estratégia de reabilitação urbana e as directrizes a aplicar ao território, que se apresenta no capítulo seguinte.

3.1. Enquadramento territorial

O concelho de Sernancelhe é limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Satão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Sernancelhe é composto por 13 freguesias (Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira) e apresenta uma área total de 228,6 Km².

A ARU de Penso localiza-se na União de Freguesias de Penso e Freixinho, pertencente ao distrito de Viseu e zona Sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III). Esta freguesia situa-se na proximidade do limite Este de Sernancelhe, onde confronta com Moimenta da Beira, e na proximidade da Albufeira do Távora.

Esta freguesia é atravessada pela EN226 (desclassificada) pela EM581 e EM534. No contexto da ARU de Penso merece especial destaque a EN226, que atravessa o seu território longitudinalmente, no sentido Este-Oeste, sendo responsável pelos seus principais acessos viários. A EN226 atravessa o concelho de Sernancelhe na direcção noroeste-sudeste (NO-SE), promovendo a sua ligação aos concelhos de Moimenta da Beira e Trancoso, ao longo deste trajeto atravessa A-de-Barros, Penso e Ponte do Abade. Esta via prolonga-se pela margem esquerda do Rio Távora e na proximidade Granjal intersesta com a EN229, permitindo a ligação ao centro da Vila de Sernancelhe.

“Esta freguesia, distante cêrca duma légoa de Cernancelhe, está situada sobre a estrada de macadam que a atravessa ao fundo duma serra, não longe do rio Távora. É das povoações mais pequenas do Concelho, mas muito interessante pela sua configuração e topografia. É um triângulo com o vértice no monte a base no vale.” (Moreira, Vasco 1929:265)

O povoado de Penso tem origem remota, podendo remontar ao tempo dos romanos, altura em que era atravessado por uma via que ligava Lamego a Almeida. Este aglomerado é dividido pela ribeira de Guímar ou de Arados na proximidade da Igreja Matriz, este ribeiro nasce na Serra de Lapa, na proximidade de Granjal, e desagua no rio Távora. Os seus principais pontos de interesse são a Igreja Matriz, a fonte de duas bicas, o Solar dos Serpa Pimentel e de S. Mateus, e já fora da ARU a Capela de Santa Águeda e o Fontenário Quadrangular de Nossa Senhora das Necessidades.

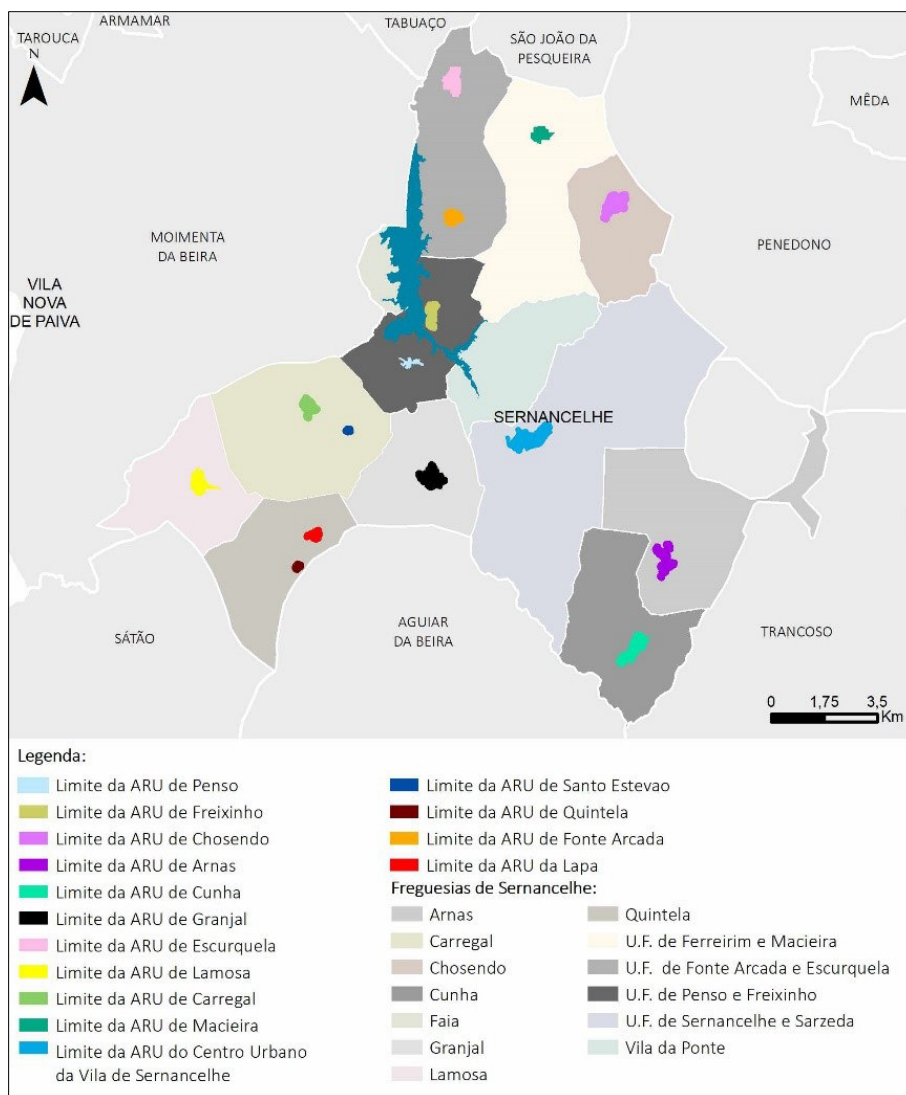


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Penso
Fonte: Cotefis, 2021

No âmbito do PDM de Sernancelhe, Penso encontra-se identificado como aglomerado de nível 3, o que reflete a sua relevância urbano-funcional à escala municipal.

3.2. Enquadramento histórico

Um pouco por todo o concelho de Sernancelhe existem diversos elementos que atestam a sua ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámula ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*“Seniorzelli”*). A ocupação deste território pelos árabes ocorreu entre os séculos X e XI, resultando na sua destruição e consequente despovoamento.

O povoado de Penso tem uma origem remota, que poderá datar da época romana, altura em que era atravessado por uma estrada que ligava Lamego a Almeida e dividia Penso em dois setores, nascente e poente. Os transeuntes desta estrada vulgarmente utilizavam este local para descanso e alimento. Outrora o termo “Penso” era utilizado para designar tanto a comida dos animais como dos humanos, pelo que a toponímia do lugar poderá advir da expressão “*dar o penso*”, ou seja dar comida, quer a homens, quer a animais.

“Penso é uma povoação muito antiga. Parece que já no tempo dos romanos existia. Era atravessada pela estrada romana que, de Lamego, seguia por Britiande, Ferreirim, Ucanha, pela margem do rio Gralhosa (antigo Fisto e Dornas), Cernancelhe, Guilherme, Trancoso, Pinhel até Almeida.” (Moreira, Vasco 1929:268)

A poente do antigo trajeto desta estrada corre a ribeira de Guímar ou de Arados, que divide o aglomerado de Penso. Na sua margem esquerda situa-se a colina das Eiras, onde atualmente se encontra a Rua das Eiras, e na sua margem direita localiza-se o morro do Outeiro, onde antigamente se erguia a Capelinha Monte do Outeiro, da qual ainda subsiste uma moldura de uma porta em granito e que constitui um dos sítios arqueológicos da ARU.

“No alto do monte Outeiro existiu uma capelinha antiga, hoje em ruínas, entre enormes penedos soltos, junto da qual se vêem troncos de oliveiras, que devem ter muitos séculos, a avaliar pelo seu estado de decrepitéz.” (Moreira, Vasco 1929:269)

Até ao século XV Penso era um curato de Rua, tendo nesta data passado a ser designado como freguesia. Por sua vez, Rua era a sede do concelho de Caria, que era composto pelas seguintes freguesias: Caria, Rua, Aldeia de Nacomba, Quintela, Segões, Carregal, Penso, Arcozelos e Faia.

Em 1855 teve lugar uma reforma administrativa que levou à extinção dos vários concelhos e vilas que existiam nos limites do atual concelho de Sernancelhe, designadamente os concelhos de Caria e Fonte Arcada e as vilas de Guilherme, Vila da Ponte e Lapa. Após esta data os concelhos e vilas extintos foram integrados no concelho de Sernancelhe, com exceção de Guilherme que passou a fazer parte de Trancoso. Com a extinção de Caria passaram a integrar Sernancelhe as seguintes freguesias: Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal, Penso e Faia, por sua vez, do concelho de Fonte Arcada transitaram as freguesias de Fonte Arcada (sede), Freixinho, Ferreirim, Macieira, Escurquela e Chosendo. Mais tarde, em 1896 Caria, Segões e Rua passaram para o concelho de Moimenta da Beira.

Do núcleo antigo de Penso ainda subsistem algumas evidências no interior da ARU, como a Igreja Paroquial dedicada a S. Sebastião e que remonta ao século XVII, sendo um dos seus elementos mais notáveis uma pia de água benta datada do século XV, provavelmente para aqui trazida de outro local. E ainda a fonte de duas bicas, e duas casas brasonadas, o solar dos Serpa Pimentel e o Solar de S. Mateus.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Penso encontra-se integrada nas políticas públicas dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor, pelo que se procedeu à análise das opções de desenvolvimento territorial definidas nos IGT em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe.

3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM de Sernancelhe, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, na sua terceira correção material publicada pela Declaração n.º 39/2019 de 18 de Maio de 2019 e com as alterações decorrentes no Aviso n.º 13080/2021 de 12 de Julho, assume como principal objetivo (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando os seguintes objetivos estratégicos: “Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;

- a) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- b) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;
- c) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- d) Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;
- e) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;
- f) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;
- g) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.

No Relatório do Plano e Programa Geral de Execução é enunciada a seguinte visão de futuro: “*um cenário de rutura, marcado pelo querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida.*” (CM Sernancelhe, 2012: 80) A partir desta conjetura foram definidos quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados na tabela que se segue.

Tabela 2 – Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado	Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial
	Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida	Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos
	Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas na Tabela 2 corresponde um conjunto de objetivos específicos. Seguidamente assinalam-se na Tabela 3 as opções estratégicas e os objetivos específicos veiculados pelo PDM de Sernancelhe suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana em Penso.

