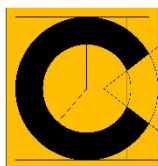


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



Caderno I – Relatório Final | maio 2017



COTEFIS
GESTÃO DE PROJECTOS, SA

Rua Prof. Mota Pinto, n.º 42 F, sala 2.09,
4100-353 Porto - Portugal
Tel.: +351 - 22 618 37 90
e-mail: sede@cotefis.com
www.cotefis.com

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

Fase 2 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Data	Revisão/Alteração	Observações	Verificou
2017-05-18	1/0	Emissão do PERU de Aldeia St. Estêvão versão final	AA

ÍNDICE

1	Introdução.....	9
2	Enquadramento.....	13
2.1	Enquadramento conceptual e estratégico.....	13
2.2	Enquadramento territorial.....	16
2.3	Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.....	22
2.3.1	Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-N).....	22
2.3.2	Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).....	26
3	Caracterização e diagnóstico.....	31
3.1	Caracterização do território.....	31
3.1.1	Enquadramento histórico.....	31
3.1.2	Evolução da Forma Urbana.....	32
3.1.3	Património Cultural.....	33
3.1.4	Socioeconomia.....	35
3.1.5	Edificado.....	39
3.1.6	Espaço Público.....	47
3.2	Diagnóstico Estratégico.....	51
4	Estratégia de Reabilitação Urbana para a Aldeia de Santo Estêvão.....	52
4.1	Visão.....	52
4.2	Objetivos Estratégicos.....	53
4.3	Modelo Estratégico Territorial.....	55
5	Programa de Ação do PERU.....	57
5.1	Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal.....	57
5.2	Programa de Financiamento.....	62
6	Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.....	66
6.1	Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana.....	66
6.1.1	Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana.....	67
6.1.2	Soluções de financiamento de ações de reabilitação.....	70
6.2	Programa de Investimento público.....	76
6.3	Modelo de Gestão e Execução.....	78
6.4	Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares.....	80
6.5	Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel.....	84
6.6	Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana.....	85
6.6.1	Edificado.....	86

6.6.2 Espaço público	94
Bibliografia	99
Anexos	103
Anexo I – Fichas de ação /projeto.....	103
Anexo II – Planta de localização das ações.....	105
Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais	107
Anexo IV – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios (NRAU)	113
Anexo V – Regime Excecional para a reabilitação Urbana (RERU)	115

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU	11
FIGURA 2: NUT'S III DA REGIÃO NORTE	16
FIGURA 3: ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO.	17
FIGURA 4: LIMITE DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	18
FIGURA 5: LOCALIZAÇÃO DAS ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE, FONTE ARCADIA, LAPA E QUINTELA RELATIVAMENTE À ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO.	21
FIGURA 7: MODELO TERRITORIAL DA REGIÃO NORTE	22
FIGURA 8: EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	27
FIGURA 8: EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA URBANA NA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	32
FIGURA 9: IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL LOCALIZADOS NA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	33
FIGURA 10: CAPELA DE SANTA QUITÉRIA E FONTENÁRIO PÚBLICO	34
FIGURA 11: AQUILINO RIBEIRO E O LIVRO “TERRAS DO DEMO”	34
FIGURA 12: SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS DA BGRI, DOS CENSOS 2011	36
FIGURA 13: DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU, EM 2011	37
FIGURA 14: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS NA ÁREA DE ESTUDO, EM 2011	39
FIGURA 15: USO FUNCIONAL DO EDIFICADO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	40
FIGURA 16: NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	41
FIGURA 16: NÚMERO DE EDIFÍCIOS DEVOLUTOS NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	42
FIGURA 18: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	43
FIGURA 19: EDIFÍCIOS EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DA AMOREIRA E RUA DE SANTA QUITÉRIA	44
FIGURA 20: EDIFÍCIOS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DE SANTA QUITÉRIA E RUA DA AMOREIRA	44
FIGURA 21: EDIFÍCIOS EM MÉDIO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DA AMOREIRA E RUA DA PORTINHA	44
FIGURA 22: EDIFÍCIOS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DE SANTA QUITÉRIA E RUA DA PORTINHA	45
FIGURA 23: EDIFÍCIOS EM PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DA AMOREIRA E RUA CIMO DO POVO	45
FIGURA 24: ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	46
FIGURA 25: TIPO DE ESTRUTURA DO EDIFICADO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	46
FIGURA 26: REDE VIÁRIA DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	47
FIGURA 27: TIPOLOGIA DO ESPAÇO PÚBLICO DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	48
FIGURA 28: LARGO DA AMOREIRA E RUA DA AMOREIRA	48
FIGURA 29: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS ARRUAMENTOS NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	49
FIGURA 30: TIPO DE PAVIMENTOS DOS ARRUAMENTOS NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	49
FIGURA 31: ZONA DE LAZER DA FONTE LIMPA E PARQUE DE MERENDAS DA MEIA PERA	50
FIGURA 32: POTENCIALIDADE DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	53
FIGURA 33: MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	56

FIGURA 34: LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES	60
FIGURA 35: REQUISITOS PARA FINANCIAMENTO ATRAVÉS DE IFRRU	71
FIGURA 36: PROCEDIMENTO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO	85
FIGURA 37: CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO DE APARELHO.....	87
FIGURA 38: CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO ASSENTAMENTO	87
FIGURA 39: EXEMPLOS DE PORTAS E JANELAS EM MADEIRA NA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	90
FIGURA 40: EXEMPLOS DE ELEMENTOS EM FERRO NA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	90
FIGURA 41: EXEMPLOS DE ASSENTAMENTO TRADICIONAL DE ALVENARIA EM PEDRA NA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	92

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1: OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO PARA A REGIÃO NORTE.....	24
QUADRO 2: ORIENTAÇÕES ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES PARA O SISTEMA URBANO.....	25
QUADRO 3: RESUMO DO DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO DE SERNANCELHE	27
QUADRO 4: OPÇÕES ESTRATÉGICAS, OBJETIVOS ESPECÍFICOS E AÇÕES E PROJETOS PARA O HORIZONTE TEMPORAL DO PLANO.....	30
QUADRO 5: ESTATÍSTICAS DA POPULAÇÃO NA ÁREA DE ESTUDO, FREGUESIA DE CARREGAL, E NO CONCELHO DE SERNANCELHE, EM 2011	36
QUADRO 6: POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS NA ARU, EM 2011	37
QUADRO 7: HABILITAÇÕES LITERÁRIAS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU.....	38
QUADRO 8: ESTATÍSTICAS DE EMPREGO NA ARU, NA FREGUESIA DE CARREGAL E NO CONCELHO DE SERNANCELHE	38
QUADRO 9: EXISTÊNCIA DE ÁGUA CANALIZADA NOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	41
QUADRO 10: NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	43
QUADRO 11: NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	45
QUADRO 12: PRINCIPAIS CONSTRANGIMENTOS/ PROBLEMAS E OPORTUNIDADES	51
QUADRO 13: OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA O PERU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO.....	54
QUADRO 14: AÇÕES PROPOSTAS PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	58
QUADRO 15: HIERARQUIZAÇÃO DAS AÇÕES LOCALIZADA NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO, DE ACORDO COM A SUA IMPORTÂNCIA E RELEVÂNCIA NO PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	61
QUADRO 16: NÍVEL DE PRIORIDADE E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES LOCALIZADA NA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO.....	62
QUADRO 17: IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES E RESPECTIVOS INVESTIMENTOS E FONTES DE FINANCIAMENTO	63
QUADRO 18: VALORES DE INVESTIMENTO PARA A ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	64
QUADRO 19: INVESTIMENTO PÚBLICO NA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	77
QUADRO 20: PRINCÍPIOS BASE DE INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS COM SISTEMA CONSTRUTIVO TRADICIONAL	88
QUADRO 21: CRITÉRIOS PARA GARANTIR AS NECESSÁRIAS CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO DOS PEÕES.....	95
QUADRO 22: PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO PÚBLICO	97

ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CCDR-N	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CM	Câmara Municipal
CIM	Comunidade Intermunicipal
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
ORU	Operação de reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1 Introdução

O presente documento constitui a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Santo Estevão**, localizada na freguesia do Carregal, lugar da Forca (distanto 10 Km da sede de concelho).

De acordo com o n.º 1, do art. 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), "*a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação (1) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (2) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas*". Assim, o processo de reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se segue a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU), através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Com a aprovação da delimitação da ARU, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

Entende-se por ARU "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência de 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 ORU*" (art. 2.º do RJRU). Por sua vez, uma ORU é definida como "*o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*", ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do art. 7.º, do RJRU).

A Assembleia Municipal de Sernancelhe aprovou a proposta da Câmara Municipal relativa ao projeto de delimitação da "ARU da Aldeia de Santo Estevão", na sessão de 29 de junho de 2016. Esta foi publicada em Diário da República, através do Aviso n.º 9182/2016, de 22 de julho de 2016, e remetida ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP no dia 28 de julho de 2016.

O âmbito temporal da ORU da Aldeia de Santo Estevão é de quinze (15) anos, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Atendendo aos objetivos definidos para a ARU da Aldeia de Santo Estevão, o Município de Sernancelhe, na qualidade de entidade gestora, optou por realizar uma ORU sistemática, uma vez que este pretende concretizar uma intervenção integrada de reabilitação urbana focada na requalificação e revitalização do tecido e malha urbana. Conforme o disposto no art. 33.º do RJRU, "*as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana*" (PERU), que consubstancia o presente documento.

Nos termos da legislação em vigor e do caderno de encargos definido pelo Município, e seguindo política urbana do município em matéria de promoção da regeneração urbana, a ORU da Aldeia de Santo Estevão assume os seguintes objetivos estratégicos genéricos:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;

- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, da modernização das infraestruturas, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, assegurando, assim, a manutenção da identidade dos núcleos urbanos;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, e desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Especificamente, são assumidos os objetivos apresentados na delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação 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. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

De acordo com o artigo 17.º do RJRU, o procedimento para aprovação da ORU compreende os seguintes passos:

1. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
2. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU, IP, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias;
3. Submissão do projeto de ORU a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), para a discussão pública dos planos de pormenor;
4. Publicação do ato de aprovação da ORU, através do aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

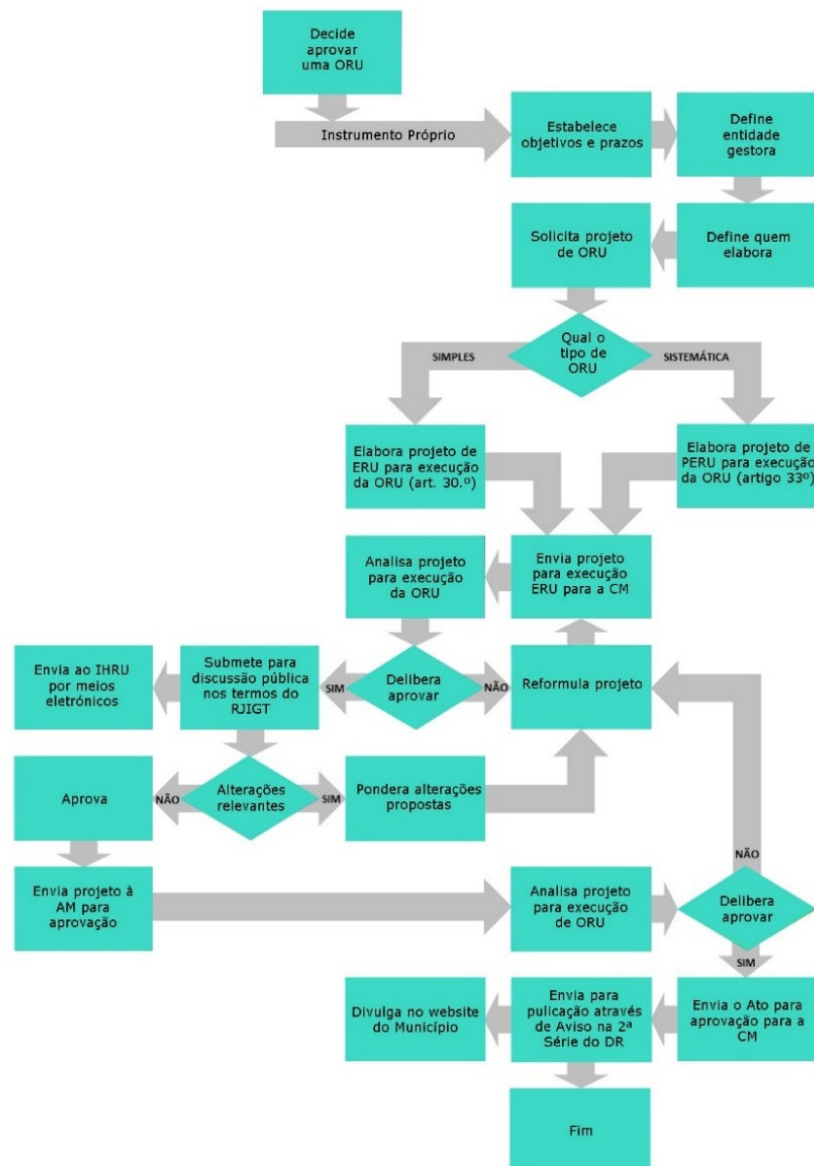


Figura 1: Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da aldeia de Santo Estêvão está estruturado em seis capítulos, correspondendo o primeiro à presente introdução.

No segundo capítulo é realizado um breve enquadramento do quadro legal em que se integra a área sujeita a Reabilitação Urbana e é apresentado o enquadramento territorial da área no contexto municipal, bem como nos instrumentos de gestão territorial (IGT) e complementares em vigor.

No terceiro capítulo é realizada a caracterização e diagnóstico da área de intervenção, ao nível da sua evolução histórica, da evolução da estrutura urbana, forma e malha urbana.

No quarto capítulo é apresentada a Visão Estratégica que se pretende desenvolver na ARU da Aldeia de Santo Estêvão e respetivos objetivos estratégicos e modelo estratégico territorial.

No quinto momento são identificadas as ações que concretizam o presente PERU e a respetiva programação temporal e programa de financiamento.

Por fim, no sexto capítulo é proposto o Modelo de Gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução, sendo ainda apresentadas algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

2 Enquadramento

2.1 Enquadramento conceptual e estratégico

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 (Preâmbulo do Decreto-Lei nº307/2009).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), publicado através do Decreto-Lei nº307/2009, alterado pela Lei nº32/2012, consagra assim o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito identificado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Em todo o caso, foi o Decreto-Lei nº104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. No entanto, esse diploma revelou-se muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbano e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

A introdução dos conceitos de “área de reabilitação urbana” e de “operação de reabilitação urbana” constitui um dos aspetos diferenciadores do atual RJRU e normaliza a adoção de uma abordagem mais integrada ao desafio da reabilitação urbana. Esta integração apresenta dois níveis: por um lado, salvaguarda-se que a reabilitação urbana se dirige não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas também à sua dimensão funcional, económica, social, cultural e ambiental; por outro, procura-se responsabilizar e envolver no processo de reabilitação urbana tanto os poderes públicos como os privados, para o que contribui a obrigatoriedade de definição de benefícios fiscais e de outros incentivos à reabilitação e a possibilidade de adoção de instrumentos de execução mais eficazes, como é o caso das obras coercivas ou da expropriação.

O carácter complexo e, de certa forma, desafiador dos processos de reabilitação urbana reflete-se na indefinição conceptual que se continua a observar neste domínio da política de desenvolvimento urbano. São vários os conceitos que, apresentando âmbitos diversos, são muitas das vezes confundidos e utilizados de forma pouco rigorosa.

Assim sendo, apresentam-se, de seguida, os conceitos, de carácter mais técnico ou mais estratégico, que se destacam no léxico da reabilitação urbana:

Reabilitação urbana - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra -estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei nº307/2009).

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 (Decreto-Lei nº307/2009).

Renovação urbana – o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

Regeneração urbana - consiste numa visão abrangente e integrada, que visa à resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações (Roberts & Sykes, 2000).

No quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o conceito de regeneração urbana assume-se como a base conceptual e unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável (Mendes, 2013). Assim definido, o conceito de regeneração urbana abrange um conjunto de intervenções que vão da simples recuperação do edifício ou do espaço público às ações de revitalização social e económica. Em sede de elaboração do PERU, a abordagem estratégica e integrada que o conceito de regeneração urbana reflete vai garantir que essas intervenções, de âmbito e carácter diverso, possam constituir um todo coerente e ser executadas de forma programada.

As orientações de carácter estratégico relativas à política de cidades e, mais especificamente, à regeneração urbana, encontram-se disseminadas pelos programas e planos territoriais de âmbito nacional, regional e municipal, com destaque para os PDM de segunda geração que, na maior parte dos casos, internalizaram no modelo de desenvolvimento territorial as preocupações relativas à recuperação e requalificação dos centros urbanos.

Muito recentemente, foram publicados dois documentos – Cidades Sustentáveis 2020 e a Estratégia Nacional para a Habitação – que, na senda dos anteriores instrumentos da política de cidades, estabelecem os grandes objetivos, de âmbito nacional, para a regeneração urbana.

A estratégia **Cidades Sustentáveis 2020**, no quadro do Acordo de Parceria 2014-2020, afirma-se como um documento orientador do desenvolvimento urbano sustentável. No eixo estratégico 2 – Sustentabilidade & Eficiência, são identificados três objetivos estratégicos relativos à regeneração e reabilitação urbana:

- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e descriminando positivamente a

ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excepcionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;

- Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;

- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

A **Estratégia Nacional para a Habitação** veio definir uma estratégia para a habitação articulada com as outras dimensões da política de cidades, nomeadamente a reabilitação urbana e a revitalização demográfica e económica, para o período 2015-2031. A estratégia definida no documento assenta em três pilares fundamentais – reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos. Em relação à reabilitação urbana, refere-se que recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições da estratégia. Os principais desafios que se colocam à reabilitação urbana são os seguintes:

- Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado;
- Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios;
- Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.

2.2 Enquadramento territorial

O Município de Sernancelhe tem uma área de 228,6 km² e localiza-se na Região Norte, sub-região do Douro, e distrito de Viseu. Integrado na bacia hidrográfica do Rio Douro, caracteriza-se por uma "paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (...), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista" (Plural, 1995). O concelho ocupa parte da Serra da Lapa, cuja altitude máxima atinge cerca de 955 metros, sendo nesta serra que nasce o Rio Vouga.

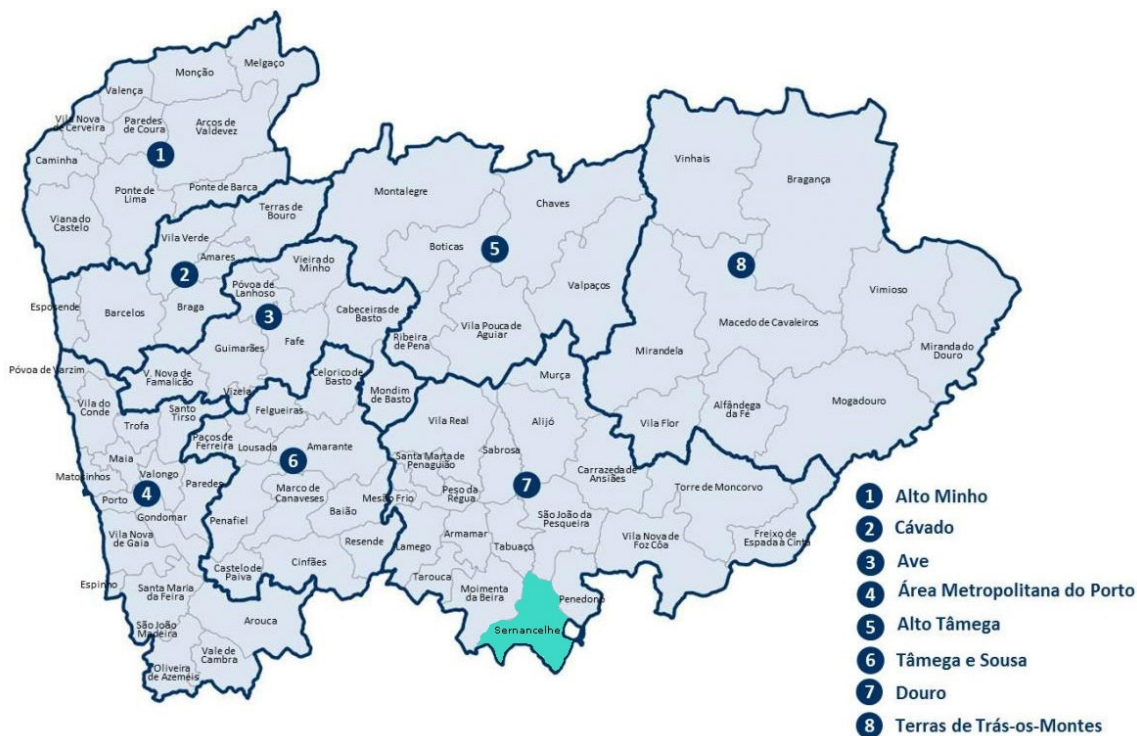


Figura 2: NUT's III da Região Norte
 Fonte: CCDR-N, 2015

Sernancelhe é limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a leste por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudoeste por Sátão e a noroeste por Moimenta da Beira. A uma escala macro, Sernancelhe situa-se no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, mais precisamente, na Sub-região do Douro (NUT III).

De acordo com a Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, que procede à reorganização administrativa do território, o concelho encontra-se atualmente subdividido em 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Quintela, União das freguesias de Ferreirim e Macieira, União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, União das freguesias de Penso e Freixinho, União das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e Vila da Ponte.

Segundo o Censos 2011, a população residente no concelho de Sernancelhe é de 6.227 habitantes e a densidade populacional é de 24,8 hab/km².

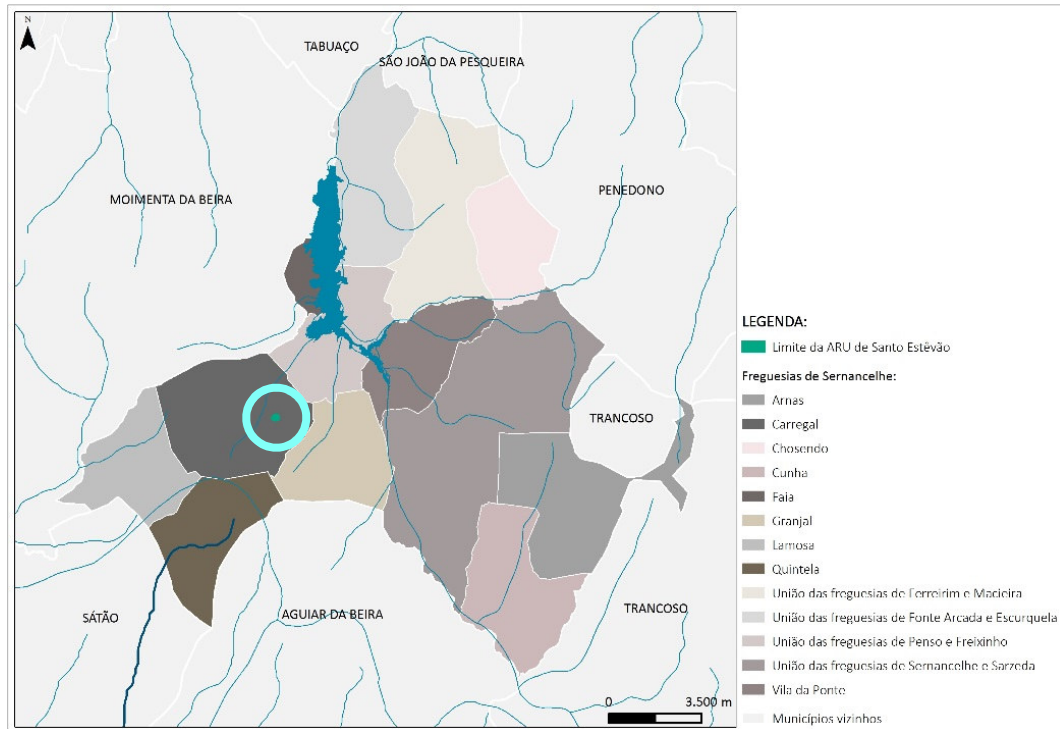


Figura 3: Enquadramento Territorial da ARU da Aldeia de Santo Estêvão.

A ARU da Aldeia de Santo Estêvão localiza-se então na freguesia de Carregal, mais precisamente no lugar da Forca. Esta freguesia é marcada pela passagem da ribeira Viarca, e constitui cerca de 9% da área do Município de Sernancelhe. De acordo com o relatório do PDM de Sernancelhe, este aglomerado, no contexto do sistema territorial municipal, assume-se como um aglomerado de nível IV, o que reflete a sua reduzida dimensão populacional e relevância urbano-funcional.

De acordo com a proposta de delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão, a ARU tem uma área de 1,27 hectares e desenvolve-se em torno de dois eixos viários principais que se intersectam no largo da Amoreira.

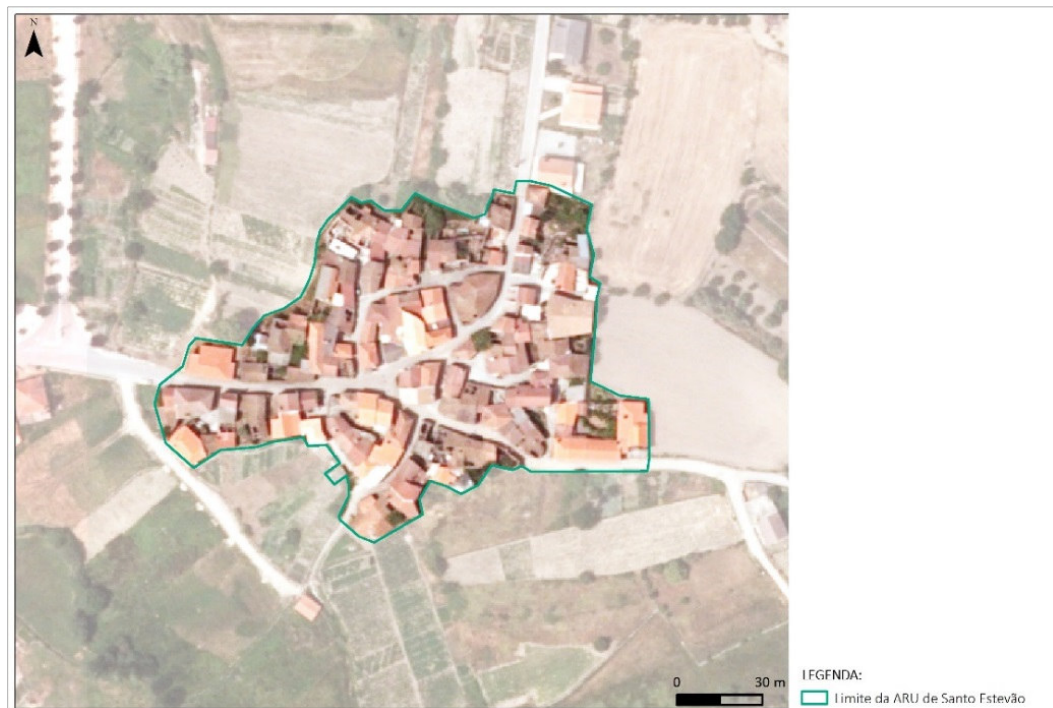


Figura 4: Limite da ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Para a ARU da Aldeia de Santo Estêvão foram determinados os seguintes objetivos:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação 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. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

De forma a adotar uma estratégia de reabilitação urbana consonante com a política de reabilitação urbana preconizada pelo Município de Sernancelhe, é necessário atender às restantes Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no concelho: ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, ARU da Lapa, ARU de Fonte Arcada e ARU de Quintela.

A **ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe** desenvolve-se na vila de Sernancelhe e possui uma área de 63,1 hectares. Enquanto sede do concelho, a vila de Sernancelhe destaca-se dos restantes aglomerados, exercendo uma posição polarizadora, concentrando os principais serviços, equipamentos e áreas de comércio. Os objetivos estratégicos da ARU são os seguintes:

- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, garantindo a proteção e promoção da valorização do património cultural;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adotar padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade;
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da história do Município;
- Reforçar a inserção da Vila na estrutura e dinâmicas sociais e económicas do território envolvente;
- Promover uma cidadania ativa e participante;
- Impulsionar uma oferta cultural contínua, diversificada e multifacetada;
- Qualificar e modernizar o espaço público de recreio e lazer, assim como o reforço das centralidades;
- Promover a continuidade e coesão territorial do núcleo urbano da Vila de Sernancelhe;
- Promover o envolvimento e mobilização da população, ao promover a sua participação no processo de reabilitação urbana e na vivência da Vila de Sernancelhe;
- Promover a atratividade do território para habitar, visitar e investir.

A **ARU da Lapa** possui uma área global de 6,05 hectares, localizando-se na freguesia de Quintela, a cerca de 10 Km do centro do concelho. De acordo com a Proposta de Delimitação da ARU da Lapa (CM Sernancelhe/Cotefis, 2016), *"a Lapa é um pequeno aglomerado urbano do Município de Sernancelhe, cuja origem e realidade atual se encontra muito associada ao fenómeno religioso"*. A ARU apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação 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. Qualificação da rede de espaços públicos.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

A **ARU de Fonte Arcada**, com uma área de 9,95 hectares, encontra-se inserida na União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, localizando-se a cerca de 12 Km da Vila de Sernancelhe. Trata-se de um aglomerado de carácter rural implantado na margem Este da Albufeira de Vilar. Esta ARU possui como objetivos estratégicos:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;

1.2. Reabilitação 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. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

A **ARU de Quintela** localiza-se na freguesia homónima, a cerca de 15 Km da Vila de Sernancelhe, englobando uma área de 1,9 hectares. Apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
 - 1.2. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
 - 1.3. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.
- 2. Reforço da função habitacional do centro urbano**
- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
 - 2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;
 - 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
 - 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

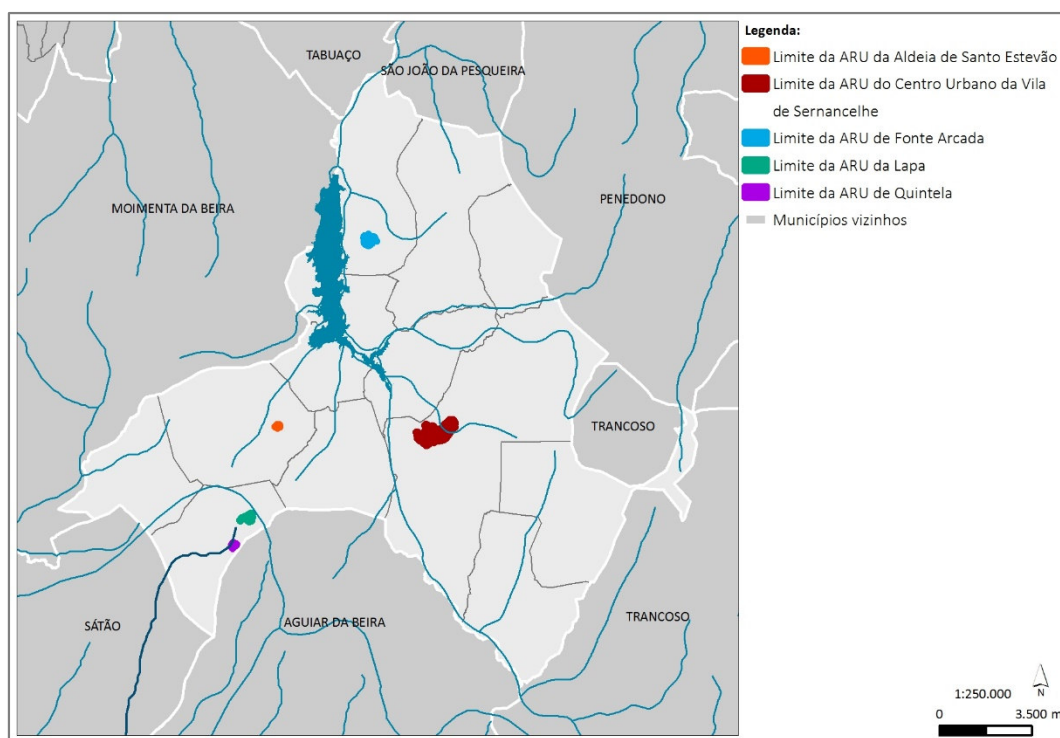


Figura 5: Localização das ARU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe, Fonte Arcada, Lapa e Quintela relativamente à ARU da Aldeia de Santo Estevão.

2.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para uma melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida da população residente em Santo Estêvão, motivo pelo qual é fundamental enquadrar a presente ORU nos Instrumentos de Gestão territorial (IGT) em vigor, de modo a garantir uma estreita e correta articulação entre as orientações estratégicas supramunicipais e municipais. São os instrumentos abaixo referidos que enquadram e orientam o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação da presente ORU:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte;
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

2.3.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-N)

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-Norte), como instrumento de gestão territorial de âmbito regional, define *“a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território”* (D.L. n.º 46/2009 de 20 de fevereiro, art.º 52.º, alterado pelo D.L. 80/2015 de 14 de maio).

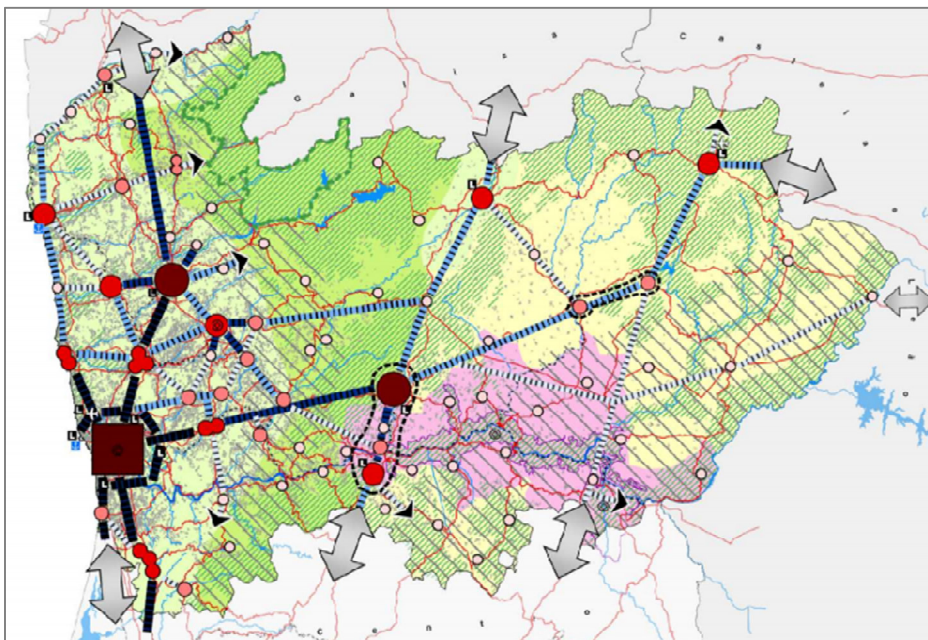


Figura 6: Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2009

O PROT-Norte, ainda a aguardar aprovação, apresenta como objetivo central a promoção e reforço da coesão territorial, atingível através da “crescente equidade territorial de acesso a bens, serviços e oportunidades, (...) através da máxima eficiência das intervenções – em termos de rapidez de efeitos e de universalização – num contexto de utilização sustentável dos recursos” (CCDR-N, 2009: 24).