Tabela 3 – Articulação entre as Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Penso. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE ARNAS
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Prestar o apoio financeiro e logístico e o aconselhamento jurídico/técnico para o desenvolvimento fabril no concelho	
	3.3. Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	X
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas	X
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais	X
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções dos polos urbanos secundários (Vila da Ponte e Ferreirim)	
	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	X
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	X
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos	X
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.1. Reestruturar e requalificar o perímetro urbano da Vila	
	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	X
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos	X
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	X
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal	X
	7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	X
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos	X

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE ARNAS
equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	X

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em dois espaços sub-municipais, Norte e Sul, que se dividem em Unidades Territoriais. O **espaço sub-municipal norte** abrange todo o setor norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim. Este setor distingue-se pelos seus valores naturais e paisagísticos que constituem um importante fator de atratividade, observando-se ainda uma forte expressividade da atividade agrícola, os seus principais aglomerados são Vila da Ponte e Ferreirim. Por sua vez, o **espaço sub-municipal sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

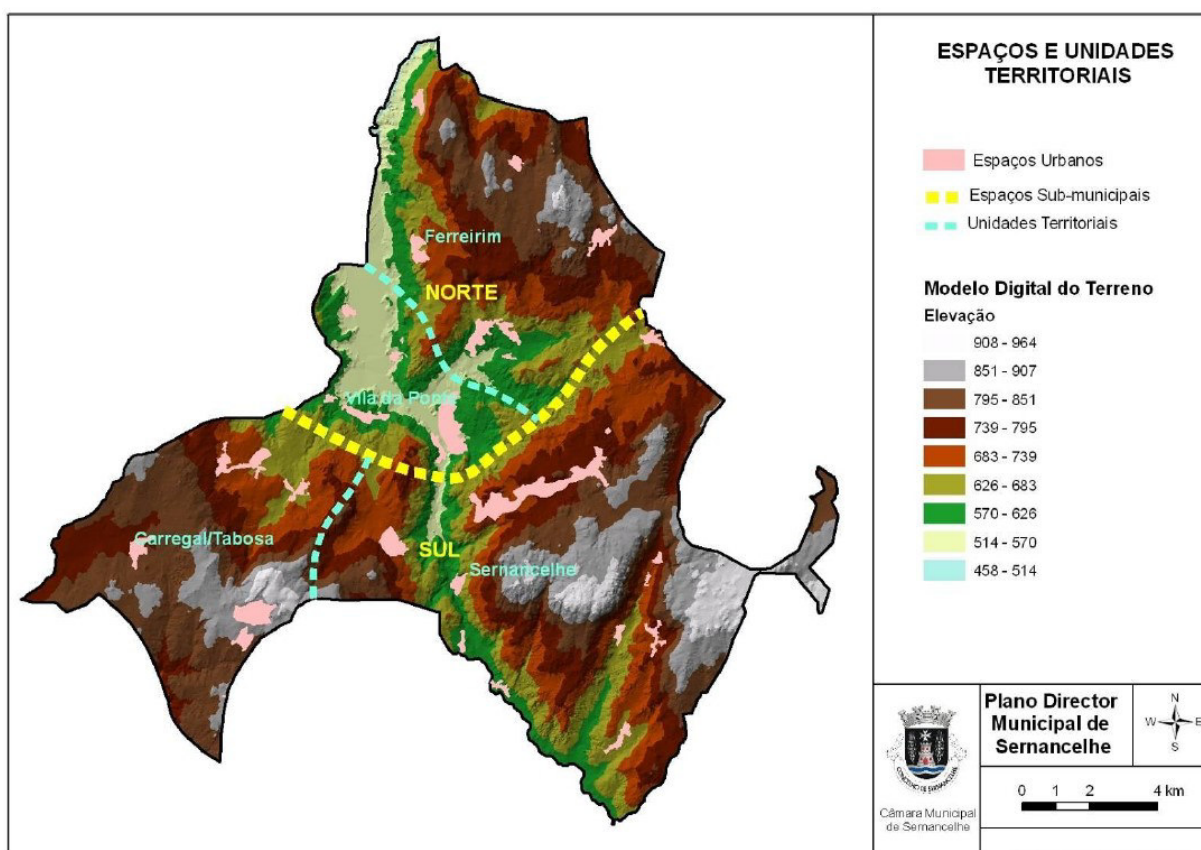


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

A ARU de Penso insere-se na **Unidade Territorial 1.2. Vila da Ponte**, que efetua a transição entre a subunidade de Ferreirim e o espaço sub-municipal sul. É nesta unidade que se localiza a Albufeira de Vilar e o Vale do Távora e se desenvolve a unidade de paisagem veigas na proximidade das linhas de água. O aglomerado de Vila da Ponte é responsável pela estruturação desta unidade territorial, polarizando os aglomerados de A-de-Barros, Penso, Faia e Freixinho, e assegurando a ligação à unidade territorial de Ferreirim.

Nesta unidade territorial predominam as áreas agrícolas, compostas por sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais e Vinha, complementadas pelos espaços agroflorestais, dominados pelas resinosas (pinheiro-bravo), florestas mistas e espaços florestais degradados.

Nesta Unidade Territorial o povoamento concentra-se nos aglomerados urbanos de Vila da Ponte, A-de-Barros, Penso, Faia e Freixinho, e tendencialmente na proximidade da EN226, da EM506, da EM533 e da EM534.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Penso nas seguintes categorias de solo urbano:

- Solo urbanizado: Espaços residenciais de nível II e Espaços de uso especial;
- Solo urbanizável: Espaços residenciais de expansão de nível II;
- Espaços verdes: Espaços verdes de proteção e salvaguarda.

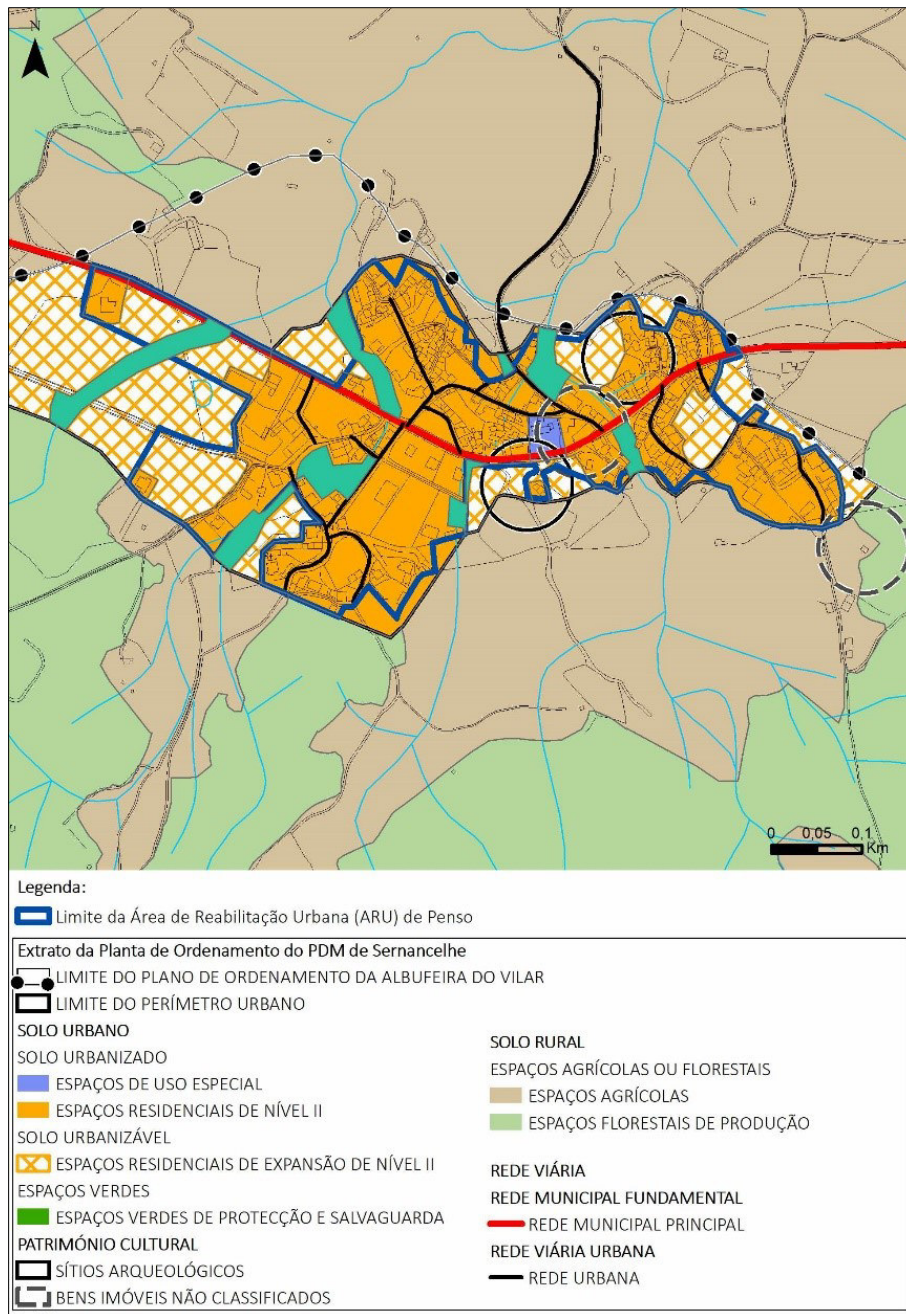


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Penso

Seguidamente apresenta-se a caracterização do território delimitado como ARU de Penso, que visa a análise de diversos descritores territoriais, nomeadamente a população, socio economia, rede viária e mobilidade, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património cultural. Neste âmbito foram recolhidos e analisados diversos elementos bibliográficos, cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, dados estatísticos e censitários, informação recolhida no local, entre outros.

No âmbito das fontes bibliográficas utilizadas, destaca-se a BGRI 2011, uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2011 georreferenciada por subsecções estatísticas que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. Esta base de dados foi particularmente relevante para o estudo dos seguintes descritores: População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado. Neste contexto importa ainda referir que foi feita uma aferição das subsecções da BGRI que melhor representavam o território da ARU de Penso, tendo sido seleccionadas as subsecções espacializadas na figura abaixo.