A proposta de ordenamento territorial para a Região Norte assenta em dois eixos fundamentais (CCDR-N, 2009: 27):

“Eixo 1 - Estrutura de suporte à apropriação humana do território centrada no sistema urbano, enquanto conjunto articulado (i) dos pontos nodais de prestação de serviços, suporte da atividade económica e polos promotores de competitividade e difusores de inovação, e (ii) dos sistemas de redes de conectividade como suporte dos fluxos de pessoas, bens, serviços e informação, tanto no interior da Região como entre esta e os territórios envolventes.

Eixo 2 - Sustentabilidade da utilização do território, tanto do ponto de vista (i) da salvaguarda e qualificação dos valores patrimoniais (naturais ou não) e da sustentabilidade ambiental em sentido estrito, como (ii) da adoção de matrizes de ocupação do território, desenvolvimento de atividades e aproveitamento de recursos endógenos (hídricos, agroflorestais, geológicos, termais, energéticos, paisagísticos, (...), garantidamente compatíveis e preferencialmente maximizadores daquela sustentabilidade”.

A partir destes dois eixos, foram definidas as opções estratégicas de desenvolvimento e ordenamento do território, que se organizam em quatro componentes, que se encontram indicadas no Quadro seguinte.

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
Consolidação do Sistema Urbano (pontos nodais da estrutura de apropriação do território)	Estabelecimento de uma matriz policêntrica da rede urbana Promoção dos elementos de excelência e dos vetores de qualificação tanto dos meios urbanos propriamente ditos como dos nós de especialização funcional de sustentação e fomento das economias de aglomeração, da intensificação tecnológica e da competitividade da base económica e das atividades da Região
Conformação e Concretização das Redes e Sistemas Fundamentais de Conectividade	Grandes infraestruturas e interfaces de transporte
	Rede rodoviária estruturante
	Redes ferroviárias de alta velocidade e convencional
	Redes telemáticas Sistemas de transportes e de comunicações
Conservação e Valorização do Suporte Territorial, encarando integralmente os seus elementos constitutivos enquanto valores intrínsecos (dever de preservação da memória e identidade coletiva)	Proteção e qualificação dos valores naturais, ambientais e patrimoniais Controlo e gestão das situações de riscos naturais e tecnológicos e atenuação / eliminação dos passivos ambientais
Gestão Sustentada dos Recursos Produtivos de dependência territorial	Aproveitamento do potencial hídrico numa perspetiva de sustentabilidade do recurso
	Sustentabilidade energética
	Consideração das especificidades da Zona Costeira
	Exploração da fileira dos recursos geológicos e hidrogeológicos

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
	Exploração das fileiras vitivinícola, agropecuária e silvo-pastoril
	Desenvolvimento sustentável dos recursos florestais e dos espaços associados
	Exploração da fileira do turismo

Quadro 1: Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte
Fonte: CCDD-N, 2009

No âmbito do sistema urbano, o PROT-N apresenta orientações estratégicas, das quais se destacam as seguintes:

Qualificação do Sistema Urbano	ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS
<p>Qualificação do Sistema Urbano As cidades, como polos do sistema urbano da Região do Norte, devem constituir espaços ativos de competitividade, cidadania e qualidade de vida com vista a promover o aumento da competitividade regional e da coesão territorial.</p>	1. Assegurar que as cidades constituem espaços favoráveis à criatividade e à inovação , tornando-se mais abertas ao exterior, competitivas e internacionalizadas com base nos recursos que possuem, produzem ou atraem e nas formas de organização que promovem ou estabelecem entre diferentes entidades e com distintas cidades.
	2. Assegurar que as cidades constituem espaços de cidadania, coesão e identidade cultural , tornando mais eficientes os processos de participação, integração e valorização patrimonial e combatendo ativamente os fatores geradores de obsolescência, risco, insegurança e exclusão.
	3. Assegurar que as cidades constituem espaços de qualidade ambiental e bem-estar , promovendo formas sustentáveis de uso dos recursos, de desenho urbano, de edificação, de mobilidade e de paisagem, e condições adequadas de acesso à habitação, aos equipamentos e serviços e aos diversos tipos de amenidades.
	4. Promover a reabilitação e regeneração urbana dos centros históricos das cidades e dos bairros degradados ou abandonados, através de ações públicas e do apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente pela atribuição de incentivos ou de reduções fiscais.
	5. Nos centros urbanos, nos diversos níveis da rede policêntrica, deve promover-se uma estrutura comercial diversificada , que contribua para a competitividade do sistema urbano e favoreça a sociabilidade urbana e a qualidade de vida das populações, incluindo a identificação, nas novas centralidades urbanas, de áreas a afetar ao uso comercial e de serviços, que respondam a procura de origem residencial e constituam fator de consolidação e qualificação urbana. Nas áreas centrais ou históricas, deve fomentar-se a implantação de atividades comerciais inovadoras, visando a valorização dos tecidos urbanos antigos e a qualidade histórica e patrimonial da escala urbana.
	6. Tendo em vista o aumento da eficiência dos circuitos e sistemas de abastecimento urbano as Câmaras Municipais devem patrocinar, em parceria com entidades/ associações empresariais da zona e com operadores logísticos vocacionados para a distribuição urbana, a criação de Centros de Micrologística de apoio a zonas urbanas de alta densidade comercial e/ ou congestionamento urbano.
	7. Otimizar a gestão de RSU , incluindo a recolha seletiva, a valorização material e energética, a redução da deposição em aterro e a sustentabilidade dos sistemas, e atuar no sentido da prevenção de RSU promovendo, nomeadamente, o envolvimento dos cidadãos de acordo com as orientações do PERSU.
	8. Otimizar os sistemas de abastecimento de água e de tratamento de águas residuais de acordo com as orientações do PEAASAR II.

	9. Desenvolver processos de gestão dos leitos de cheia nas áreas urbanas consolidadas ou em expansão com espaços vocacionados para atividades de lazer e recreio com recurso a infraestruturação de apoio, de fraca densidade e baixo investimento económico.
	DIRETRIZES
	Desenvolver programas de ação para a requalificação e regeneração urbana em torno de contextos específicos de urbanidade, incentivando de forma particular a reabilitação do edificado nos centros urbanos.
	Vincular as grandes operações de transformação urbana a objetivos ambientais e sociais, contrariando tendências de utilização mono funcional (habitação ou equipamentos ou serviços).
	Promover o enquadramento de usos comerciais e de serviços nos espaços residenciais das novas centralidades e das periferias urbanas.
	Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos, assegurando no planeamento urbanístico e sua execução níveis adequados de eficiência no que respeita aos consumos de solo, de água e de energia.
	Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades, aos modos de transportes públicos e transportes não motorizados reduzindo a dependência do transporte individual.
	Dimensionar e delimitar a estrutura ecológica municipal em espaço urbano integrando nomeadamente espaços verdes, linhas de água, margens e zonas inundáveis, áreas com valor natural e cultural e áreas de enquadramento a infraestruturas e equipamentos.
	Promover o aumento da capitação de áreas verdes e permeáveis no interior dos aglomerados urbanos, tanto através da criação de novos parques e jardins como pela exigência da sua previsão e execução efetivas nas operações urbanísticas a realizar em solo urbanizável.
	Prever nas operações de urbanização e de edificação, sistemas de recolha e condução de águas pluviais que privilegiem a infiltração destas, em detrimento da sua exclusiva drenagem em direção a linhas e cursos de água.
	Promover a superação do défice infraestrutural em matéria de abastecimento de água e drenagem e tratamento de águas residuais, de modo a serem atingidos os objetivos preconizados pelo PEAASAR II.
	Promover o desenvolvimento de estudos no âmbito da gestão de RSU, com vista à melhoria da eficiência e eficácia na utilização dos recursos, incluindo a conceção mais sustentável de produtos, e a redução da perigosidade dos resíduos, bem como a aplicação de instrumentos económicos e financeiros e ações de sensibilização e formação para a prevenção de resíduos
	Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da qualidade do ar em meio urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria e à construção civil, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real.
	Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da componente acústica do ambiente urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria, à construção civil e às atividades de diversão, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real
	Privilegiar a utilização das Agendas 21 Locais, que associam a qualidade ambiental, a coesão social e o desenvolvimento económico como instrumento de gestão urbana sustentável.

Quadro 2: Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano
Fonte: CCDR-N, 2009

2.3.2 Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM)

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe foi publicado no Diário da República, através do Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro de 2015, resultando na revisão do Plano Diretor Municipal que datava de 1994. De acordo com o art. 2.º do Aviso n.º 487/2015, o PDM “tem como objetivo principal a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, a que correspondem os seguintes objetivos estratégicos:

- a) “Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;
- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;
- d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- e) Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;
- f) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;
- g) 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;
- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.

Em termos estratégicos, para alcançar tais objetivos, a proposta de plano definiu o seguinte cenário desejável de evolução para o horizonte temporal do plano: “**Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida**” (CM Sernancelhe, 2012:110). Na base da definição do cenário desejável para o Município de Sernancelhe esteve um diagnóstico prospetivo, do qual se realçam os seguintes aspetos:

SERNANCELHE DIAGNÓSTICO	
Contexto territorial	<ul style="list-style-type: none"> • Concelho rural em processo de transformação das dinâmicas territoriais, que vindo a melhorar as suas acessibilidades externas. • Embora com uma dependência funcional do concelho de Moimenta da Beira, tem vindo a alargar e diversificar as oportunidades de emprego, fixando a população autóctone e atraindo novos residentes. • Consolidação do papel e das funções urbanas da sede de concelho
Base económica regional	<ul style="list-style-type: none"> • Crescimento da importância económica e social do turismo
Sistema biofísico e ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação dos recursos naturais e da paisagem provocada por intrusões visuais e ocorrência de usos incorretos do solo em áreas sujeitas a riscos naturais. • Ocupação urbanística, tendencialmente desordenada, fragmentada e desqualificada, nos espaços mais densificados. • Na sede de concelho e núcleos secundários a pressão urbanística fez-se notar de forma mais intensa.
População e povoamento	<ul style="list-style-type: none"> • O concelho tem conseguido com dificuldade sustentar o processo de declínio demográfico, através da capacidade de renovação, atração e fixação da população. • Índice de envelhecimento regista aumentos contínuos e abruptos.
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento generalizado dos graus de cobertura das redes de infraestruturas básicas, embora com dificuldade em garantir os padrões de qualidade exigidos (custos de exploração e manutenção)

SERNANCELHE DIAGNÓSTICO	
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> Boa cobertura das redes de equipamentos coletivos, embora com carências a nível da saúde
Urbanismo, dinâmicas urbanas e parque habitacional	<ul style="list-style-type: none"> Desadequação da oferta potencial e da procura de solo urbano, com um aumento do número de fogos apesar da tendência regressiva da sua população. Maior expansão urbana na sede do concelho e nos principais núcleos secundários. As dinâmicas urbanas estão associadas à procura de primeira habitação e de solos e habitação para segunda residência. Melhoria das condições de alojamento, tendo a maioria das habitações infraestruturas e serviços básicos. A qualidade de vida urbana é apreciável e reconhecida pelos residentes e visitantes.
Sistema económico e produtivo	<ul style="list-style-type: none"> Aumento do Índice do Poder de Compra Concelhio e do Produto Interno Bruto. Aumento do emprego no sector secundário e uma terciarização do emprego. Sector primário continua a exercer grande importância na economia do concelho, sendo as atividades industriais limitadas- Serviços e comércio com uma evolução lenta. O turismo tem sido determinante para a criação de riqueza e de emprego

Quadro 3: Resumo do Diagnóstico do Município de Sernancelhe
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

A ARU da Aldeia de Santo Estêvão, localizada no lugar da Forca, incide na sua totalidade em espaços urbanos integrados na categoria de solo urbanizado “espaços residenciais de nível II”, tal como se pode verificar na figura seguinte.

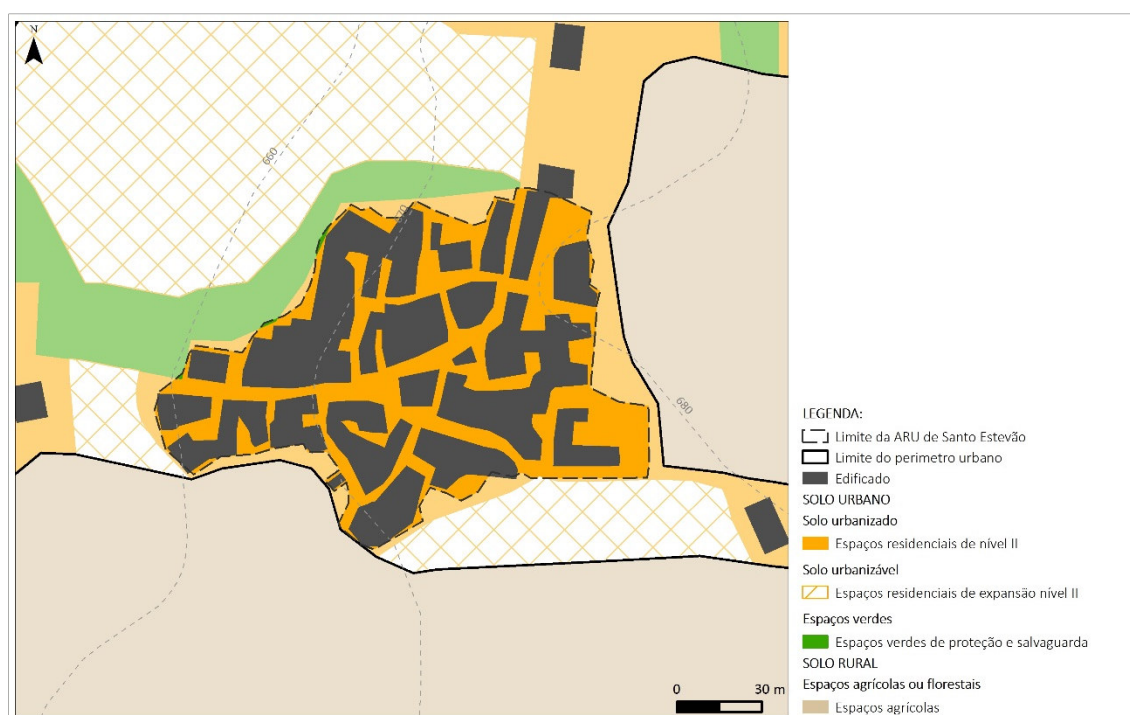


Figura 7: Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

De acordo com a caracterização efetuada no âmbito do PDM, "O aglomerado tem uma estrutura dispersa, com várias edificações ao longo da principal onde existem edificações em granito, algumas das quais reabilitadas recentemente. A forma do aglomerado não proporciona condições de sociabilidade entre todos os habitantes, pois não existe um verdadeiro centro" (CM Sernancelhe, 2007).

Das opções estratégicas, objetivos específicos e ações para o horizonte do plano, salientam-se as seguintes, suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana da ARU da Aldeia de Santo Estêvão:

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
UM TERRITÓRIO MAIS ABERTO E ATRATIVO Desencravar e Irradiar	1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	-Melhoria das infraestruturas viárias do concelho;
			-Melhoria da articulação da rede de transportes públicos interurbanos;
	2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho.	2.2. Atrair e fixar novos residentes	- Promoção de uma imagem do concelho associada à qualidade de vida, procurando atrair jovens casais e fomentar a reabilitação do parque habitacional para segundas residências.
		2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	-Ações de promoção dos recursos, potencialidades e atividades económicas do concelho, através da realização de eventos temáticos e da participação em feiras nacionais e internacionais.
UM TERRITÓRIO MAIS DINÂMICO E COMPETITIVO Diversificar e Qualificar	3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.3 Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	-Ações de promoção dos recursos, potencialidades e atividades económicas do concelho e dos municípios vizinhos;
			-Apoiar a organização dos agentes turísticos locais;
			-Apoio à organização de iniciativas e eventos de animação turísticos;
	4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	
		4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas	
		4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais	

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS	
UM TERRITÓRIO MAIS EQUILIBRADO E ORDENADO Estruturar e Harmonizar	5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	-Requalificação / pavimentação dos espaços públicos urbanos;	
		5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	-Requalificação/ pavimentação dos arruamentos urbanos	
			-Beneficiação e retificação de troços municipais;	
	6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	- Requalificação urbana e ambiental dos aglomerados;	
			-Requalificação urbanística do espaço urbano consolidado;	
			-Requalificação e criação de espaços públicos;	
		6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	-Valorização da estrutura verde e de áreas de Lazer.	
			-Preservação dos espaços agrícolas situados na envolvente dos aglomerados;	
			-Flexibilizar a instalação de usos compatíveis com as atividades agroflorestais que sejam fundamentais para a economia rural;	
	UM TERRITÓRIO MAIS SUSTENTÁVEL E DE EQUITATIVO Preservar e Igualizar	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	-Preservar e recuperar sistemas fundamentais da paisagem;
			7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	-Identificação de recursos naturais com interesse económico;
			7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	- Reabilitação e divulgação do património cultural;
		-Ações de mitigação das intrusões visuais;		
		-Classificação do património concelhio;		

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
			-Ações de reabilitação dos sítios, edifícios e valores patrimoniais;
			-Valorização do Património Cultural através da instalação de outro tipo de atividades;
			-Valorização do valor cultural de Aquilino Ribeiro;
	8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos	-Incentivar a utilização e rentabilização dos equipamentos através das coletividades de carácter associativo;
		8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	-Requalificar as vias urbanas e os acessos domiciliários nos aglomerados rurais;
			-Permitir a utilização dos serviços de transportes escolares pela população;

Quadro 4: Opções estratégicas, objetivos específicos e ações e projetos para o horizonte temporal do plano
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3 Caracterização e diagnóstico

3.1 Caracterização do território

A caracterização seguidamente apresentada resulta da análise crítica dos estudos de caracterização e diagnóstico do PDM de Sernancelhe, devidamente articulada com a informação estatística ao nível da subseção dos Censos 2011 e com a informação resultante dos trabalhos de campo realizados, em Setembro de 2016, pela equipa técnica, no âmbito da ORU.