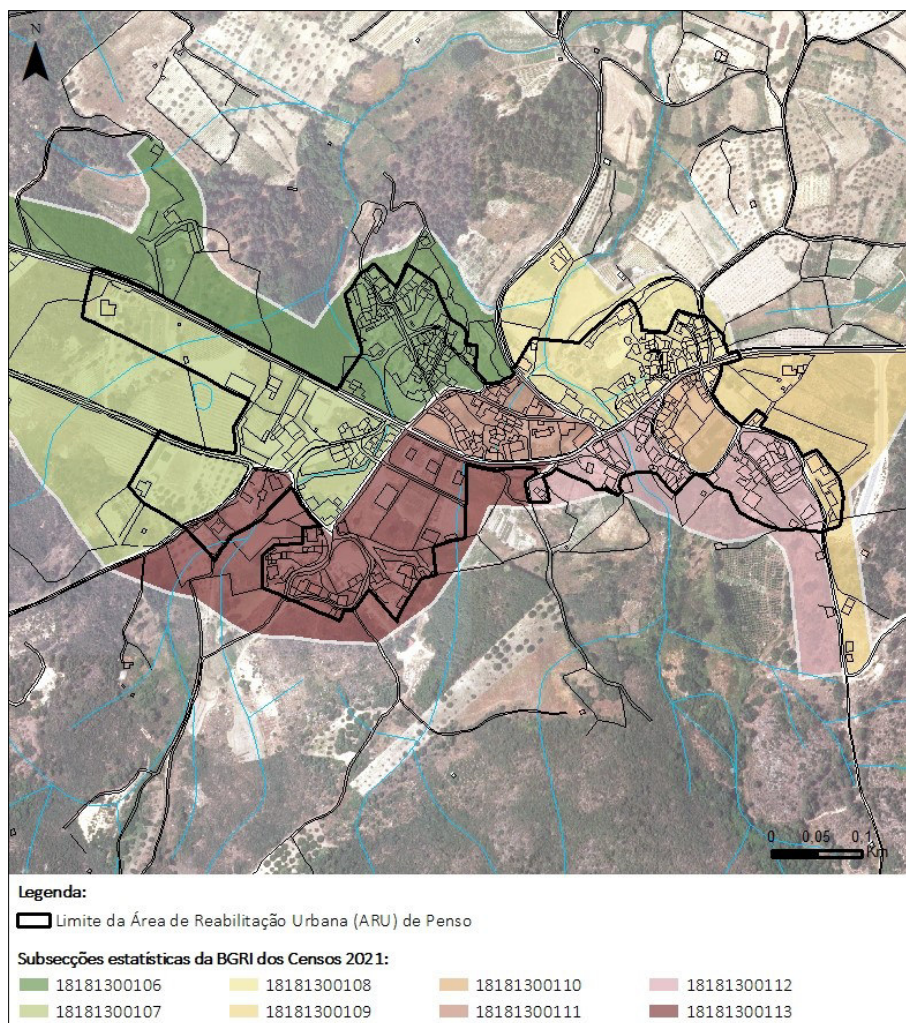


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.1. População

Em 2011, segundo os Censos 2011, residiam em Sernancelhe 5.671 indivíduos, dos quais 230 (4,05%) reportavam à freguesia de Penso e 173 (3,05%) à área delimitada como ARU de Penso. A população residente na ARU de Penso era composta por 82 homens e 91 mulheres, traduzindo-se numa densidade populacional de 11,8 hab/ha. Ainda no ano de 2011, o número de famílias na ARU de Penso cifrava-se nas 71 famílias, indicativa de agregados familiares, de um modo geral, compostos por dois elementos (2,43).

As figuras 9 e 10, que se apresentam seguidamente, ilustram respetivamente a distribuição do número de indivíduos e de famílias residentes, por subsecção estatística na ARU de Penso em 2011.

Tabela 4 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Penso, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE PENSO	ARU DE PENSO
Residentes	5.671	230	173
Masculinos	2.747	112	82
Femininos	2.924	118	91
N.º de famílias	2.206	94	71

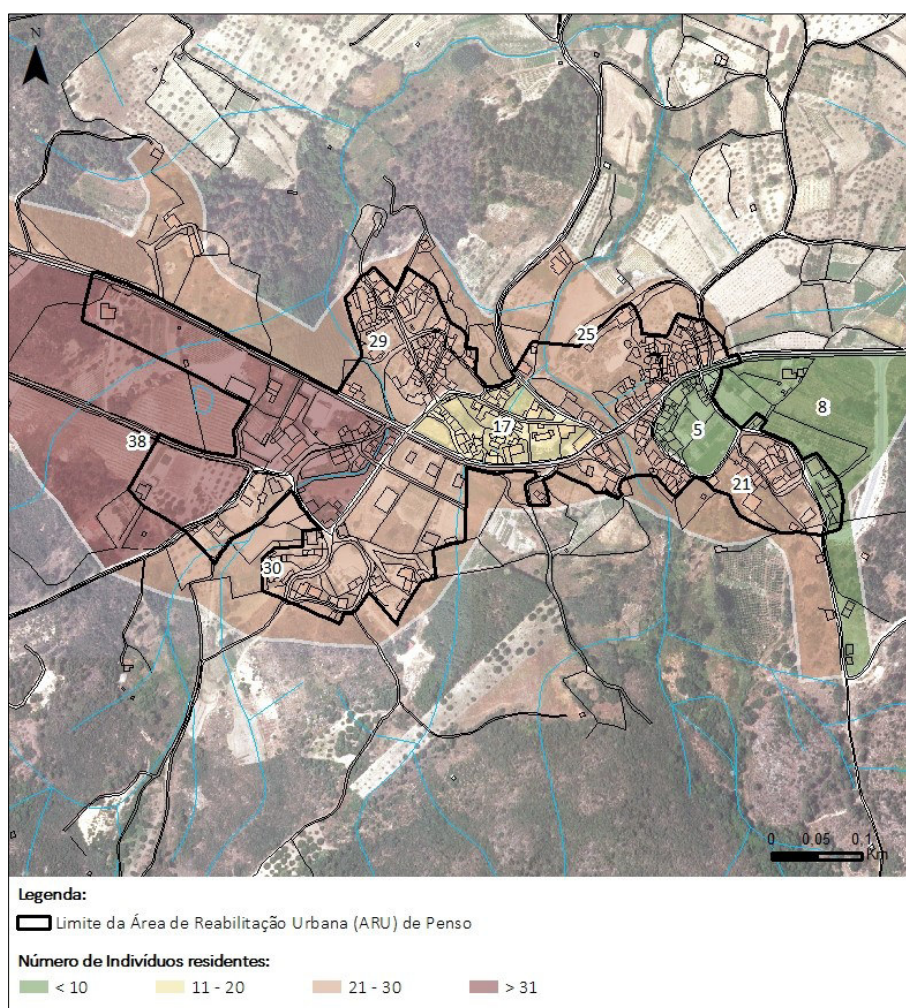


Figura 9 – População residente na ARU de Penso, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

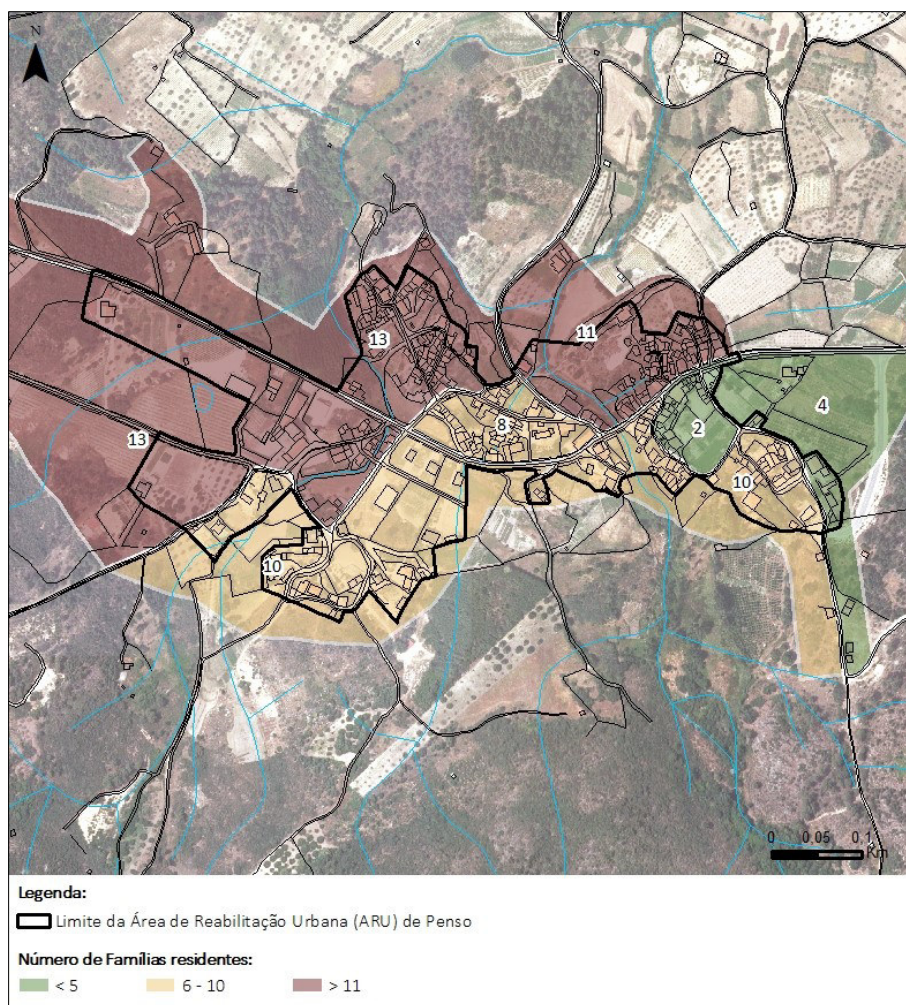


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Penso, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

A figura 9, relativa à distribuição da população residente na ARU de Penso evidencia uma maior concentração no setor poente, seguido pelas subsecções a sul da EN226 e a norte da Igreja Matriz de Penso. Contrastando com as subsecções a nascente, que se apresentam mais vazias.

Por sua vez a figura 10 ilustra a distribuição das famílias na ARU, evidenciando uma maior concentração nos espaços a norte e a ponte da EN226, em oposição aos espaços a nascente e sul, que apresentam os números mais baixos.

No que concerne à distribuição da população residente por grupos etários, expressa na tabela 5, observa-se que o grupo mais representativo compreende os indivíduos entre os 20 e os 64 anos de idade, que representa cerca de 56,65% da população residente. A este grupo segue-se o dos indivíduos com 65 ou mais anos, que totaliza aproximadamente 27,1% da população da ARU. A população com menos de 20 anos conta com 28 indivíduos, sendo o grupo mais expressivo o dos 14 aos 19 anos (10 indivíduos – 5,78%) seguido do grupo dos 10 aos 13 anos (5,20%).

De um modo geral observa-se que os indivíduos com mais de 20 anos representam cerca de 83,82% da população residente da ARU, situando-se a percentagem de indivíduos com menos de 20 anos nos 16,18%. Estas

percentagens evidenciam a disparidade percentual entre a população adulta e idosa em relação às camadas mais jovens. Adicionalmente, se confrontarmos o número de pessoas com mais de 65 anos, 47 indivíduos, com o número de indivíduos com menos de 20 anos, 28 indivíduos, verificamos que a população mais velha apresenta um incremento de, aproximadamente, 40% face aos indivíduos mais jovens. Este facto pode ser interpretado como um indicador de uma população com tendência para o envelhecimento.

Tabela 5 - População residente, por grupo etário, na ARU de Penso, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	4 2,31%	5 2,89%	9 5,20%	10 5,78%	98 56,65%	47 27,17%

No presente ano de 2021 teve lugar um novo evento censitário, para o qual já foram divulgados os dados preliminares referentes ao concelho e à freguesia. Segundo estes dados a população residente do município cifra-se nos 5.713 indivíduos, um incremento de aproximadamente 0,7% face a 2011. Os dados disponibilizados para a freguesia dizem respeito à União de freguesias de Penso e Freixinho, em virtude da reforma administrativa do território das freguesias em Portugal, instituída pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, que procedeu à agregação de algumas freguesias. A população residente em 2011 na freguesia de Penso e de Freixinho era composta por 370 indivíduos, volvidos 10 anos observa-se uma diminuição de cerca de 1,9%, situando-se atualmente a população residente nos 363 indivíduos.

3.4.2. Socio economia

De acordo com os Censos 2011, a população ativa da ARU de Penso, que inclui indivíduos empregados e desempregados, era composta por 53 indivíduos, fixando a sua taxa de atividade nos 30,6%, abaixo dos valores da freguesia (35,2%) e do concelho (37,3%).

O número de pensionistas e reformados na ARU era de 53 indivíduos, que correspondiam cerca de 30,63% da população. Esta percentagem é superior aos 26,08% (60 indivíduos) registados para a freguesia e aos 27,73% (1.573 indivíduos) registados para o concelho. Esta tendência repete-se no que concerne aos indivíduos sem atividade económica, com a ARU a registar 100 indivíduos (57,80%), a freguesia 121 indivíduos (52,60%) e o concelho 2.840 (50,07%).

Relativamente à população empregada, em 2011 dos 35 indivíduos empregados da ARU, 25 cerca de 71,42% trabalhavam e viviam em Sernancelhe. Esta categoria mantém a relevância nos restantes níveis, sendo que a freguesia conta com 61 empregados dos quais 44, cerca de 72,13%, trabalham e vivem em Sernancelhe, por sua vez o concelho conta com 1.873 empregados em que 1.364, aproximadamente 72,82%, trabalhavam e vivem em Sernancelhe.

Quanto à distribuição da população empregada por setor de atividade verifica-se que os 35 trabalhadores da ARU se distribuíam da seguinte forma, 9 indivíduos (25,71%) exerciam funções no setor primário, 7 indivíduos (20,00%) no setor secundário, e 19 indivíduos (54,28%) no terciário. À escala da freguesia a distribuição é semelhante,

contando com 16 indivíduos (26,22%) no setor primário, 13 indivíduos (21,31%) no setor secundário e 32 indivíduos (52,45%) no setor terciário. Observando os dados referentes ao concelho observa-se que apesar da redistribuição, se mantêm a tendência de um maior peso do setor terciário no emprego, que se cifra nos 56,70%, seguido do setor secundário com 27,60% e do setor primário com 15,69%.

Finalmente, no que concerne ao desemprego, a ARU conta com 33,96% da sua população ativa desempregada, enquanto ao nível da freguesia e do concelho a percentagem reduz para 24,69% e 11,40%, respetivamente.

Tabela 6 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Penso, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE PENSO	ARU DE PENSO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	81	53
Empregados	1.873	61	35
Desempregados	241	20	18
À procura do 1º emprego	74	9	8
À procura de emprego	167	11	10
Pensionistas e reformados	1.573	60	53
Sem atividade económica	2.840	121	100
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	44	25
TAXA (%)			
Atividade	37,3	35,2	30,6
Emprego	88,6	75,3	66,0
Desemprego	11,4	24,7	34,0
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	16	9
Secundário	517	13	7
Terciário	1.062	32	19

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A rede rodoviária é um importante indicador, não só do conforto e qualidade de vida da população residente, como também da socio economia e competitividade territorial local. Nesse sentido, apresenta-se seguidamente uma breve análise da rede viária e da mobilidade da ARU de Penso, abordando-se as suas principais acessibilidades internas e externas.

A ARU de Penso é atravessada longitudinalmente pela EN226, que a divide em dois setores, norte e sul e que constitui o seu principal acesso viário. A EN226 percorre o concelho de Sernancelhe na direção Noroeste – Sudeste, percorrendo os aglomerados de A de Barros, Penso, Vila da Ponte, Quinta da Fervença e Ponte do Abade, e ligando os concelhos de Moimenta da Beira e Trancoso.

Através da EN226 a ARU de Penso dista, cerca de, 1,4km do aglomerado mais próximo, A-de-Barros, e 2,6km de Vila da Ponte, onde entronca com a EM506 e estabelece a grande maioria das acessibilidades dentro de Sernancelhe. Ainda no tocante às ligações externas da ARU de Penso, refere-se o aglomerado de Freixinho, do qual dista 2,7km.

A rede viária secundária da ARU de Penso é constituída pela Rua do Carrascal, Rua das Eiras e Rua do Rossio, no setor norte, e pela Rua da Laijinhãs, a Rua Escura e Bairro de Santo António, no setor sul. Estes arruamentos são responsáveis pelas ligações mais relevantes no espaço interno da ARU de Penso, permitindo o acesso, não só ao edificado existente, como também aos principais elementos de interesse. Exemplos são a Rua do Carrascal, que forma o quarteirão onde se insere a Igreja Matriz e Escola Primária de Penso ou a Rua Escura e a Rua das Laijinhãs que estabelecem ligação com a Capela de Sta. Águeda.

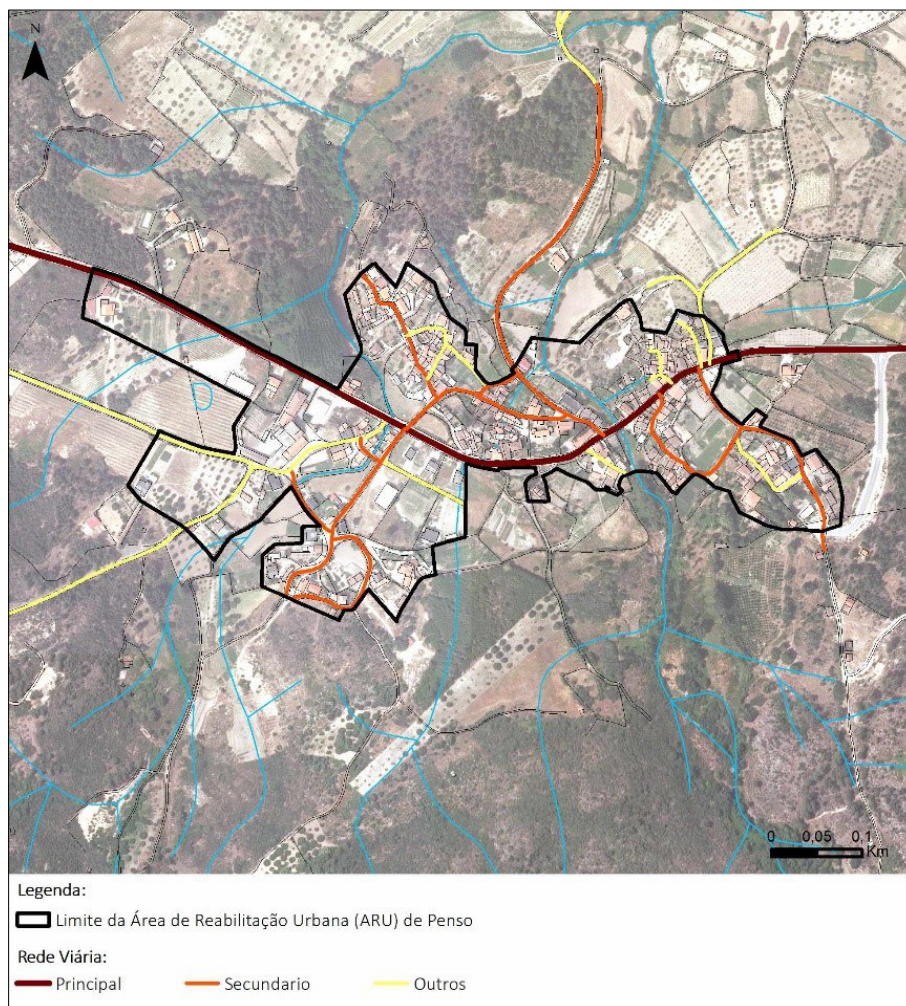


Figura 11 – Rede viária da ARU de Penso.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

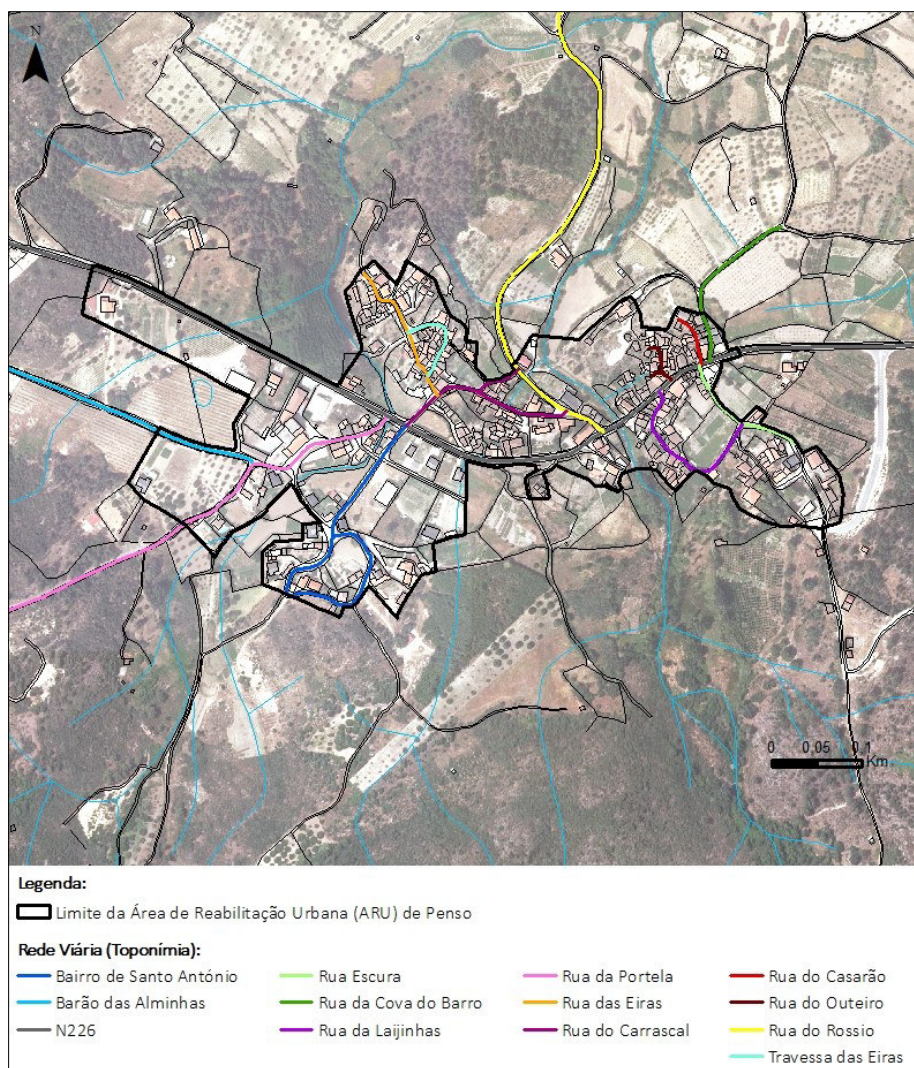


Figura 12 – Toponímia da rede viária da ARU de Penso.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