3.1.1 Enquadramento histórico

Em tempos medievais, o Município de Sernancelhe estendia-se para além da Serra de S. Gens, até ao Rio de Reboleiro e o Rio Torto, subindo a Serra de Terranho e terminado no Rio Teja, tendo este sido o seu limite oriental antigo. A Serra da Lapa teve grande importância na formulação dos limites de Sernancelhe, pois aqui se localizam as nascentes de quatro pequenos rios subsidiários do Rio Távora que contribuíram para a delimitação do território de Sernancelhe e das suas freguesias: a Ribeira de Aviasca (ou da Viasca), o Ribeiro de Guimar, o Ribeiro do Gradiz e o Ribeiro dos Açores. É também aqui que nasce o rio Vouga que, com uma extensão de 148 quilómetros, desagua na ria de Aveiro. No Século XII, existiam já referências das atuais sedes paroquiais da Quintela da Lapa e de Lamosa, que se localizavam no planalto desta Serra.

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"). Entre o século X e XI dá-se a ocupação deste lugar pelos árabes, que causaram a destruição e o despovoamento do território. Facto que levou a que em 1124, o município fosse doado a Egas Gosende e João Viegas com a missão de repovoar e de reedificar o castelo.

Desde meados do século XV que se verificou o despovoamento de Sernancelhe e foram feitos vários esforços para evitar a sua decadência. Ainda assim, esta tendência de desertificação estendeu-se ao longo de cerca de três séculos e meio, tendo sido agravada nos tempos da ocupação pelas tropas francesas, que levaram ao abandono das povoações, assim como no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. Só a partir do século XX é que este concelho começou a mostrar sinais de desenvolvimento.

Importa referir que até 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe mais dois concelhos, que neste ano se juntaram, Fonte Arcada e Caria, o último administrava as freguesias Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal, Penso e Faia.

Em 1500 a freguesia do Carregal sofreu um grande impulso por obra de Álvaro da Costa e D.^a Maria Rebelo, devido à edificação da Igreja Matriz e da Misericórdia que entretanto foi extinta. Um outro momento importante para a freguesia foi o nascimento do escritor Aquilino Ribeiro em 1885.

A Aldeia de Santo Estêvão deve o seu nome ao santo padroeiro homónimo. No entanto, durante décadas foi denominada como Forca, derivado do facto do último condenado à forca em Portugal, Manuel Pires, ter sido defido nesse local.

3.1.2 Evolução da Forma Urbana

A evolução da malha urbana da Aldeia de Santo Estêvão ocorreu em três grandes momentos distintos, que se encontram esquematizados na figura seguinte.

Segundo os Censos 2011, antes de 1919 a primeira ocupação urbana restringia-se ao núcleo assinalado com o número 1. Entre 1919 e 1960, regista-se um crescimento da área identificada com o número 2. A partir de 1960, assiste-se à consolidação dos núcleos pré-existentes e ao surgimento de novos edifícios na área identificada com o número 3. O período de construção mais intensa verificou-se, no entanto, entre 1980 e 1990, em que se construíram 49 edifícios, cerca de metade do parque habitacional atual. E entre 1991 e 2011 este ritmo de construção voltou a diminuir.



Figura 8: Evolução da estrutura urbana na Aldeia de Santo Estêvão

3.1.3 Património Cultural

De acordo com a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei 107/2001, de 8 de setembro), o património cultural é constituído por todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização.

Muito embora não exista património classificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, existem edifícios e elementos edificados dignos de nota que importa aqui referir: a Capela de Santa Quitéria (de propriedade privada, situada no limite nascente da ARU), um Solar oitocentista (datado de 1745, localizado junto à Capela) e um Fontenário Público (localizado na Praça da Amoreira, no centro da ARU). Cumulativamente, é de destacar ainda a presença da Igreja de Santo Estêvão, já fora da ARU (a poente, junto à ribeira do Soito).

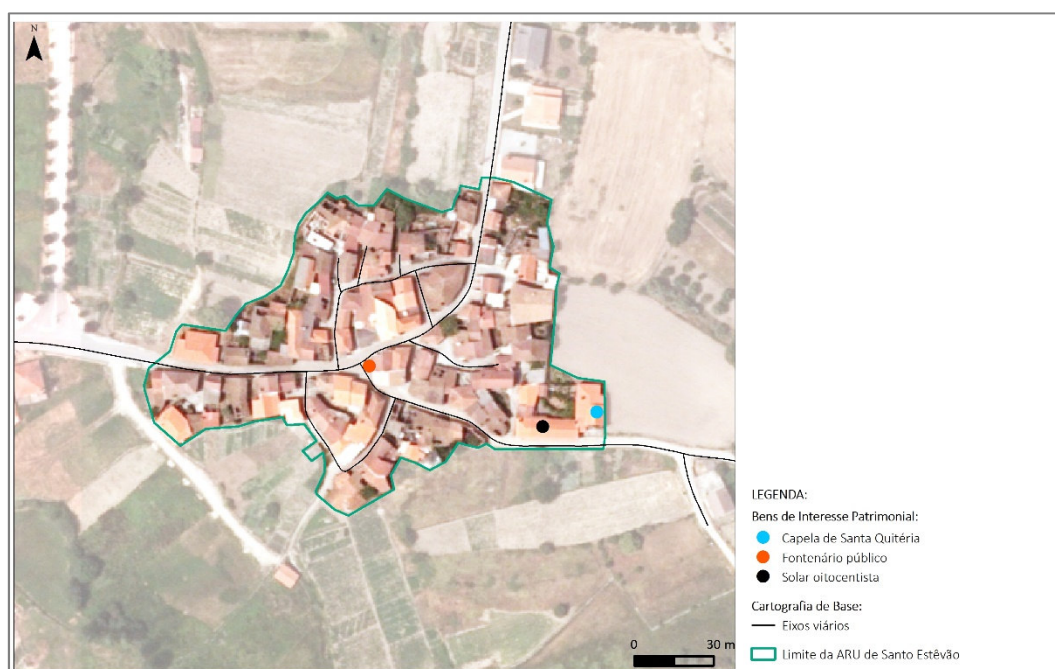


Figura 9: Imóveis de interesse patrimonial localizados na Aldeia de Santo Estêvão



Figura 10: Capela de Santa Quitéria e Fontenário Público

Ao nível do património imaterial, o destaque vai para o escritor Aquilino Ribeiro, que nasceu na freguesia do Carregal em 1885, e para a sua obra, de valor universal, que lhe valeu a candidatura do Prémio Nobel da Literatura em 1960.

Aquilino Ribeiro transformou em romance o dia-a-dia da sua aldeia, ao retratar a busca desenfreada pelo volfrâmio e ao falar das serras, dos rios, dos sabores e dos cheiros de forma memorável e inigualável. O termo "Terras do Demo" foi criado por Aquilino Ribeiro para retratar as terras bravas, agrestes e isoladas situadas geograficamente entre as serras da Lapa e da Nave, compostas pelos concelhos de Sernancelhe, Moimenta da Beira e Vila Nova de Paiva.



Figura 11: Aquilino Ribeiro e o livro "Terras do Demo"
Fonte: www.escritoresanorte.pt

É também importante mencionar a devoção do povo desta aldeia ao seu santo padroeiro, o qual deu o nome à povoação. As festas em honra de Santo Estêvão, de âmbito puramente religioso, acontecem anualmente no dia 26 de Dezembro.

Digno de nota é ainda o facto de durante décadas esta povoação ser denominada como Forca, derivado do facto do último condenado à forca em Portugal, Manuel Pires, ter sido detido nesse local. De acordo com o mencionado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, a propósito da história da Forca: *“o que irritava as pessoas de Aldeia de Santo Estêvão, reconhecidas como pacatas e acolhedoras, era o epíteto “Forca”. A designação, que pressupunha o espírito justiceiro destas gentes, surgiu porque o último condenado à morte pela forca, em Portugal, de nome Manuel Pires, foi aqui detido e manietado. Posteriormente, foi julgado e condenado no Tribunal de Caria (na altura sede de concelho a que Carregal e as localidades anexas pertenciam), fez penitência na Igreja do Convento, em Moimenta da Beira, e foi executado em Vila da Rua.”*

3.1.4 Socioeconomia

A caracterização socioeconómica da área afeta à ARU da Aldeia de Santo Estêvão tem como base os dados do Censos 2011, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções, e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Neste âmbito, para a caracterização da ARU da Aldeia de Santo Estêvão foram consideradas três subsecções, expressas na figura seguinte, que concretizam uma área de estudo que transcende os limites da ARU.

Dados demográficos indicam que em Sernancelhe tem ocorrido ao longo dos anos um decréscimo populacional, sendo mais significativo a nível concelhio. No Censos de 1965, Sernancelhe teria uma população de 10.319 habitantes, residindo em 3.390 fogos, dos quais 1.209 habitantes se encontravam na sede do concelho, em 352 fogos. Em 1970, a população total residente havia decrescido para 7.958 habitantes, residindo em 2.342 fogos. A sede do concelho tinha, nessa altura, uma população de 1.155 habitantes, residindo em 324 fogos.

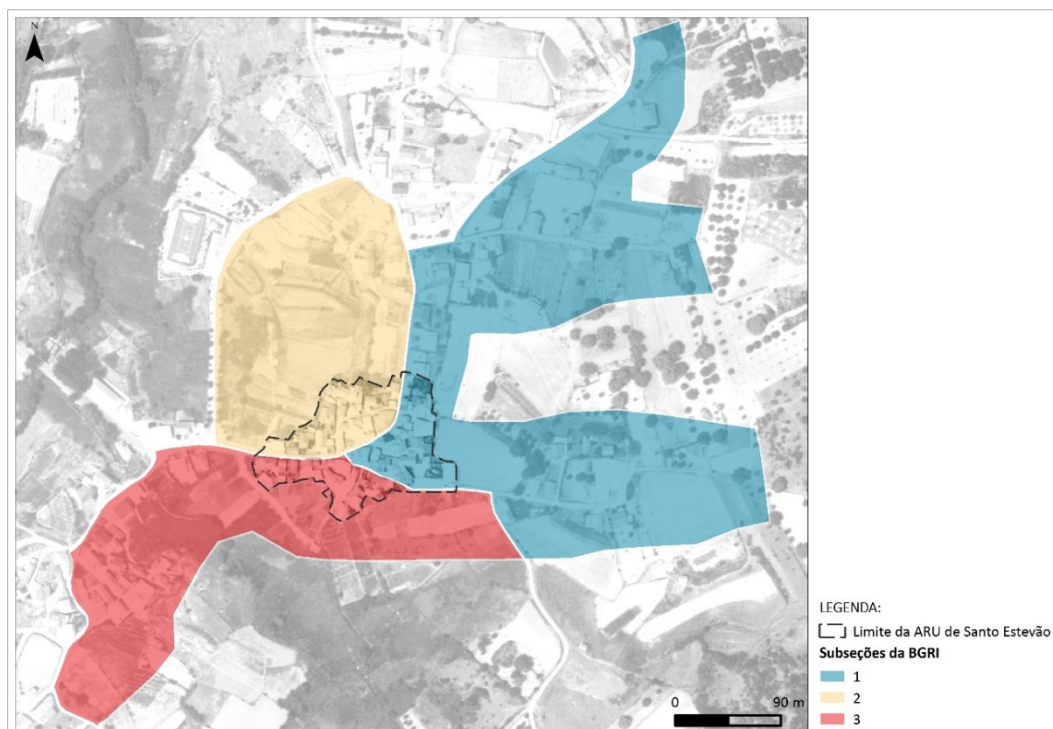


Figura 12: Subsecções estatísticas da BGR1, dos Censos 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011, o concelho de Sernancelhe assistiu a uma diminuição de 8,60% da sua população residente, correspondendo a um decréscimo de 6.211 para os 5.677 habitantes. Neste intervalo temporal, a sede de concelho manteve, grosso modo, a população residente. Já na freguesia do Carregal, onde se situa a ARU da Aldeia de Santo Estêvão, verificou-se uma diminuição considerável de população (-33%), atendendo a que aí residiam 510 pessoas no ano de 2001 e 393 pessoas no ano de 2011.

N.º de Indivíduos	Concelho de Sernancelhe	Freguesia de Carregal	ARU
Residentes	5671	393	98
Masculinos	2660	176	42
Femininos	2852	217	56
N.º de famílias	2206	176	45

Quadro 5: Estatísticas da população na área de estudo, freguesia de Carregal, e no concelho de Sernancelhe, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Já à escala da ARU, a população residente em 2011 era de 98 indivíduos (representando 25% da população da freguesia), dos quais 42 eram do sexo masculino, e 56 do sexo feminino, sendo a densidade populacional de 7 hab/ha. Estes indivíduos encontravam-se distribuídos por 45 famílias, cuja média de elementos se situava nos 2,2, indicando a existência de famílias de pequena dimensão.

O setor mais populoso da Aldeia de Santo Estêvão é o poente, ao passo que o setor sul é aquele que apresenta menor população residente, tal como expresso na figura seguinte.

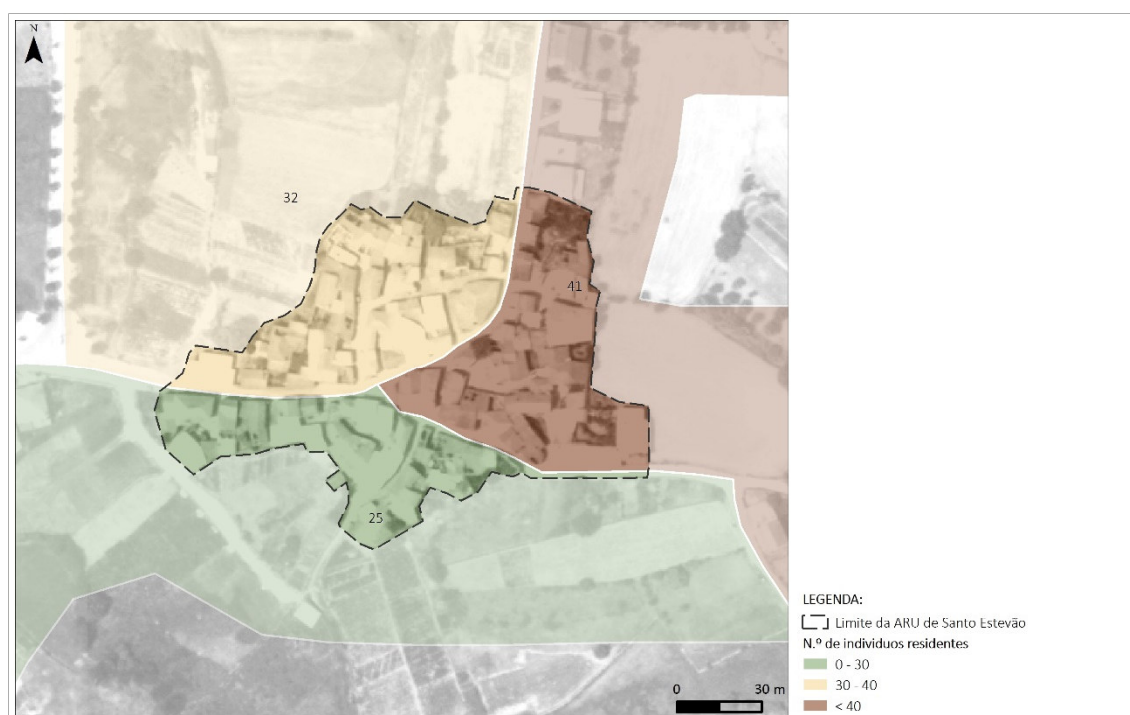


Figura 13: Distribuição da população residente na ARU, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Quanto à distribuição da população por grupos etários, constata-se que a população residente com mais de 65 anos representava, em 2011, 37% da população (36 indivíduos), e a população em idade ativa, entre os 20 e os 64 anos, 44%, (43 indivíduos). As camadas jovens, entre os 0 e os 19 anos, correspondiam apenas a 19% (18 indivíduos).

	Grupos Etários			
	0 a 13	14 a 19	20 a 64	65 ou mais
População residente	8	11	43	36

Quadro 6: População residente por grupos etários na ARU, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Analisando os dados relativos às habilitações literárias, constata-se que a maioria da população com habilitações literárias completas possui apenas o 1º ciclo, e que apenas 2 pessoas residentes terminou o ensino secundário. Em 2011, o Município de Sernancelhe apresentava uma taxa de analfabetismo de 9,5 %, sendo relativamente elevada quando comparada com a taxa regional (5,0 %) e nacional (5,2 %), aproximando-se mais das tendências da NUT III – Douro (8,7 %).

1º Ciclo do ensino básico	2º Ciclo do ensino básico	3º Ciclo do ensino básico	Ensino Secundário	Ensino Pós-Secundário	Ensino Superior
33	12	9	2	0	0

Quadro 7: Habilitações literárias da população residente na ARU
Fonte: INE, Censos 2011

No campo da economia urbana, apurou-se que a população ativa na ARU da Aldeia de Santo Estêvão era, em 2011, composta por 19 indivíduos, dos quais 16 se encontravam empregados, e três desempregados. O número de pensionistas e reformados, e o número de indivíduos sem atividade económica cifrava-se, respetivamente em 22 e 70, um valor alto, quando comparado com a população ativa.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CARREGAL	ARU
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2114	105	19
Empregados	1873	83	16
Desempregados	241	22	3
À procura do 1º emprego	74	8	1
À procura de emprego	167	14	2
Pensionistas e reformados	1573	90	22
Sem atividade económica	2840	249	70
Que trabalham em Sernancelhe	1364	63	10
TAXA (%)			
Atividade	37,28	26,7	19,4
Emprego	88,60	79,0	84,2
Desemprego	11,40	21,0	15,8
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS NO SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	15	2
Secundário	517	29	7
Terciário	1062	39	7

Quadro 8: Estatísticas de emprego na ARU, na freguesia de Carregal e no concelho de Sernancelhe
Fonte: INE, Censos 2011

A distribuição de indivíduos por setor de atividade permite perceber que os setores com mais peso na ARU são o secundário e o terciário, em detrimento do primário, à semelhança do que se verifica na freguesia e na globalidade do município.