A generalidade dos arruamentos classificados como rede viária secundária ou outros encontram-se pavimentados em cubo de granito, ao passo que a EN226, que representa a rede viária principal da ARU, se apresenta em betuminoso. Também na grande maioria dos arruamentos se verifica a inexistência de espaços destinados ao trânsito pedonal, com exceção da EN226 que apresenta passeio para os peões no lado orientado a norte. Porém, tendo em consideração o reduzido volume automóvel existente no interior da ARU, esta situação não parece comprometer a segurança dos peões.

Finalmente, no que concerne ao perfil das vias pode observar-se que os arruamentos da rede viária principal e secundária apresentam um perfil mais regular e trajetos mais extensos, contrariamente as vias da categoria outros, que apresentam trajetos mais curtos e irregulares e perfil mais estreito.

3.4.4. Estrutura urbana

O presente subcapítulo tem por objetivo analisar a evolução da estrutura urbana de Penso ao longo do tempo, visando a identificação do seu núcleo primitivo e da sua área de expansão. Nesse sentido foram especialmente relevantes os dados referentes à época de construção do edificado constantes da BGRI 2011.

Segundo esta informação, anteriormente a 1919 existiam em Penso 18 edifícios que na sua maioria se situavam no setor este da ARU, mais precisamente na envolvente à Ribeira de Arados. A expansão do edificado para oeste ocorreu, principalmente, após a entrada na década de 60, tornando-se mais evidente na década seguinte. Este crescimento verificou-se, primeiramente na zona noroeste, tendo-se posteriormente vindo a generalizar para o resto do setor oeste da ARU.

Neste contexto, importa referir que no período entre 1919 e 1970 se assistiu ao aumento da construção no território da ARU de Penso, ao qual se sucedeu uma queda abrupta entre 1996 e 2011. E ainda, que o indicador em análise pode corresponder à época de construção do edifício propriamente dito ou à sua total reconstrução/transformação.

Similarmente, a análise da malha urbana da ARU de Penso também sugere alguns espaços de edificação mais compacta no setor este, na proximidade da passagem do Ribeiro de Arados, onde se insere a Igreja Paroquial, a Escola Primária, a Fonte de duas bicas e o Solar Serpa Pimentel. Em contraste com o edificado que prolifera na zona oeste e principalmente a sul da EN226, que evidencia um carácter mais recente, e se apresenta mais disperso pelo território.

Estas áreas encontram-se identificadas na figura 13, respetivamente como o **núcleo primitivo**, situado no setor este, e a sua **área de expansão**, na zona oeste. O desenho destes espaços teve como principais referências, a informação dos Censos 2011, relativamente ao número de edifícios por época de construção em cada subsecção e a cartografia e estrutura urbana de Penso.

Neste contexto importa ainda referir que o núcleo primitivo encerra os elementos de interesse de maior antiguidade, ao passo que os equipamentos de génese mais recente, como o Cemitério e o Polidesportivo de Penso, se localizam na área de expansão.

Ao nível da malha urbana, observa-se que o núcleo mais antigo apresenta um tecido urbano complexo, composto por ruas apertadas e de traçado sinuoso, que origina quarteirões de pequena dimensão. Por sua vez, a área de expansão da ARU de Penso, de génese mais recente, apresenta uma estrutura urbana mais aberta e linear.

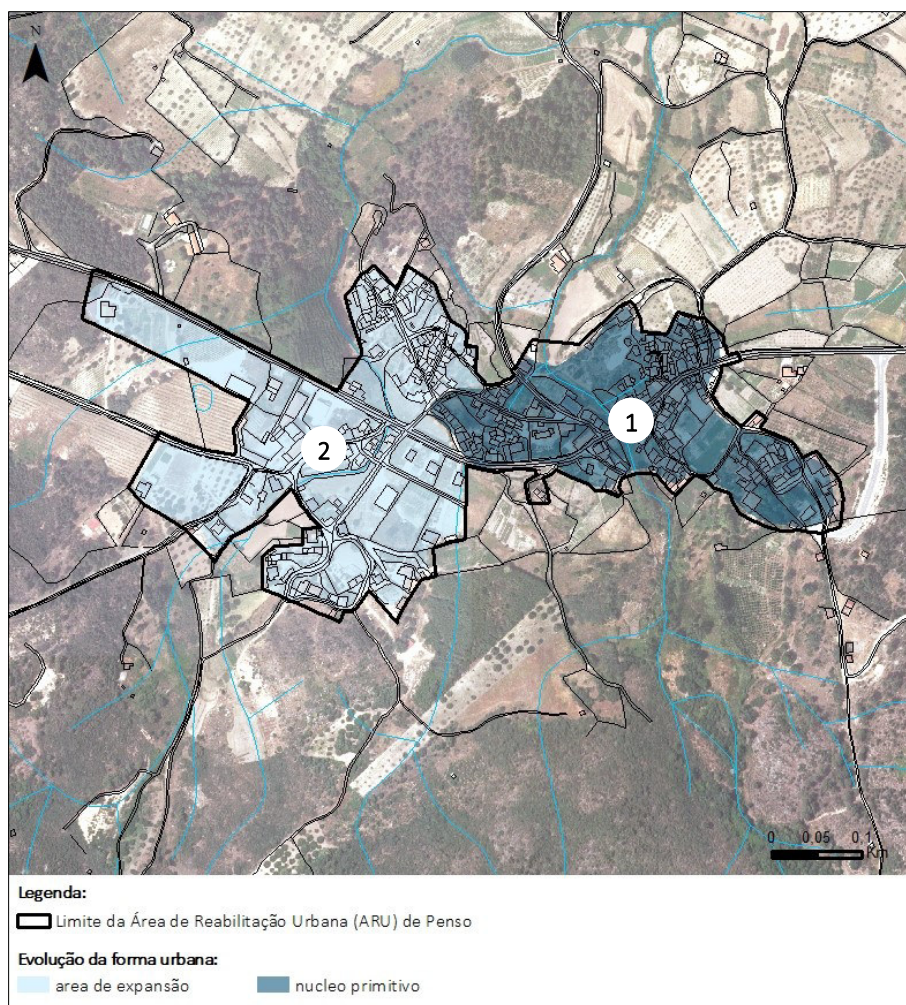


Figura 13 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Penso. 1 – Núcleo primitivo, 2 – Área de Expansão.
Fonte: Cotefis, 2021

3.4.5. Parque edificado

Em 2011 e de acordo com os Censos, o concelho de Sernancelhe contava com 4.362 edifícios, dos quais 207 (4,74%) se localizavam na freguesia de Penso. Dessa amostra, 142 edifícios, o correspondente a 3,25% do parque edificado do município, estão dentro do limite da ARU de Penso.

No tocante ao uso e tipologia do edificado, a ARU conta com 23 edifícios (16,19%) exclusivamente residenciais, 118 (83,09%) principalmente residenciais e 1 (0,70%) não residencial. Ao nível da freguesia esta distribuição é semelhante, sendo 19,80% dos edifícios exclusivamente residenciais, 79,71% principalmente residenciais e 0,48% não residenciais. Por sua vez, a nível concelhio esta divisão é mais equitativa, contando com 3.848 edifícios (88,21%) exclusivamente residenciais, 475 (10,88%) edifícios parcialmente residenciais e 39 (0,89%) edifícios não residenciais. O que permite concluir que tanto na ARU como na freguesia de Penso o comércio e serviços apresentam uma oferta mais parca, comparativamente à média concelhia.

Relativamente à volumetria do edificado, observa-se que em todos os níveis territoriais há uma predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos, seguido pelos edifícios com 3 a 4 pisos. A ARU encerra 127 edifícios (90,05%) com 1

a 2 pisos, 15 edifícios (9,78%) com 3 a 4 pisos, não existindo nenhum edifício com 5 ou mais pisos. Na freguesia existem 187 edifícios (90,33%) com 1 a 2 pisos, 20 edifícios (9,66%) com 3 a 4 pisos, e à semelhança da ARU também não existem edifícios com 5 ou mais pisos. A nível do concelho, 90% dos edifícios, 3.928, apresentam entre 1 a 2 pisos, 9,8% (427) 3 a 4 pisos e 0,2% (7) 5 ou mais pisos.

Tabela 7 – Edifícios e número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Penso, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE PENSO	ARU DE PENSO
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.362	207	142
Exclusivamente residenciais	3.848	41	23
Principalmente residenciais	475	165	118
Principalmente não residenciais	39	1	1
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	3.928	187	127
3 A 4 Pisos	427	20	15
Mais de 5 Pisos	7	0	0

No mesmo ano, o número de alojamentos clássicos no concelho de Sernancelhe situava-se nos 4.488, dos quais 4,63% (207) pertenciam à freguesia de Penso e 3,16% (103) à ARU de Penso. Confrontando os dados referentes ao número de alojamentos e edifícios clássicos nos três níveis territoriais em análise, pode concluir-se que na freguesia e na ARU de Penso prevalecem as habitações de carácter unifamiliar.

No que diz respeito ao número de alojamentos vagos, no território da ARU apurou-se a existência de 28 alojamentos devolutos, representando cerca de 19,71% do número total de alojamentos. Esta percentagem é semelhante à registada para a freguesia, 22,59%, que contava com 47 alojamentos vagos. Já a nível do concelho a percentagem é inferior, 9,6%, verificando-se a existência de 432 alojamentos vagos.