3.1.5 Edificado

De acordo com a informação disponibilizada pelo INE, à escala da subsecção estatística, o parque habitacional da ARU da Aldeia de Santo Estêvão no ano de 2011 era composto por 100 **edifícios clássicos**¹, dos quais 46 eram exclusivamente residenciais, 52 principalmente residenciais, e 2 principalmente não residenciais. Ainda neste ano, o número de alojamentos situava-se nos 102, dos quais apenas 45 respeitam a alojamentos de residência habitual.

O levantamento de campo, por sua vez, permitiu identificar a existência de 102 edifícios, dos quais 96 estão afetos a uso habitacional, 5 funcionam como arrumos e apoio à atividade agrícola e 1 conforma um equipamento religioso.

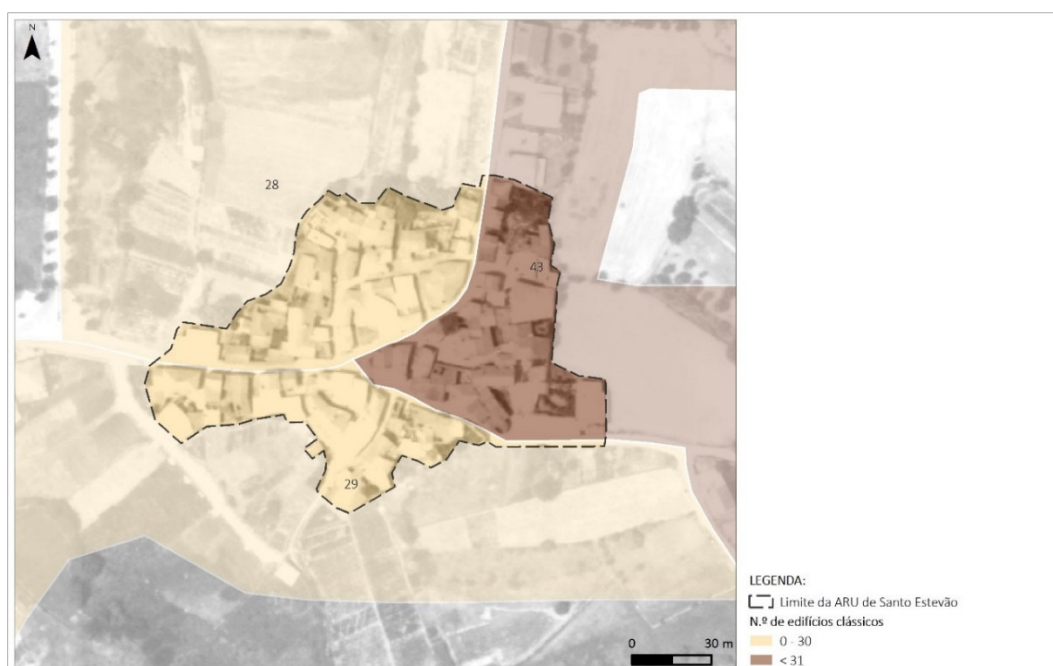


Figura 14: Número de edifícios clássicos na área de estudo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Ainda segundo os dados do INE, e quanto ao uso do edificado, verifica-se que na ARU da Aldeia de Santo Estêvão a larga maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (46) e principalmente residenciais (52). O trabalho de campo efetuado permitiu confirmar estes mesmos dados, tal como

¹ Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos (INE; 2011).

expresso na figura seguinte, identificando ainda que a tipologia dominante diz respeito a habitações unifamiliares agrupadas ou isoladas.

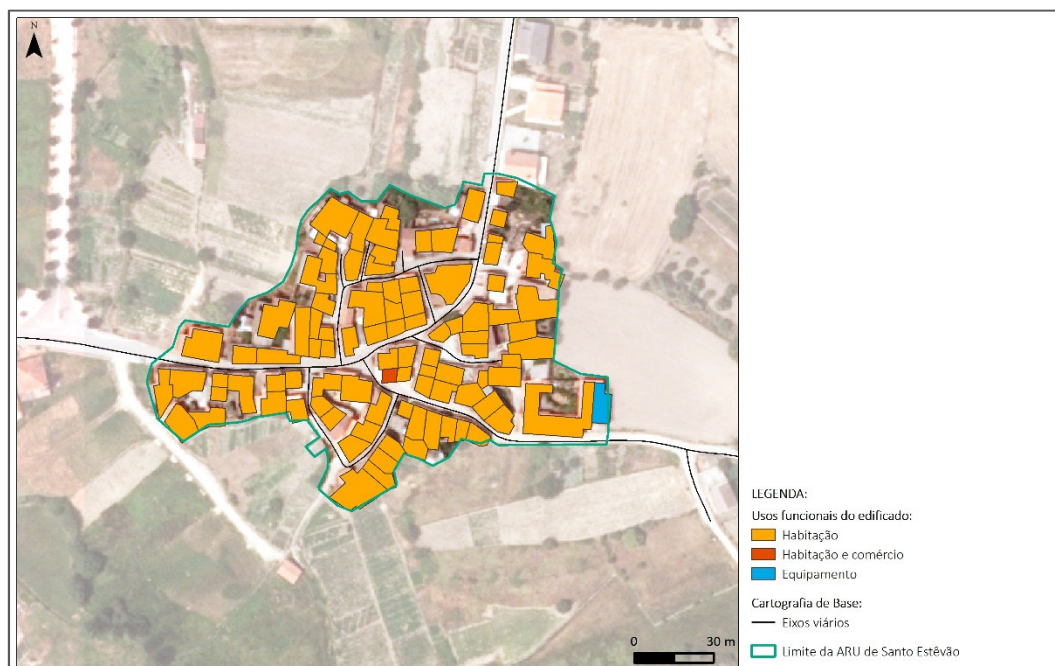


Figura 15: Uso funcional do edificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Relativamente à existência de equipamentos, comércio ou serviços, importa destacar as duas únicas ocorrências verificadas no solo urbano afeto à ARU da Aldeia de Santo Estêvão: o equipamento conformado pela Capela de Santa Quitéria e o edifício com comércio no piso inferior (aparentemente devoluto) localizado no Largo da Amoreira. Na zona de expansão deste núcleo urbano, já em solo externo à ARU, encontra-se um interessante conjunto de equipamentos de utilização coletiva, tais como o Jardim de Infância e a Escola do 1º ciclo do Ensino Básico, o Polidesportivo, a Zona de Lazer da Fonte Limpa e a Igreja de Santo Estêvão.

Relativamente ao número de pisos, os dados do INE indicam que, no ano de 2011, a generalidade dos edifícios (97%) possuía 1 ou 2 pisos. O levantamento de campo permitiu afinar esses dados, apurando 15 edifícios com 1 piso, 85 edifícios com 2 pisos e apenas 1 edifício com 3 pisos.

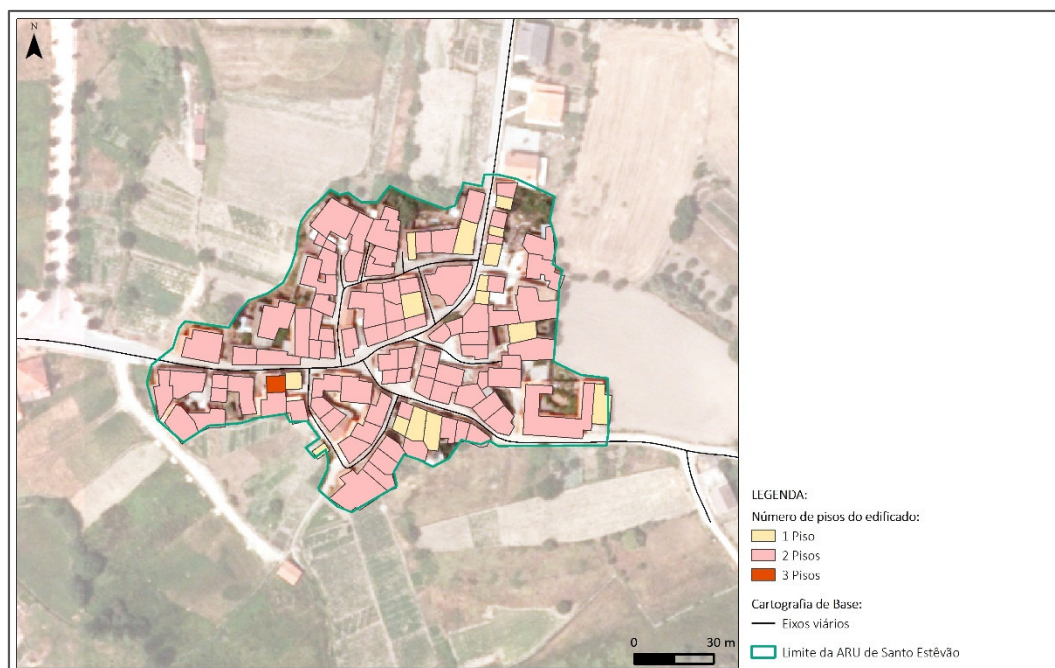


Figura 16: Número de pisos do edificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Segundo dados do Censos 2011, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos de residência habitual possuem água canalizada, tanto a nível do concelho como da freguesia, sendo predominantemente derivada da rede pública.

	Existência de água canalizada			
	Com água canalizada no alojamento	Proveniente de rede pública	Proveniente de rede privada	Sem água canalizada no alojamento
Concelho de Sernancelhe	2187	2003	184	17
Freguesia do Carregal	175	167	8	1

Quadro 9: Existência de água canalizada nos alojamentos de residência habitual
 Fonte: Censos, 2011

Ainda segundo o Censos 2011, existiam à data dezasseis alojamentos vagos, representando 16% do edificado existente. O levantamento de campo identificou um número bastante superior ao do INE: 39 edifícios devolutos, determinado 38% do edificado existente. Tal situação coaduna-se com a manifesta tendência de esvaziamento deste núcleo urbano.

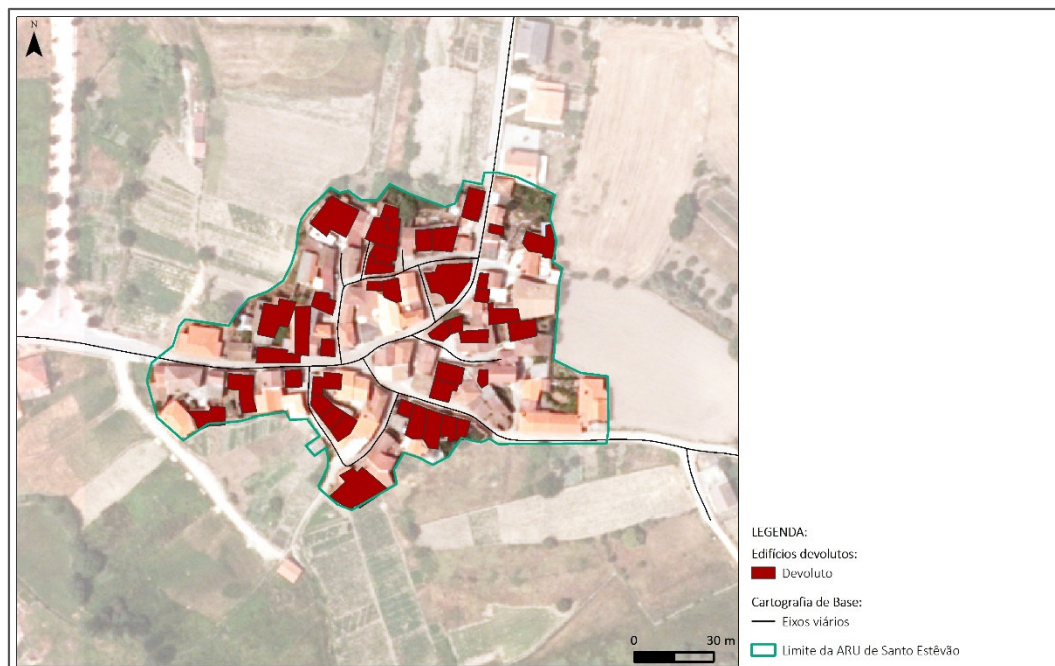


Figura 17: Número de edifícios devolutos na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Relativamente ao **estado de conservação do edificado**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU², que determina determinando 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

Excelente – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado (anomalias muito ligeiras);

Bom – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução (anomalias ligeiras);

Médio – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução (anomalias médias);

Mau – Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução (anomalias graves);

Péssimo – Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves; edifícios com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica (anomalias muito graves).

Considerando que o foco de análise do estado de conservação do edificado se dirigiu essencialmente ao exterior do edificado, abordando a estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes,

² Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

identificaram-se 39 edifícios existentes em excelente e bom estado de conservação, 24 edifícios em médio estado de conservação e 28 edifícios em mau e péssimo estado de conservação, indicando que apenas cerca de 38% do edificado existente na ARU da Aldeia de Santo Estêvão apresenta pouco ou nenhuma necessidade de intervenção a curto ou médio prazo. De notar que os valores apurados não incluem o estado de conservação dos 5 anexos existentes e de 6 edifícios onde não foi possível efetuar o levantamento em causa, devido à falta e visibilidade.

	Estado de conservação				
	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Número de edifícios	10	29	24	11	17

Quadro 10: Número de edifícios por estado de conservação na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

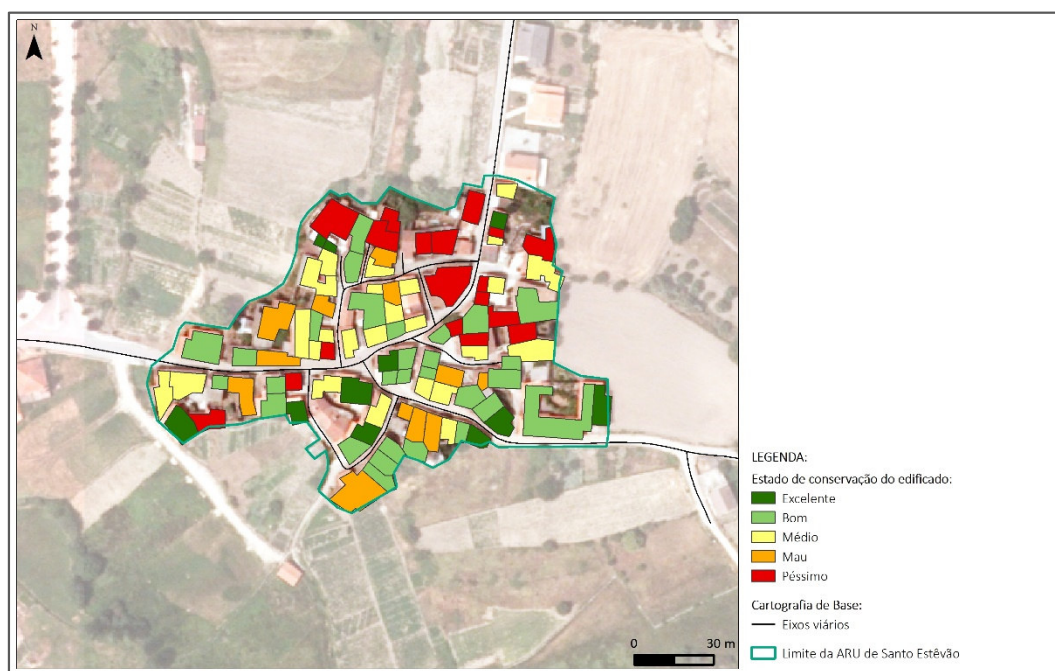


Figura 18: Estado de conservação do edificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão



Figura 19: Edifícios em excelente estado de conservação: Rua da Amoreira e Rua de Santa Quitéria



Figura 20: Edifícios em bom estado de conservação: Rua de Santa Quitéria e Rua da Amoreira



Figura 21: Edifícios em médio estado de conservação: Rua da Amoreira e Rua da Portinha



Figura 22: Edifícios em mau estado de conservação: Rua de Santa Quitéria e Rua da Portinha



Figura 23: Edifícios em péssimo estado de conservação: Rua da Amoreira e Rua Cimo do Povo

Relativamente à época de construção do edificado, apurou-se em trabalho de campo que a maioria dos edifícios existentes na ARU da Aldeia de Santo Estêvão foram contruídos entre 1900 e 1990 (78 edifícios).

	Época de construção			
	Anterior a 1900	1900-1950	1951-1990	Posterior a 1990
Número de edifícios	2	51	27	19

Quadro 11: Número de edifícios por época de construção do edificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

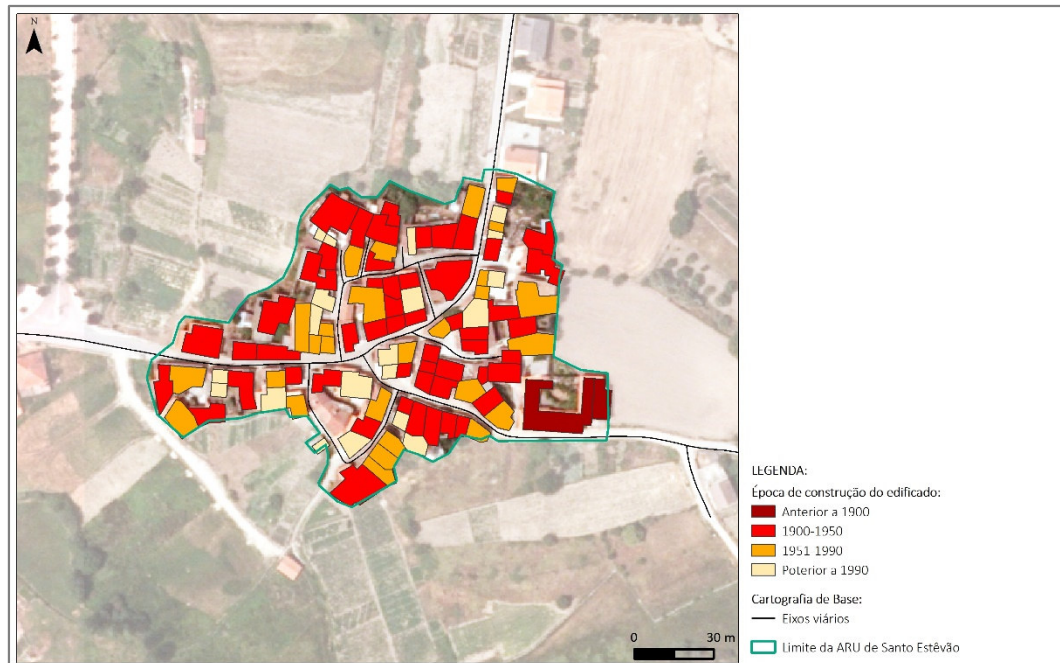


Figura 24: Época de construção do edificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Avaliando a época de construção verifica-se uma correlação entre os edifícios mais antigos e o tipo de estrutura/materiais utilizados para a sua construção, na medida em que as construções mais antigas utilizam nas suas fundações a pedra de excelência da região, o granito, mantendo ainda a fachada em alvenaria de granito.

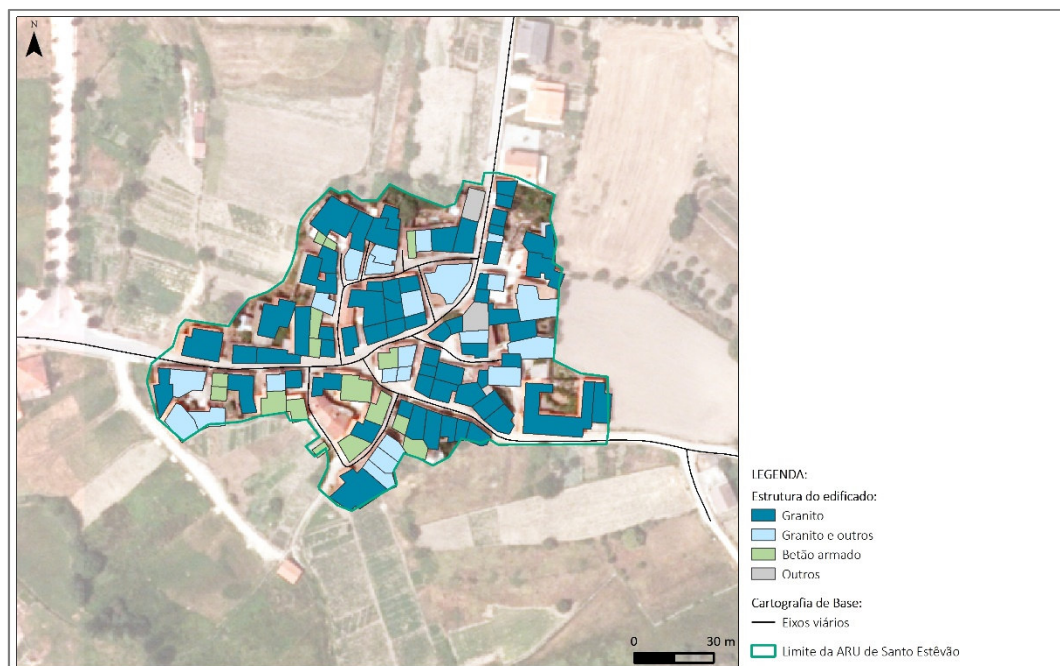


Figura 25: Tipo de estrutura do edificado na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Em suma, entende-se que baixa volumetria do edificado, os materiais utilizados e a forma como este se integra no território contribui favoravelmente para o equilíbrio da paisagem da Aldeia de Santo Estêvão e sua envolvente. Trata-se de um núcleo antigo, muito concentrado, onde muitos dos edifícios possuem apenas uma ou duas frentes, motivado pelo facto de se encontrarem encostados (agrupados/ em banda). Salvo algumas exceções, as poucas reabilitações que têm sido efetuadas têm respeitado as características do local, resultando em uma imagem bastante harmoniosa e coerente, que urge potenciar e reforçar.

3.1.6 Espaço Público

O lugar da Forca, local onde se insere a ARU da Aldeia de Santo Estêvão, desenvolve-se em torno de dois eixos principais que se intersectam no Largo da Amoreira. Um dos eixos é composto pela Rua da Amoreira e a Rua Cimo do Povo, e o outro pela Rua de Santa Quitéria. A Rua da Barreirinha, que termina onde começa a Rua da Amoreira, faz a ligação à sede da freguesia, Carregal, que se localiza a aproximadamente 1,7 km da ARU, onde passa a EM 581; a Rua Santa Quitéria faz a ligação à EM 584 que se localiza a 3 km.

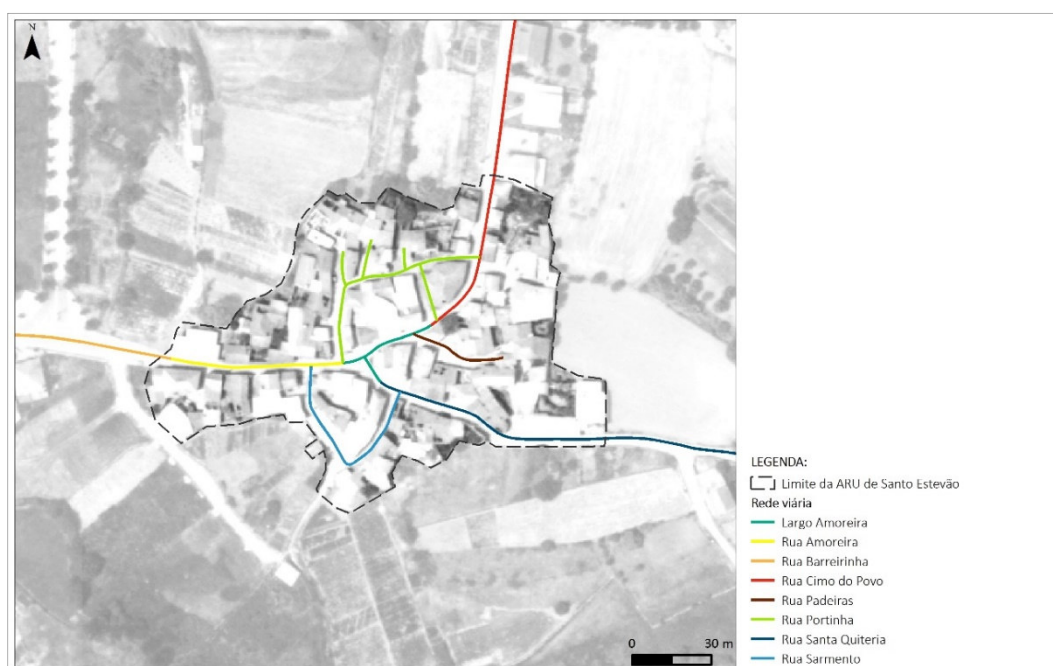


Figura 26: Rede viária da ARU da Aldeia de Santo Estêvão

O Largo da Amoreira, assinalado na figura seguinte a azul forte, representa o espaço central da ARU. É constituído por um pequeno largo, onde se encontra um fontanário. Este é o ponto de encontro de excelência deste lugar, onde os residentes se juntam para conversar e partilhar experiências.



Figura 27: Tipologia do espaço público da ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Os arruamentos são partilhados pelas pessoas e pelos automóveis, uma vez que o seu perfil não permite a construção de passeios de circulação pedonal. Tal facto motiva também a ausência de espaço destinado exclusivamente a estacionamento. A circulação automóvel é bastante pontual, acontecendo sobretudo na Rua e no Largo da Amoreira e na Rua Cimo do Povo, resultando num pacífico convívio entre o peão e o automóvel.



Figura 28: Largo da Amoreira e Rua da Amoreira

O pavimento dos arruamentos é, maioritariamente, em cubo de granito cinzento e encontra-se em razoável estado de conservação.

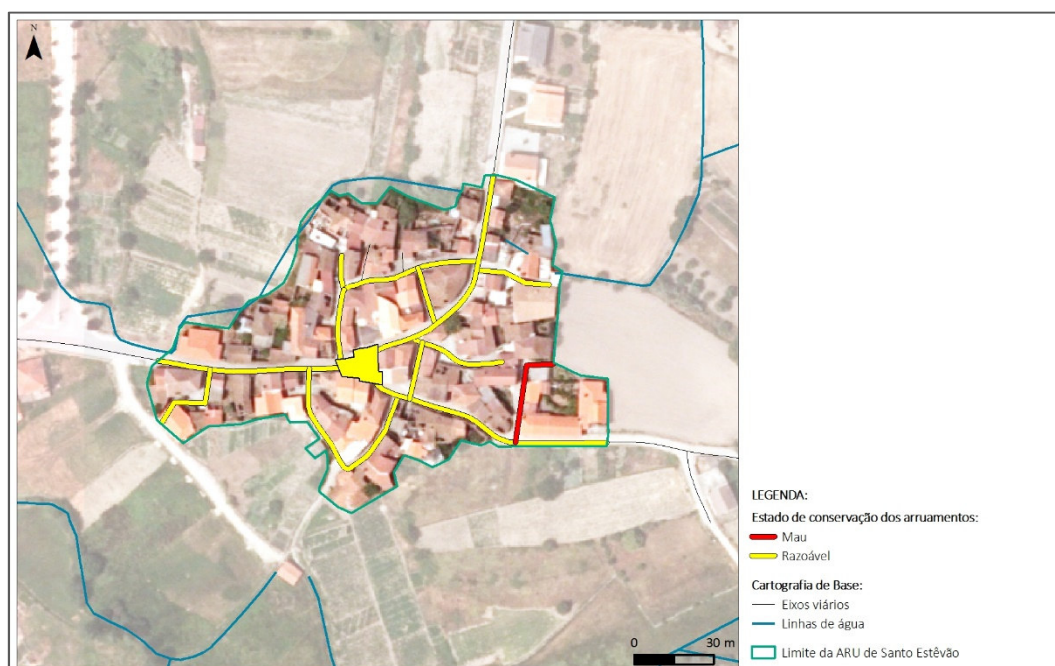


Figura 29: Estado de conservação dos arruamentos na ARU da Aldeia de Santo Estêvão



Figura 30: Tipo de pavimentos dos arruamentos na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Ao nível de espaços verdes, e porque o território afeto à ARU reporta a um núcleo urbano densamente ocupado, constituído por edifícios (associados a reduzidos logradouros ou sem logradouros) localizados à face dos arruamentos, constata-se a total inexistência de espaços verdes, nas suas diversas tipologias.

Muito embora esses espaços verdes existam nas imediações da ARU, tais como a Zona de Lazer da Fonte Limpa (espaço verde associado a um espelho de água que aproveita as águas que brotam da encosta da Serra da Lapa, situado a sul da ARU) e o Parque de Merendas da Meia Pera (situado a poente da ARU, junto à ribeira do Soito e próximo da Igreja de Santo Estêvão), será importante que a presente operação de reabilitação urbana aposte na criação de espaço público devidamente arborizado, de pequena escala, mais central e diretamente relacionado com o parque edificado.



Figura 31: Zona de Lazer da Fonte Limpa e Parque de Merendas da Meia Pera
Fonte: www.cm-sernancelhe.pt e www.sernancelhe-2006.planetaclix.pt

3.2 Diagnóstico Estratégico

O diagnóstico estratégico aqui apresentado sintetiza a análise prospetiva desenvolvida no decurso da caracterização e do diagnóstico previamente efetuado. Este será o ponto de partida para a definição do modelo estratégico territorial que consubstanciará o presente PERU.

Neste âmbito, foram identificados os principais constrangimentos e oportunidades inerentes a este território:

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - População envelhecida; - Capacidade de fixação de população reduzida; - Acessibilidades externas deficientes; - Predominância de edifícios destinados a habitação, faltando aposta noutros usos que dinamizem o núcleo urbano; - Falta de espaço público de proximidade qualificado e adaptado às necessidades da população; - Falta de espaços verdes de estadia encaixados na malha urbana; - Existência de um número considerável de edifícios devolutos e de alojamentos vagos; - Existência de um número considerável de edifícios em mau e péssimo estado de conservação; - Falta de estacionamento; - Falta de alojamento turístico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contexto histórico do concelho de Sernancelhe; - Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Potencial associado a um pequeno centro urbano de características únicas, que permaneceu no tempo; - Potencialidades turísticas da freguesia do Carregal, nomeadamente o Convento de Nossa Senhora da Assunção, em Tabosa, e o Pátio Aquilino Ribeiro no aglomerado do Carregal; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que atravessa Quintela e conduz até à Aldeia de Santo Estêvão (percurso "A caminho da Senhora da Lapa"); - Proximidade a outros aglomerados onde a aposta no turismo se tem vindo a sentir, tal como em Quintela (associado ao Santuário de Nossa Senhora da Lapa); - Proximidade a espaços verdes de estadia diversificados e qualificados; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes; - Generalizado bom estado de conservação dos arruamentos; - Vontade de melhorar a mobilidade urbana sustentável; - Valor cultural de Aquilino Ribeiro; - Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho; - Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação.

Quadro 12: Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades

4 Estratégia de Reabilitação Urbana para a Aldeia de Santo Estêvão

Partindo da análise e do diagnóstico realizados para a ARU da Aldeia de Santo Estêvão (devidamente apresentados no capítulo anterior) foi traçada uma estratégia de reabilitação que visa o desenvolvimento urbano sustentável e sustentado deste núcleo urbano. Para tal, será fundamental enfatizar as principais potencialidades e oportunidades presentes e resolver os problemas e constrangimentos identificados, criando-se uma área urbana verdadeiramente qualificada, revitalizada e apelativa.

4.1 Visão

A visão de futuro definida para o PERU da Aldeia de Santo Estêvão considera as dinâmicas que caracterizam a situação atual da área urbana correspondente à ARU e concretiza a conjugação das orientações para o desenvolvimento urbano, de âmbito supramunicipal com o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho para o horizonte temporal do PDM (2025), que determina Sernancelhe como “um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”.

A visão para a ARU da Aldeia de Santo Estêvão é:

VISÃO – ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO 2032

Santo Estêvão, uma aldeia marcada pelo caráter e pela tradição, onde a valorização da sua identidade determinará o seu desenvolvimento, a revitalização urbana e a melhoria da qualidade de vida da população.

Esta visão assenta numa aposta nas potencialidades inerentes a este território, de onde se destaca o caráter e a tradição, determinados pelo conjunto urbano singular, pelos elementos patrimoniais e culturais presentes e pela paisagem envolvente única. Os principais elementos sobre os quais deverá assentar a estratégia de desenvolvimento e requalificação urbana da Aldeia de Santo Estêvão encontram-se esquematizados na Figura seguinte.



Figura 32: Potencialidade da Aldeia de Santo Estêvão

4.2 Objetivos Estratégicos

Atendendo à visão definida para a ARU de Aldeia de Santo Estêvão, "Santo Estêvão, uma aldeia marcada pelo carácter e pela tradição, onde a valorização da sua identidade determinará o seu desenvolvimento, a revitalização urbana e a melhoria da qualidade de vida da população", foram determinados **cinco objetivos estratégicos** que procuram, cumulativamente, (1) concretizar as opções de desenvolvimento do Município e (2) concretizar os objetivos de "reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano" e "o reforço da função habitacional do centro urbano" que estiveram na base de delimitação da ARU.

Os cinco objetivos estratégicos são:

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo, através da valorização dos património e recursos endógenos e da aposta na diversidade económica e cultural, atraindo novas atividades, que revitalizem a Aldeia de Santo Estêvão, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental do centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão, através da requalificação dos espaços públicos existentes e criação de novos espaços, garantindo a continuidade do espaço público e promovendo a melhoria do ambiente urbano.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, melhorando as condições de habitabilidade e assegurando uma multifuncionalidade económica e social.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade, através da beneficiação dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada, da promoção da acessibilidade e da aposta nos transportes públicos</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património do Carregal e, mais especificamente, da Aldeia de Santo Estêvão, através de da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais, a par da promoção de uma oferta cultural diversificada e apelativa.</p>

Quadro 13: Objetivos estratégicos para o PERU da Aldeia de Santo Estêvão

Na temática do **Turismo**, a intenção de desenvolver e apostar no setor do turismo visa fortalecer e disseminar aquela que é vista como uma das principais potencialidades do Município de Sernancelhe e entendida como uma das grandes impulsionadoras do desenvolvimento concelhio, a nível socioeconómico. A promoção turística da Aldeia de Santo Estêvão passa pela valorização do carácter e da identidade que lhe é inerente, enquanto núcleo urbano antigo que mantém ainda grande parte da traça original, pela divulgação de pontos de interesse históricos, arquitetónicos, arqueológicos e paisagísticos e pela promoção dos recursos endógenos. Cumulativamente, a estreita articulação com a vila de Sernancelhe e com as povoações vizinhas (tal como Quintela/ Lapa) reveste-se de elevada importância para impulsionar a visitação a este município de elevado interesse histórico e cultural.

Ao nível do **Ambiente**, e modo a promover a qualidade ambiental do centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão, pretende-se introduzir na malha urbana densamente ocupada, e cujo espaço público existente reporta quase exclusivamente a arruamentos de perfil reduzido, espaços públicos de pequena escala, ajustados às características do centro urbano e devidamente articulados com o parque edificado existente. Estes espaços público de estadia, arborizados, terão efeitos a nível social e ecológico, garantindo melhor qualidade de vida à população, revelando-se cumulativamente fundamentais para o aumento da legibilidade do espaço público, para a melhoria global da qualidade urbana e para o aumento da atratividade da Aldeia de Santo Estêvão, tanto para a população residente como para turistas.