Tabela 8 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Penso, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE PENSO	ARU DE CPENSO
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4.488	208	142
Alojamentos familiares clássicos	4.477	208	142
Alojamentos vagos	432	47	28

Quanto à análise do número de edifícios por época de construção, ilustrado pela tabela abaixo, verifica-se que os três níveis territoriais em estudo evidenciam uma tendência semelhante ao longo do tempo. Da análise da tabela pode observar-se que entre 1919 e 1970 a construção foi crescendo, atingindo um valor máximo entre 1971 e 1995, ao qual se seguiu uma queda abrupta entre 1996 e 2011.

Tabela 9 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, e na freguesia e na ARU de Penso.
Fonte: INE, Censos 2011.

	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1970	1971 a 1995	1996 a 2011
Concelho de Sernancelhe	212	285	896	2058	911
Freguesia de Penso	25	26	32	80	44
ARU de Penso	18	17	20	59	28

Por último, apresenta-se a distribuição de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos na ARU de Penso ilustrada, respetivamente, pelas figuras 14 e 15.

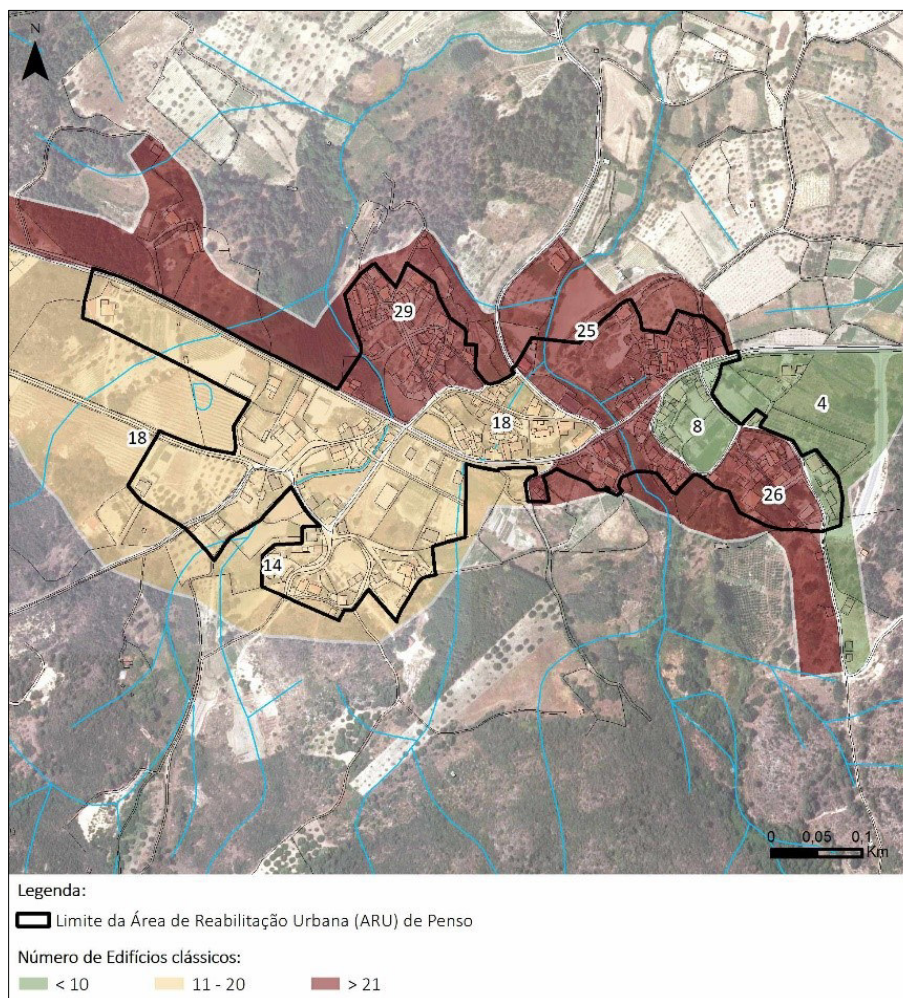


Figura 14 – Número de edifícios clássicos na ARU de Penso, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

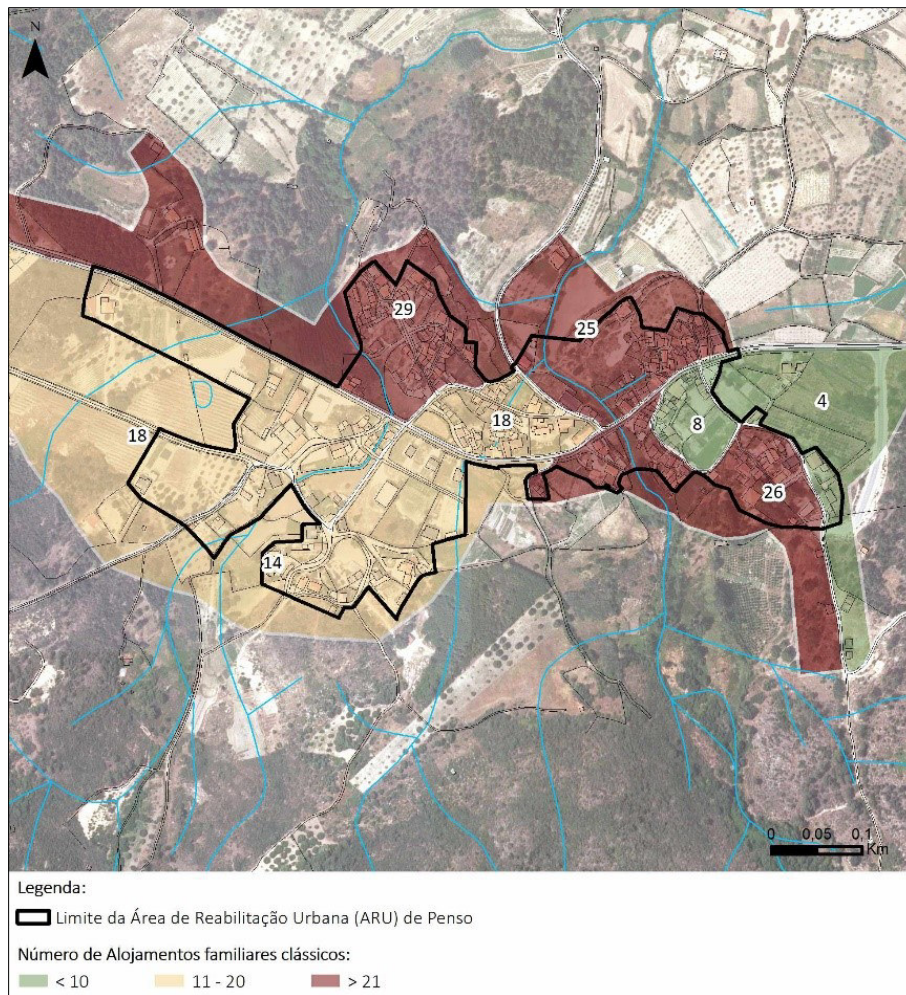


Figura 15 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Penso, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Os cartogramas referentes ao número de alojamentos e edifícios evidenciam uma distribuição espacial semelhante. De facto, observa-se uma maior concentração de edifícios e alojamentos no setor a norte da EN266, excetuando-se deste conjunto a subsecção onde se insere a Igreja Matriz e a Escola Primária de Penso, comparativamente com o setor sul. As subsecções que registam os menores números, por sua vez, localizam-se na proximidade do limite este da ARU e a sul da EN226.

Finalmente, importa referir que segundo os dados dos Censos 2021 verifica-se um incremento tanto no número de alojamentos como de edifícios no concelho de Sernancelhe, que atualmente se situam nos 4.469 e 4.592, respetivamente. Já na União de freguesias de Penso e Freixinho, que em 2011 contava com 351 alojamentos e 349 edifícios verifica-se uma diminuição, contando atualmente com 326 alojamentos e 323 edifícios.

3.4.6. Espaço público

Os espaços livres, abertos e de acesso universal de um determinado local, que exercem funções de suporte ao encontro, recreio e lazer da população constituem o seu espaço público, no qual se incluem os seus principais largos, praças e arruamentos. Estes locais são particularmente relevantes no que concerne à qualidade de vida e conforto da população residente, promovendo também a atratividade de um determinado território. Neste

contexto, importa não só a sua quantidade, como também a sua variedade, qualificação e estado de conservação. Seguidamente apresenta-se uma breve reflexão sobre o espaço público da ARU de Penso, referente aos seus principais largos, praças e arruamentos.

O espaço público no interior da ARU de Penso é segmentado por dois importantes eixos, um imposto pela Natureza, a ribeira de Arados e outro imposto pelo Homem, a N226. A Ribeira de Arados divide a malha urbana de Penso no sentido sul-norte, enquanto a N226 atravessa o aglomerado longitudinalmente.

À semelhança de muitos outros casos, as vias nacionais, enquanto promotores de mobilidade interna e externa à povoação, têm em si próprias um efeito polarizador, uma “*Rua da Estrada*” como afirma Álvaro Domingues (2009). Este facto é responsável não só pela edificação nos seus espaços marginais, como também potencia o despoletar de outro tipo de acontecimentos urbanos, como por exemplo praças, largos, fontes, etc.

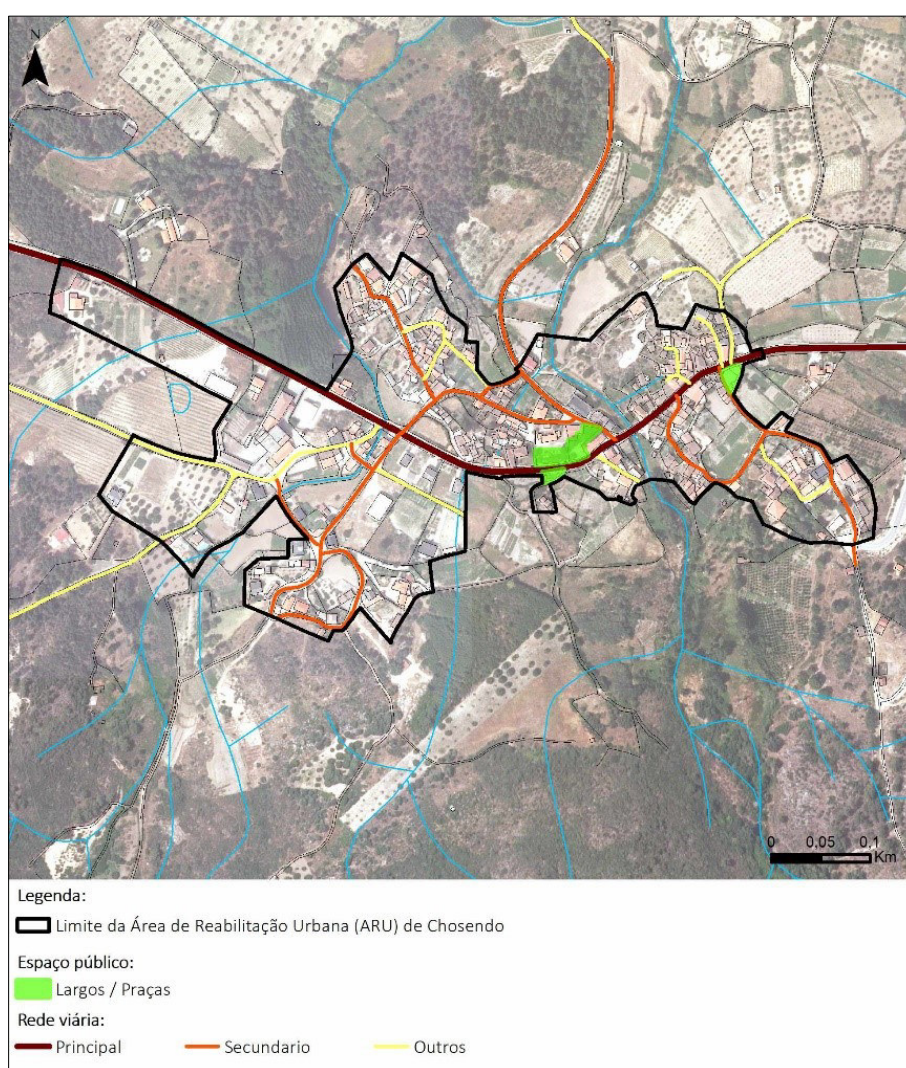


Figura 16 – Espaço público da ARU de Penso.
Fonte: Cotefis, 2021

Este fenómeno é evidente em Penso, verificando-se que a generalidade das praças/alargamentos acontecem anexas à estrada municipal, ora de forma aparentemente espontânea, ora associadas a equipamentos, como a Igrejas Paroquial de Penso e a Escola Primária, atualmente convertida em Centro Lúdico. Nestes espaços observa-

se a existência de vegetação e mobiliário urbano, que lhes conferem maior conforto e consequentemente, promovem a sua atratividade.

Em contraste, os restantes arruamentos, que se alimentam e são alimentados por esta via principal, formam uma malha urbana mais fina e de maior proximidade, onde o mobiliário urbano e a vegetação escasseiam e o betuminoso dá origem à calçada em cubo de granito. Estes arruamentos tendencialmente apresentam um perfil mais estreito e um traçado irregular, que por sua vez formam um tecido urbano mais complexo e intricado.

No interior da ARU de Penso foram identificados dois largos/praças, um associado à entrada nascente, da EN226 e outro na envolvente à Igreja Paroquial e ao Centro Lúdico. Ambos os espaços contém elementos vegetais e encontram-se equipados com mobiliário urbano.

Neste âmbito merece especial destaque o espaço público junto à Igreja, composto por espaços livres capazes de acolher atividades de recreio ativo, como também uma zona de recreio passivo pautada por um alinhamento arbóreo, canteiros arbustivos, bancos e papeleiras.

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

Apesar de no interior da área delimitada pela ARU de Penso não se encontrarem imóveis classificados, existe um bem imóvel não classificado, a Igreja Matriz e dois sítios arqueológicos, a Capelinha de Monte Outeiro e o Solar de S. Mateus.

Neste âmbito referem-se também a Capela de Águeda, um bem imóvel não classificado situado na envolvente próxima da ARU de Penso, e também outros elementos de interesse, que embora não classificados apresentam real impacto na população, nas tradições, histórias e cultura local. Finalmente e no que concerne ao património imaterial, destacam-se as festas em honra de S. Sebastião que ocorrem todos os anos a 20 de Janeiro.

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Igreja Matriz de Penso

Também conhecida como a Igreja Paroquial de Penso ou Igreja de S. Sebastião, trata-se de um edifício datado do século XVII situado no centro da ARU. Esta igreja apresenta planta retangular composta por nave única de capela-mor, tendo adossada à fachada lateral esquerda a torre sineira e o corpo da sacristia, as suas fachadas são em cantaria aparente. No seu interior encontra-se uma pia de água benta do séc. XV, que constitui um dos seus elementos mais notáveis, que provavelmente terá sido para aqui trazida de outro local.

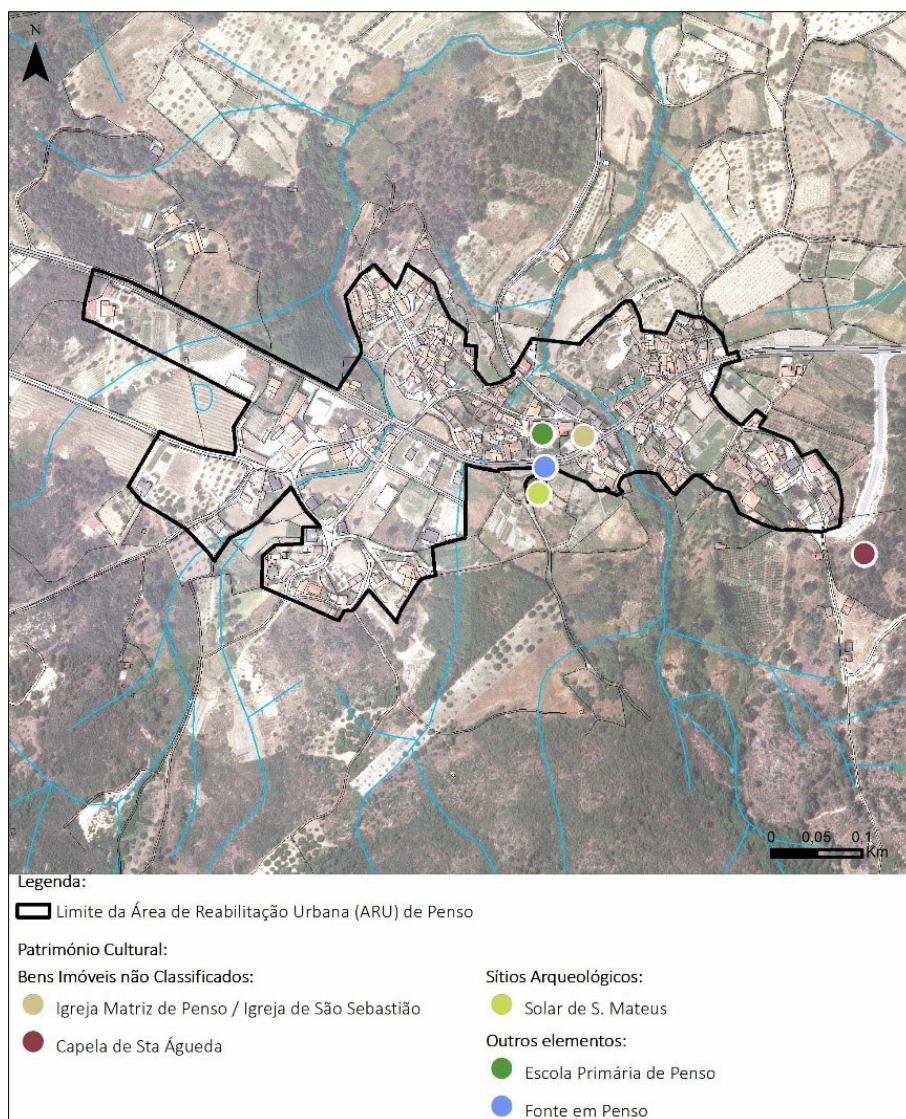


Figura 17 – Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Penso.

Fonte: Cotefis, 2021

Capela de Santa Águeda

Situada na encosta poente do monte de Nossa Senhora das Necessidades ou da Borrallheira já fora do perímetro da ARU de Penso, esta pequena capela encontra-se rodeada por vegetação verdejante. De planta retangular, os seus cunhais são em cantaria de granito e o seu preenchimento é em alvenaria rebocada e pintada de branco. Esta capela apresenta cobertura de duas águas revestidas a telha de aba e canudo.



Figura 18 – Igreja Matriz de Penso.

Fonte: Igreja Matriz de Penso [Online]. Disponível em <https://www.allaboutportugal.pt/pt/sernancelhe/religiao/igreja-matriz-de-penso> [Acedido em Outubro 2021].



Figura 19 – Capela de Santa Águeda

Fonte: Capela de Santa Águeda [Online]. Disponível em <https://www.allaboutportugal.pt/pt/sernancelhe/religiao/capela-de-santa-agueada> [Acedido em Outubro 2021].

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Capelinha do Monte do Outeiro

A Capelinha do Monte do Outeiro, conforme o seu próprio nome o indica situava-se no Morro do Outeiro, na margem direita da Ribeira de Arados e no setor nascente da ARU de Penso. Atualmente não são subsistem vestígios desta capela, com a exceção de uma moldura de uma porta em granito e da tradição oral a ela associada. Atendendo as condicionantes do terreno, esta capela seria de pequena dimensão.

Solar de S. Mateus

Na proximidade da Igreja Paroquial de Penso, junto a fonte de duas bicas, surge um caminho em terra batida que liga a um pequeno solar conhecido como S. Mateus. De acordo com a tradição oral, era nesta casa que antigamente era realizada a cobrança de impostos. Um dos principais atrativos deste solar prende-se com uma Janela Manuelina que pode ser vislumbrada por detrás do fontenário.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Solar dos Serpa Pimentel

Esta casa brasonada, que remonta ao século XVII-XVIII, é uma das mais relevantes da freguesia. Segundo Vasco, Moreira 1929, o Desembargador André da Silva Mascarenhas nomeou a sua sobrinha, D. Francisca Silva, casada com Cristovam Teixeira d'Almeida como administradora do Vínculo da Capela do Santíssimo Sacramento, bem como das suas terras e propriedades. Posteriormente, estes bens transitaram para a posse do Visconde de Gouveia e depois para a Sr.^a D. Maria de Serpa Pimentel, sua parente.

Este solar apresenta dois brasões, um colocado no portão de entrada para o terraço alusivo aos Pimenteis, outro na verga da porta da capelinha do Santíssimo, remete para os Gouveias.