No campo da **Vivência Urbana**, pretende-se a qualificação do ambiente urbano através da reabilitação dos edifícios ou conjunto de edifícios que, pelo seu estado de conservação e condições de habitabilidade, justificam obras de reabilitação ou manutenção. Cumulativamente, importa recriar novas funcionalidades que ultrapassem o domínio da habitação, proporcionando diversificação económica e social na Aldeia de Santo Estêvão, e permitindo que esta seja capaz de atrair novos residentes, visitantes e investidores.

A promoção da **Mobilidade** urbana é fundamental para garantir uma melhor circulação, devendo ser potenciadas as deslocações pedonais dentro do pequeno centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão, garantindo condições que traduzam equidade, nomeadamente para a população com mobilidade reduzida.

A valorização da **Identidade** da Aldeia de Santo Estêvão, enquanto elemento unificador da estratégia de reabilitação urbana, assentará na preservação e potenciação das características únicas e identitárias deste núcleo urbano, na promoção dos seus recursos endógenos e na valorização e disseminação do património natural e cultural, material e imaterial. Esta abordagem permitirá beneficiar dos mecanismos de diferenciação e competitividade urbana presentes.

4.3 Modelo Estratégico Territorial

O modelo estratégico territorial definido para a ARU da Aldeia de Santo Estêvão, que aqui se apresenta, espelha as opções fundamentais de organização territorial que irão permitir a concretização da visão de futuro definida, e que se organiza em torno das cinco temáticas previamente apresentadas: turismo, ambiente (inclui espaço público), vivência, mobilidade e identidade (inclui património).

A nível espacial, a estratégia suporta-se no eixo principal que atravessa o núcleo urbano, composto pela Rua da Amoreira, Largo da Amoreira e Rua Cimo do Povo, assumindo-o com a espinha dorsal do desenvolvimento urbano preconizado, a partir da qual se desenvolverão todas as intervenções de reabilitação, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público.

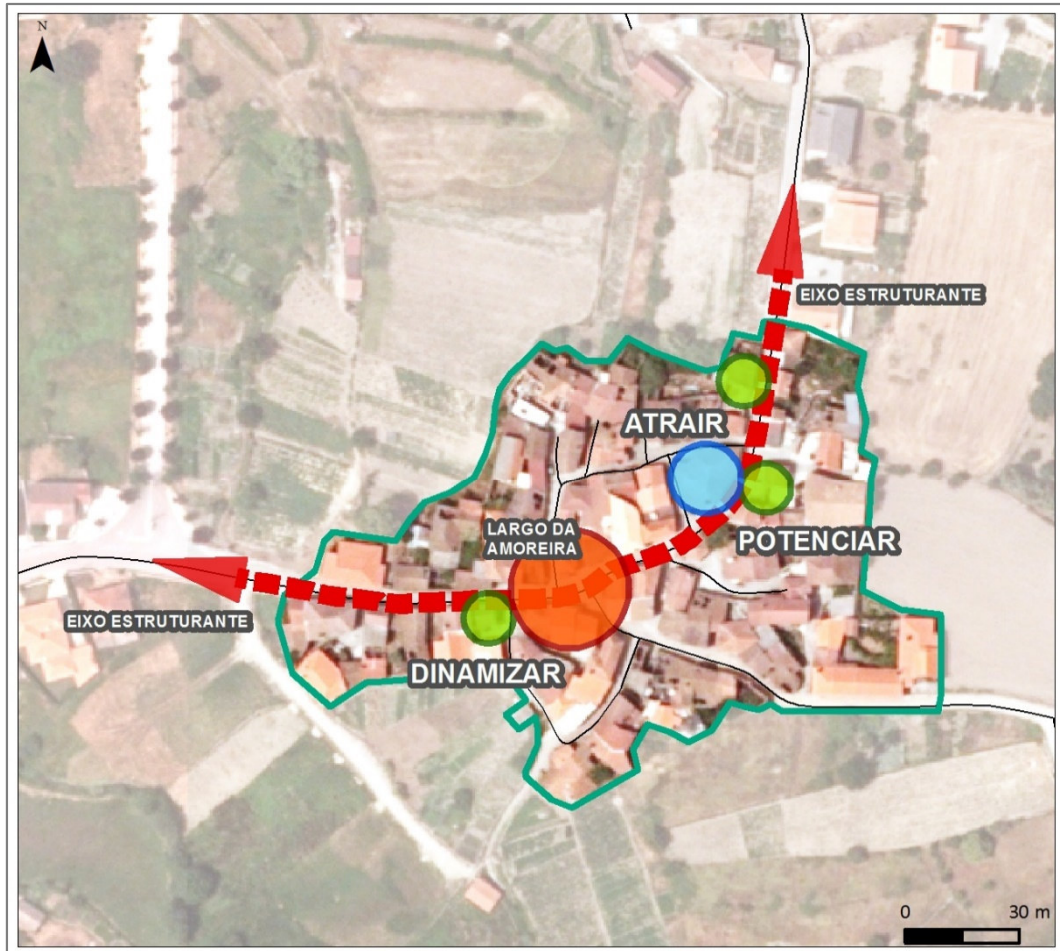


Figura 33: Modelo estratégico territorial

5 Programa de Ação do PERU

Considerando os objetivos estratégicos definidos no capítulo anterior e a espacialização da estratégia através do modelo estratégico, procedeu-se à definição de um conjunto de ações que visam materializar a visão preconizada pelo PERU da Aldeia de Santo Estêvão, que indica “Santo Estêvão, uma aldeia marcada pelo caráter e pela tradição, onde a valorização da sua identidade determinará o seu desenvolvimento, a revitalização urbana e a melhoria da qualidade de vida da população”.






Entende-se que estas ações, pela forma diferenciada com que incidem no território, pela resposta que dão às debilidades levantadas e pela complementaridade que assumem, constituirão um estímulo para novas dinâmicas de transformação positiva no centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão, promovendo o seu desenvolvimento sustentável e sustentado, numa estratégia coerente e articulada.






Estas intervenções revestem-se de elevada importância, tanto para o concretizar do cenário futuro, como para assegurar que o investimento seja realizado de forma orientada para este objetivo, com a mobilização de recursos de diferentes naturezas.

Nos subcapítulos seguintes, são apresentadas as ações propostas para a ARU da Aldeia de Santo Estêvão e indicada a sua hierarquização, a programação temporal e o programa de financiamento previsto. As fichas de ação/ projeto, que caracterizam detalhadamente cada uma das intervenções, encontram-se em anexo ao presente documento, bem como a Planta de Localização das Ações.

5.1 Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

O PERU de Aldeia de Santo Estêvão assume um total de 9 ações, de âmbito material (intervenções ao nível do edificado e do espaço público) e imaterial, onde estão incluídas as ações previstas pelo Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Sernancelhe e pelo Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para a área de intervenção. Cada ação concorre para pelo menos um dos objetivos estratégicos definidos pelo PERU, tal como se pode constatar no quadro seguinte:

Ação	Objetivos estratégicos				
					
AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira	X	X		X	X
AÇÃO PERUASE 02 Integração de “Pátios Verdes” na malha urbana	X	X			X
AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	X			X	X
AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista	X		X		X
AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada (*)	X		X		X

Ação	Objetivos estratégicos				
					
AÇÃO PERUASE 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"			X		
AÇÃO PERUASE 07 Programa "Segunda habitação"			X		
AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (**)				X	
AÇÃO PERUASE 09 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Quadro 14: Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
 (*) Ação constante do PARU de Sernancelhe; (**) Ação constante do PAMUS do Douro

As ações aqui apresentadas visam a promoção do turismo, a qualidade ambiental, a vivência urbana e a preservação dos edifícios e demais valores patrimoniais existentes. Para tal, será necessário preservar as características inerentes ao centro urbano, ao mesmo tempo que se deve revitalizar e adaptar/adequar a novas funcionalidade que possam aumentar o interesse para habitar, visitar e investir. Importa ainda garantir uma correta articulação espacial e funcional entre o edificado e o espaço público, assim como promover intervenções materiais que se encontrem relacionadas com os valores imateriais patentes no património cultural, de modo a criar uma área urbana una e coesa.

Dentro das **ações materiais** encontra-se, ao nível do **espaço público**, a reformulação do Largo da Amoreira, destacando a sua importância local. Neste sentido, deverá ser dada maior ênfase à sua utilização enquanto espaço de encontro, dotando o Largo de uma zona exclusivamente dedicada ao peão, devidamente enquadrada com o fontenário público. Para tal deverá ser utilizado um pavimento distintivo e introduzido mobiliário urbano adequado.

A integração de "Pátios Verdes" na malha urbana consiste no aproveitamento de espaços de reduzidas dimensões atualmente ocupados por edifícios em ruínas, onde apenas subsistem parte das paredes exteriores, transformando-se em pequenas zonas de estadia integradas na malha urbana. A manutenção das paredes feitas em granito típico da região permitirá criar áreas resguardadas, ao passo que os novos espaços público, devidamente arborizados, determinarão uma nova dinâmica urbana. Estes pequenos pátios situam-se maioritariamente ao longo da Rua da Amoreira e da Rua Cima do Povo, apoiando a atividade desenvolvida ao longo do percurso turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" e o edifício para apoio à população residente e ao turista.

O intuito de valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" prevê a beneficiação e uniformização deste percurso, constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, nomeadamente através da introdução de sinalização toponímica específica, que apresente os locais e os pontos de interesse, e de placas informativas, que permitam conhecer a história e as tradições locais. Deve ser estabelecida uma parceria com todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, nomeadamente Quintela e Lapa, garantindo uma articulação entre todos e uma uniformização da linguagem. Entende-se que esta intervenção, em articulação com a intenção de reabilitar um edifício que terá como um

dos principais propósitos o apoio ao visitante/ turista e com as restantes intervenções previstas para o espaço público, permitirá potenciar o turismo no núcleo urbano da Aldeia de Santo Estêvão.

Ainda ao nível do espaço público encontra-se a requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, e que visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo.

Para o **edificado** prevê-se a reabilitação de um edifício para uso público e a reabilitação de edificado de propriedade privada.

A reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista reporta a um edifício central, localizado na Rua Cimo do Povo, que possui já indícios de degradação, mas que apresenta um traçado arquitetónico algo rural e típico de outros tempos e que retrata na perfeição a identidade da Aldeia de Santo Estêvão. Pretende-se aqui criar um polo de dinamização local, promovendo uma estreita relação entre a comunidade residente e aqueles que se encontram apenas de passagem, garantindo a participação ativa da população residente no processo de acolhimento aos turistas/ visitantes. Deste modo será proporcionada uma experiência de visita que atinge um patamar superior de integração genuína do visitante na comunidade, apoiada pelas gentes da terra, ao mesmo tempo que se cumpre o propósito de dar novo alento a uma população maioritariamente envelhecida, dando-lhes a oportunidade de partilhar as suas experiências pessoais e as histórias e tradições locais. Cumulativamente, este espaço funcionará também como apoio ao associativismo e a atividades culturais diretamente relacionadas com o carácter e a identidade do local. Esta ação encontra-se articulada com as intervenções previstas no espaço público, com especial destaque para a valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa".

A reabilitação do edificado de propriedade privada dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

No campo das **ações imateriais**, encontra-se o Programa "Apoio à reabilitação privada", com recurso a apresentações, ações de formação e realização de seminários, onde se pretende mobilizar os proprietários dos edifícios que se encontram em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação - ver ponto 3.1.5 do presente relatório) a procederem à reabilitação dos edifícios em causa. Cumulativamente, pretende-se ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a substituir os materiais dissonantes por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade e a preservar o carácter tradicional do núcleo urbano da Aldeia de Santo Estêvão, apoiando técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos originais.

O Programa “Segunda habitação” visa atrair novos públicos para a Aldeia de Santo Estêvão, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos existentes na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.

A realização de ações de promoção de cultura e lazer, que visa a dinamização do núcleo histórico de Santo Estêvão, reporta à implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotar este núcleo urbano de maior vivência e gerar maior atratividade.

Por fim, são ainda de referir outras ações previstas no PAMUS do Douro que, sendo transversais a todo o concelho de Sernancelhe, beneficiam também a população residente na área conformada pela ARU da Aldeia de Santo Estêvão. As ações em causa, que pretendem atingir uma melhoria significativa da mobilidade urbana, são: (1) Ecobus/ Frota Municipal (referente à aquisição de viaturas elétricas para rede municipal de transportes públicos), (2) melhoria da rede de interfaces (visa promover a intermodalidade, dando a devida ênfase aos modos suaves e aos transportes públicos) e (3) software para a gestão e controlo de Ecobus/ Frota Municipal e Intermunicipal (determina a aquisição de software que permita organizar e otimizar as rotas, respondendo de forma mais eficiente aos utilizadores).

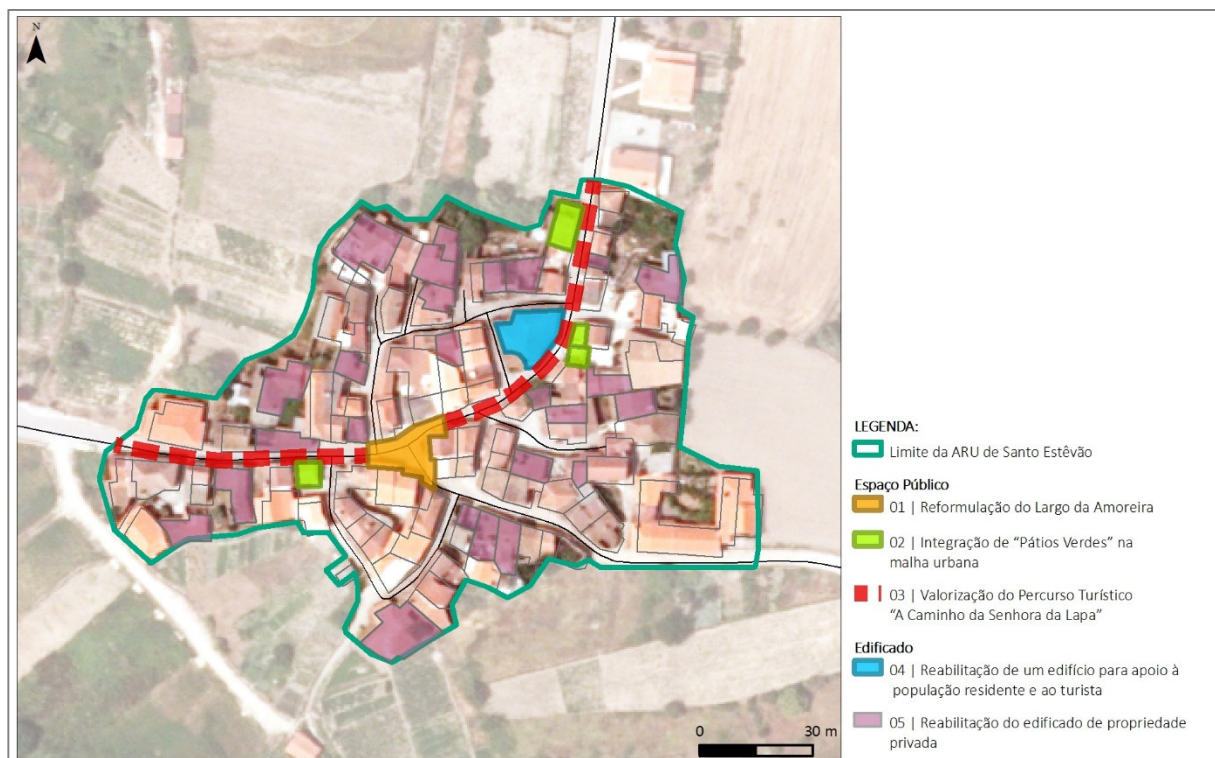


Figura 34: Localização das ações

Considerando as ações e intervenções a realizar na Aldeia de Santo Estêvão, procedeu-se à sua **hierarquização**, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana, tendo-se distinguido dois níveis:

- **Ações estruturantes (E)**: ações que se revestem de elevada relevância na estratégia de desenvolvimento urbano, tanto pelos resultados da sua implementação e seus impactos, como pelo facto possuírem capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social.

- **Ações complementares (C)**: ações que complementam a operação de reabilitação urbana e concorrem para a concretização dos seus objetivos.

Ação	Hierarquia
AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira	E
AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana	E
AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	E
AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista	E
AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
AÇÃO PERUASE 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"	C
AÇÃO PERUASE 07 Programa "Segunda habitação"	C
AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
AÇÃO PERUASE 09 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 15: Hierarquização das ações localizada na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares

Considerando o **horizonte temporal da ORU da Aldeia de Santo Estêvão de 15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no Art.º 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, decorrendo entre o ano de 2017 e o ano de 2032, apresenta-se de seguida a programação temporal/ calendarização das ações previstas:

Ação	Programação temporal (ano)															
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira	■	■														
AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana			■	■	■	■	■									

Ação	Programação temporal (ano)															
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapá"																
AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista																
AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada																
AÇÃO PERUASE 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"																
AÇÃO PERUASE 07 Programa "Segunda habitação"																
AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade																
AÇÃO PERUASE 09 Realização de ações de promoção de cultura e lazer																

Quadro 16: Nível de prioridade e programação temporal das ações localizada na ARU da Aldeia de Santo Estêvão

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares

5.2 Programa de Financiamento

O programa de financiamento apresentado no presente subcapítulo inclui a estimativa de custos associados à execução da ORU da Aldeia de Santo Estêvão, assim como às ações individuais que o compõem. Indicam-se também as possíveis fontes de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020.