“A casa dêste antigo vínculo não tem arquitectura notável, mas é uma linda e graciosa habitação, se a avaliamos no quadro pitoresco da Natureza em que se engasta. Cercam-na por todos os lados campos férteis, matas frondosas, em que a arborização é abundante. A todo o comprimento da fachada, desdobra-se um lindo jardim, pequeno mas poético, para que se rasgam 4 portas que dão serventia para duas varandas. Êste jardim é uma quadra, espécie de oásis na vertende duma colina pedregosa, que se eleva até à Serra da Lapa (...). (...) Largas ruas, ladeadas de renques de loureiros, circundam esta quadra, ao fundo da qual a capela do Santíssimo Sacramento, séde do Vínculo dos Gouveias, se destaca no fundo dum cenário de verdura que mais parece fantástico do que real. (...) Eis a quinta dos Fidalgos de Penso, como a designa o povo por autonomásia.” (Moreira, Vasco 1929:267-268)

Antiga Escola Primária de Penso (Centro Lúdico de Penso)

Edifício da antiga Escola Primária de Penso, construído ao abrigo do Novo Plano dos Centenários, situado na proximidade da Igreja de S. Sebastião. Após o fecho da grande maioria das escolas primárias concelhias que ocorreu em 2006, o município de Sernancelhe deu início a um movimento de reconversão destes equipamentos em Centros Lúdicos, com a missão de organizar atividades que promovessem a qualidade de vida, o bem-estar o convívio e o intercâmbio. Neste contexto, a antiga escola primária foi reconvertida em Centro Lúdico de Penso, tendo sido inaugurada em 2013.

Fonte em Penso

Situada junto ao Solar de S. Mateus e à face da EN226, a fonte em Penso destaca-se por ostentar duas bicas. Esta fonte apresenta planta retangular, possui cantaria de granito, assente em plataforma com espaldar retangular decorado com estrias largas e remate escalonado.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação urbana estabelecida para a ARU de Penso teve como principais referências a caracterização do território desenvolvida na presente Memória descritiva e justificativa, as Políticas de regeneração urbana que vigoram em Portugal e a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo município de Sernancelhe no âmbito do seu PDM.

Segundo o artigo 3.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a reabilitação urbana deverá contribuir de forma articulada para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) 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;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A política de desenvolvimento urbano consubstanciada pelo PDM de Sernancelhe estabelece um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos para o horizonte de 2025. Seguidamente apresentam-se os objetivos estratégicos deste conjunto refletidos na estratégia reabilitação urbana definida para a ARU de Penso:

- Atrair e fixar novos residentes;
- Atrair e fixar iniciativas e investimentos;
- Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico;
- Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas;
- Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais;
- Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas;
- Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna;
- Reordenar e requalificar a rede de equipamentos;
- Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários;
- Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos;
- Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal;
- Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural;
- Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos;
- Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais.

A estratégia de reabilitação urbana da ARU de Penso sustenta-se em três eixos estratégicos, que por sua vez, sustentam os 11 objetivos estratégicos que visam a sua operacionalização. A definição dos objetivos estratégicos preconizados teve como base a caracterização territorial elaborada, o quadro de desenvolvimento urbano dos instrumentos de política de âmbito supralocal e o seu potencial de desenvolvimento.

Seguidamente apresentam-se os objetivos estratégicos estabelecidos, agrupados segundo eixo de intervenção.

Eixo 1 – Potenciar a identidade do centro urbano de Penso como gerador de atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização e divulgação do património cultural, material e imaterial de Penso, como elemento diferenciador e potenciador do seu caráter e identidade;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Promoção da rede de espaços públicos abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Penso.

Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Penso

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Penso

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

5. Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais constituem, no quadro legal em vigor, um instrumento de estímulo às operações de requalificação urbana, procurando incentivar os privados a uma intervenção mais ativa no processo de regeneração urbana. A lei consagra um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, ao IVA e IRS.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo. 14º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o Município está obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT. Nos termos do RJRU, o Município, na qualidade de entidade gestora, pode também estabelecer um regime especial de taxas municipais para as operações urbanísticas de reabilitação urbana e pode, ainda, definir, no quadro do CIMI, penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína.

Assim sendo, o Município de Sernancelhe determina a necessidade e conveniência da aplicação imediata dos benefícios fiscais em sede de IMI, IMT, IVA e IRS, descritos abaixo e apresentados de forma mais exaustiva no Anexo B. O Município pretende, ainda, definir um regime especial de taxas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana realizadas em ARU.

A eventual definição de penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína, bem como a criação de outros instrumentos de incentivo e apoio financeiro às intervenções de reabilitação urbana, terá lugar numa fase posterior do processo, quando for definida a operação de reabilitação urbana relativa à ARU em causa.

5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação urbana, os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Penso. Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), na primeira transmissão onerosa de prédios ou frações autónomas reabilitados, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU. (Artigo 45º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Artigo 45º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Será aplicada uma taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU de Penso. (verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

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, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

“Ações de Reabilitação”

“As intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

“Reabilitação de edifícios”:

“A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. (Artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual).

“Estado de Conservação”

“O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

“Reabilitação urbanística”

“O processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril”. (Artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, na redação atual).

5.2. Incentivos associados às taxas municipais

Nos termos do artigo 67º do RJRU, os municípios podem estabelecer um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU.

Assim, estabelece o Município os seguintes incentivos em sede de taxas municipais:

- Isenção do pagamento das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Isenção de pagamento da taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

As isenções de pagamento de taxas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação urbana executadas em ARU aqui definidas deverão ser transpostas para o Regulamento de Tabela de Taxas Municipais do Município de Sernancelhe.

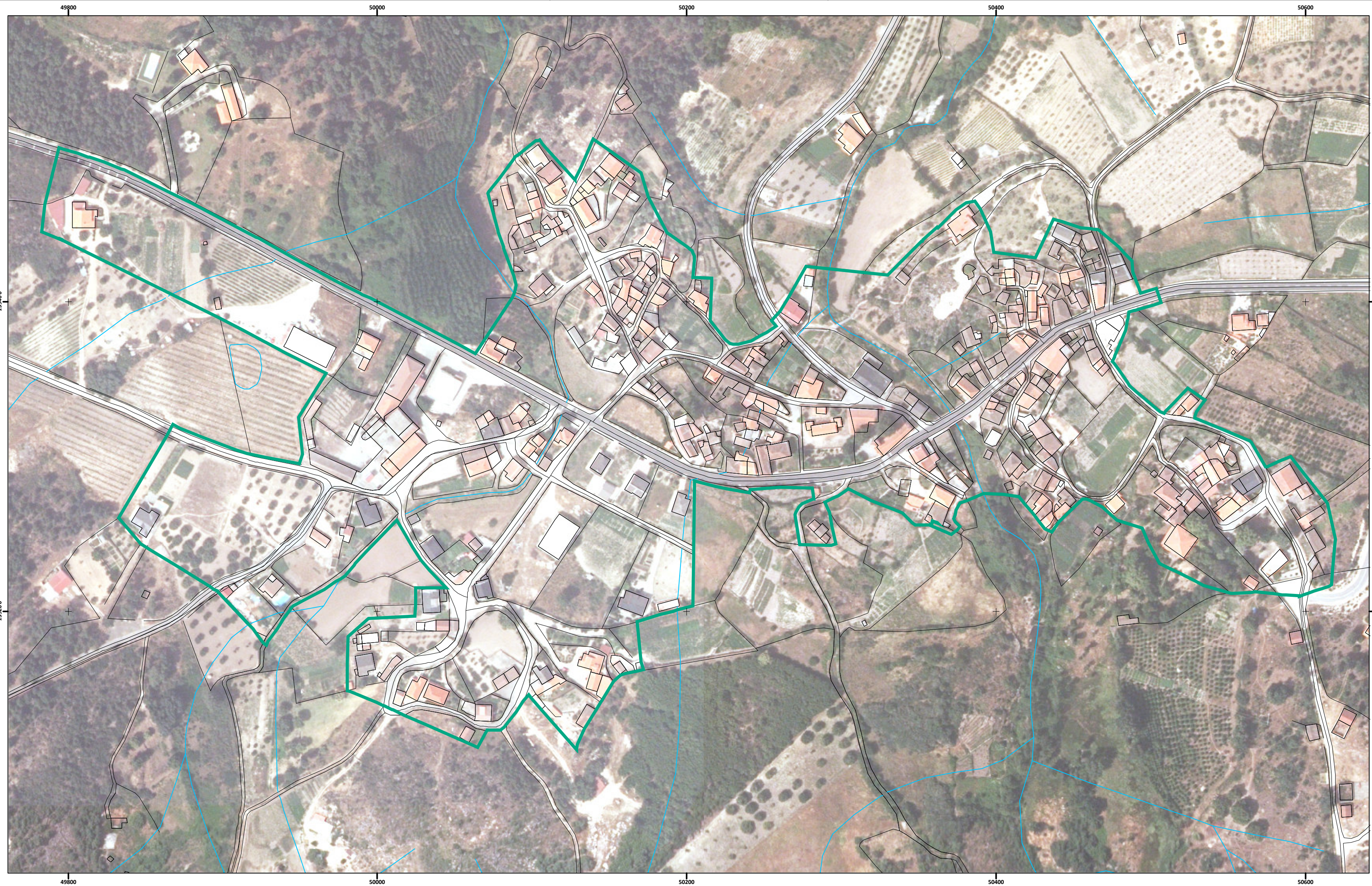
Bibliografia

- Basto, Sónia 2010. Escola Primária de Penso [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=30555 [Dezembro 2021]
- Basto, Sónia 2010. Fonte em Penso [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=30960 [Dezembro 2021]
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Ferros, Manuel 2015. Pórtico do solar Serpa Pimentel, Penso – Sernancelhe [Online]. Disponível em: <http://solaresebraso.es.blogspot.com/2015/06/portico-do-solar-serpa-pimentel-penso.html> [Dezembro 2021].
- Figueiredo, Paula 2002. Solar em Penso [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=14840 [Dezembro 2021].
- Figueiredo, Paula 2002 e Basto, Sónia 2011. Igreja Paroquial de Penso / Igreja de São Sebastião [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=14839 [Dezembro 2021].


- IHRU 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Commercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe. Penso [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=119:penso&catid=114> [Dezembro 2021]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso (Escala 1:2.000)



Legenda:

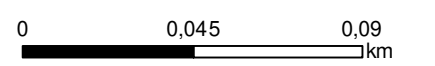
 Limite da Área de Reabilitação Urbana de Penso (14,65 ha)

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PENSO

Planta de delimitação da ARU de Penso



ESCALA 1:2.000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06

N



ANEXO B - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação por mais 5 anos , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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. <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isonção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isonção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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. <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>
IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.



Procedimento	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
	<p>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</p> <p>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</p>
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.