No quadro seguinte indica-se para cada uma das ações definidas a natureza e valor de investimento, a entidade responsável e a fonte de financiamento respetiva.

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira	20.000,0	0,0	20.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–
AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana	18.000,0	0,0	18.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	15.000,0	0,0	15.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista	250.000,0	0,0	250.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas
AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,0	1.650.000,0	1.650.000,0	Privados/ Proprietários	-	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas ou Programa "Reabilitar para Arrendar" ou Comércio Investe
AÇÃO PERUASE 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"	35.000,0	0,0	35.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUASE 07 Programa "Segunda habitação"	8.000,0	0,0	8.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,0	0,0	10.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 3) PI4.5 – Mobilidade Urbana (PAMUS)	-
AÇÃO PERUASE 09 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50.000,0	0,0	50.000,0	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
TOTAL	406.000,00	1.650.000,00	2.056.000,00	-	-	-

Quadro 17: Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

O investimento total previsto para o PERU da Aldeia de Santo Estêvão é de **2.056.000,00 Euros**, dos quais **406.000,00 Euros** são de âmbito público e **1.650.000,00 Euros** de âmbito privado.

Natureza do investimento	Valor do investimento
Investimento público	406.000,00
Investimento privado	1.650.000,00
Investimento total	2.056.000,00

Quadro 18: Valores de investimento para a Aldeia de Santo Estêvão

Fontes de Financiamento

O **Portugal 2020** - Acordo de Parceria 2014-2020, é um acordo de parceria celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, onde se estabelecem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover em Portugal, entre 2014 e 2020, e através do qual serão disponibilizados fundos comunitários.

As linhas de intervenção mais significativas para a Aldeia de Santo Estêvão (com incidência territorial direta na área de reabilitação urbana e nas ações elencadas), são enquadráveis no domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (um dos quatro domínios temáticos que compõem o acordo de parceria).

Assim, grande parte das ações consideradas neste PERU enquadram-se, ao nível do Programa Operacional Regional do Norte (PO Norte) nas seguintes prioridades de investimento:

Eixo prioritário 3 – Economia de baixo teor de carbono

- **Prioridade de Investimento (PI) 4.5** - Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação.

Eixo prioritário 4 – Qualidade Ambiental

- **Prioridade de Investimento (PI) 6.5** - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

As ações enquadráveis nestas PI assumem a natureza de financiamento a fundo perdido (não reembolsável), correspondendo este a 85% do valor total do financiamento. O restante valor afeto às ações enquadradas no Portugal 2020 (15%) será proveniente do orçamento municipal. Este mesmo orçamento terá de suportar as ações que não sejam candidatas aos fundos comunitários.

Foram já candidatadas algumas ações, nomeadamente no âmbito dos PAMUS (Planos de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável), definido ao nível de NUT III, e dos PARU (Planos de Ação de Reabilitação Urbana).

Importa ainda fazer aqui referência ao **Comércio Investe**, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

As restantes soluções de financiamento, vocacionadas para a reabilitação do edificado, serão tratadas no capítulo seguinte.

6 Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A operacionalização da estratégia de reabilitação urbana tem como objetivo apresentar de que forma a estratégia de reabilitação previamente definida será posta em prática, indicando os investimentos públicos fundamentais para a sua prossecução, determinado o modelo de gestão e execução e apontando quais os procedimentos legais a adotar na reabilitação de imóveis e quais as diretivas técnicas a considerar no âmbito da reabilitação urbana na Aldeia de Santo Estêvão. Relativamente às obras de reabilitação por parte de privados, importa também entender quais os apoios e os incentivos existentes que sustentarão estas operações.

No processo de reabilitação urbana, é fundamental existir uma participação de todos os atores urbanos, nomeadamente:

1. Públicos – em que os intervenientes principais serão a Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU. A intervenção destes agentes poderá focar-se na intervenção direta, através da qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, ou intervenção indireta, com a disponibilização de apoios. A Câmara Municipal de Sernancelhe assume aqui um papel fundamental, ao colocar em prática as intervenções públicas definidas, assim como no incentivo à ação privado, mas também na divulgação e gestão de todo este processo;

2. Privados - sendo intervenientes fundamentais nas intervenções, possibilitando um processo integrado e sustentado, que apoie o investimento público realizado. É fundamental motivar o interesse dos privados, que integram:

- a) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer;
- b) Proprietários de imóveis;
- c) Residentes (proprietários e inquilinos);
- d) Outros usuários, como por exemplo empresários de sectores do comércio, restauração, prestadores de serviços de proximidade, assim como instituições e associações que ocupam ou utilizam os edifícios; e
- e) Novos investidores.

6.1 Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana do centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão deve ser apoiada pela criação e dinamização de um programa de incentivos, vocacionado para abarcar vários níveis de intervenção na habitação, segundo uma lógica integrada. Este programa deve compreender o incentivo à reabilitação do parque edificado com melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência

energética, térmica e funcional dos edifícios. Neste sentido, o programa dará respostas diferenciadas consoante os problemas detetados no edificado, não ficando preso apenas à questão física e estrutural, mas abrangendo a própria integração do edifício no contexto urbano em que se insere e a atividade que pode promover.

6.1.1 Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

Os benefícios fiscais constituem, no quadro legal em vigor, um instrumento adicional de estímulo as operações de requalificação urbana, procurando incentivar os particulares 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, IRS e IRC.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo. 14º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o município está obrigado a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT.

O Município de Sernancelhe determina a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se especificam abaixo. São, ainda, identificados os benefícios fiscais relativos à reabilitação de imóveis, independentemente de estes se localizarem em ARU.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos de imposto municipal sobre os imóveis, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas situados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão cuja reabilitação urbana tenha sido, comprovadamente, iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma ARU e se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

O procedimento para reconhecimento da isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- Determinação do nível de conservação antes do início e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Ficam isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente e situados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, cuja reabilitação urbana tenha sido, comprovadamente, iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma ARU e se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020 (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

O procedimento para reconhecimento da isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- b) Determinação do nível de conservação antes do início e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Será aplicada a taxa reduzida de 6% 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 (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).

Para efeitos de sujeição à taxa de IVA reduzida, bastará ao interessado solicitar uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.

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 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 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, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 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 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Mais-Valias

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Rendimentos Prediais

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, recuperados nos termos na presente estratégia de reabilitação (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Taxa Municipal de Urbanização

Isenção da taxa municipal de urbanização na realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas.

Taxa de licença de ocupação do espaço público

Isenção da taxa de licença de ocupação do espaço público para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas.

Conceito de “Ações de Reabilitação” e “Estatuto de Conservação”

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção

(artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

6.1.2 Soluções de financiamento de ações de reabilitação

Seguidamente são apresentadas soluções de financiamento de ações de reabilitação que poderão ser utilizadas no âmbito das ações definidas neste PERU, nomeadamente: o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), PROHABITA, Reabilitar para Arrendar e Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.



A - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cuja visão assenta na reabilitação urbana como instrumento de revitalização das cidades. Sendo denominado como o “fundo dos fundos”, reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer comunitárias quer de outras entidades, onde os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

No âmbito do IFRRU são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, situados na ARU. A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Serão ainda apoiadas, de forma complementar, as intervenções em eficiência energética executadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

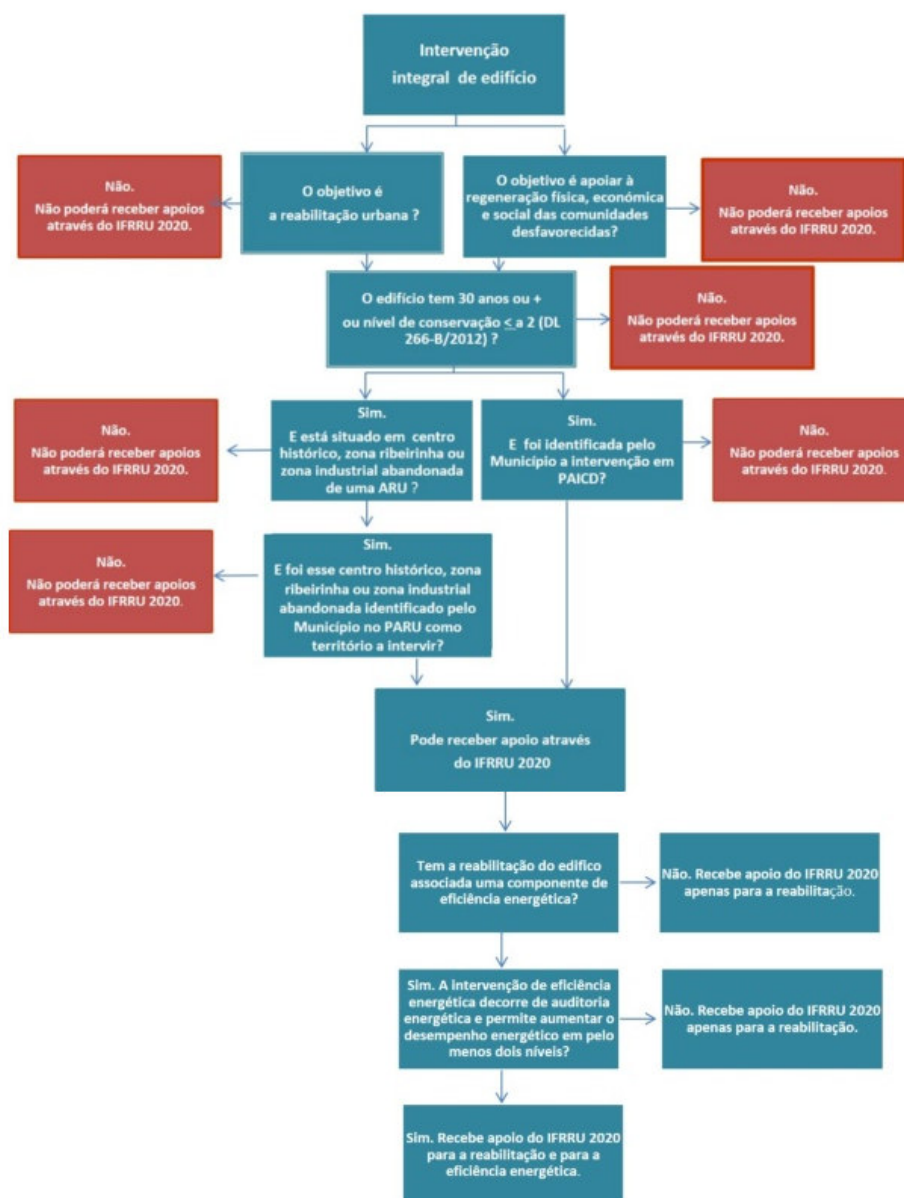


Figura 35: Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

Para aceder a este apoio é necessário comprovar a viabilidade dos projetos, demonstrando de que modo os projetos em causa irão contribuir para a revitalização do centro urbano onde se inserem (quer para a fixação de pessoas (habitação, atividades económicas, serviços, equipamentos), quer para a criação de riqueza e de emprego), para a dinamização do mercado de arrendamento urbano e para a qualificação do conjunto urbano onde se inserem. Terão de ser incluídos indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos, e monitorizar o grau de execução da operação e o cumprimento dos resultados previstos.

As despesas apoiadas são aquelas que são necessárias à execução da operação, nomeadamente as afetas a:

- (1) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias;
- (2) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- (3) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- (4) Testes e ensaios;
- (5) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato; e
- (6) Aquisição de serviços de execução de operação de cadastro predial.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética na habitação privada particular, são financiadas intervenções ao nível do aumento da eficiência energética; intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo; e auditorias, estudos, diagnósticos e análises energéticas necessárias à realização dos investimentos bem como a avaliação "ex-post".

O apoio concedido no âmbito do IFRRU poderá ser solicitado por entidades singulares ou coletivas, públicas ou privadas.

B - Programas de Financiamento do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU)

B1 - PROHABITA

O PROHABITA é um Programa de Financiamento para Acesso a Habitação, criado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, alterado e republicado através do Decreto-Lei n.º 54/2007 de 12 de março, com o objetivo de resolução de situações de grave carência habitacional³ de agregados familiares residentes no território nacional e de requalificação de bairros sociais degradados e desprovidos de equipamentos.

Este programa é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o IHRU, de modo a que a repartição de encargos, responsabilidades e benefícios ocorra entre os próprios municípios e a administração central. Cada acordo de colaboração tem a duração de 5 anos, contados da data de celebração, podendo haver prorrogação do prazo no caso de processos construtivos ou aquisitivos em curso e apenas pelo período estritamente necessário à conclusão das obras e ou à aquisição.

É aqui enquadrável a construção de nova habitação ou a reabilitação de habitação própria e permanente, sendo, no entanto, favorecidos os apoios financeiros para alojamento mediante a

³ São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

reabilitação de habitações e a utilização de fogos devolutos, em detrimento de soluções que visem a aquisição ou a construção de fogos novos.

Complementarmente, é incentivada a incorporação de soluções de construção sustentável, com especial incidência na prossecução de objetivos de eficiência energética, de diminuição do consumo de água e de reciclagem dos resíduos.

No campo de requalificação de bairros sociais degradados e desprovidos de equipamentos, são atendidas duas necessidades especiais: apoio para a reabilitação de bairros sociais em regime de propriedade horizontal, cujo estado de degradação justifica uma resposta integrada para corrigir as más condições de conservação, e até de segurança, solidez ou salubridade do edificado (através da concessão de financiamento especial para a reabilitação, global e integrada, do edificado dos bairros sociais, parcial ou totalmente em regime de propriedade horizontal, a promover pelo município, e com especial apoio no caso de agregados familiares carenciados) e apoio à criação de equipamentos em bairros sociais (no caso de inexistência ou insuficiência, mediante a sua construção, aquisição ou reabilitação de parte ou da totalidade de edifícios).

O apoio concedido ao abrigo dos Acordos de Colaboração celebrados no âmbito do PROHABITA destina-se ao Município ou Associação de Municípios; aos serviços da administração direta do Estado, institutos públicos e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social; às empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respetiva Região ou município desde que detenham, nos termos legais ou estatutários, os poderes necessários para a contratação do financiamento, incluindo a prática de todos os atos com este relacionados; e às IPSS e Cooperativas, desde que estabeleçam um Protocolo com o Município.

Têm acesso à atribuição de uma habitação no âmbito do PROHABITA os agregados familiares que cumpram cumulativamente as seguintes condições: serem considerados agregados carenciados; nenhum dos seus membros deter, a qualquer título, outra habitação na área metropolitana do concelho do respetivo alojamento ou em concelho limítrofe deste nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outros outra residência permanente no território nacional; e nenhum dos seus membros estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

Resumidamente, será financiável:

- (1) a aquisição de habitações e partes acessórias das mesmas;
- (2) a aquisição de Empreendimentos Habitacionais de custos controlados;
- (3) A aquisição e infraestruturização de terrenos e / ou construção de empreendimentos de custos controlados;
- (4) A aquisição de edifícios devolutos e realização de obras para a sua reabilitação;
- (5) O arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos, destinados a habitação; e

(6) A incorporação de soluções de sustentabilidade e de acessibilidade no processo de construção ou de reabilitação.

Relativamente às condições de financiamento, e de acordo com o constante no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 54/2007 de 12 de março, são as seguintes:

- No caso de financiamento para arrendamento, o arrendamento de edifícios habitacionais ou de habitações destinado a subarrendamento é financiado sob a forma de participação à renda pelo prazo máximo de 12 anos e até ao limite de 40% do menor dos valores entre a renda devida pelo beneficiário e a renda técnica que seria aplicável ao caso em regime de renda apoiada, sendo que, quando se trate de arrendamento de habitações devolutas o limite referido no número anterior é de 60% (Art.º 15.º);

- No caso de financiamento para a aquisição de habitações e para a aquisição de empreendimentos habitacionais de custos controlados, o financiamento tem como limite os preços de aquisição das frações autónomas, dos prédios ou dos empreendimentos, não podendo, porém, os montantes relativos à participação e ao empréstimo ultrapassar, respetivamente, 30% e 50% da despesa elegível ou dos preços máximos aplicáveis nos termos do artigo 13.º, quando inferiores (Art.º 16.º).



B2 - Reabilitar para Arrendar

O Programa de Reabilitação Urbana para Arrendamento Habitacional, também denominado de Programa Reabilitar para Arrendar, é um programa através do qual o IHRU concede empréstimos para financiamento de intervenções de reabilitação urbana, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

O programa Reabilitar para Arrendar apoia as seguintes intervenções em edificado e espaços de uso público, sempre com vista à sua total reabilitação:

(1) A reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada;

(2) A construção de novos edifícios, para preenchimento de tecido urbano antigo, cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada;

(3) A reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de operação de reabilitação urbana sistemática; e

(4) A reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes.

Sempre que se trate de ações de reabilitação ou reconstrução de edifícios, o programa admite a aquisição de edifícios ou frações autónomas, embora os custos associados não sejam assegurados pelo empréstimo concedido pelo IHRU.

Não são elegíveis para financiamento no âmbito deste programa as despesas relacionadas com quaisquer tipos de encargos financeiros e as resultantes de imputações de custos internos incorridos na preparação das intervenções, bem como as despesas de funcionamento corrente das entidades gestoras, ainda que consideradas extraordinárias por via da realização da intervenção.

As candidaturas a financiamento terão de ser apresentadas pela entidade gestora (Município de Sernancelhe). As entidades gestoras podem também apresentar candidaturas que incluam intervenções de outras entidades públicas, denominadas como entidades associadas (serviços da administração direta do estado, institutos públicos, associações de municípios e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos). Só poderá ser apresentada uma candidatura por município, por cada período de candidatura, sendo que cada candidatura poderá contemplar várias intervenções.

Para aceder ao financiamento, será necessário garantir que, à data do início da intervenção no imóvel, este é propriedade da entidade gestora.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com reembolso em 20 prestações anuais consecutivas. A taxa de juro é variável e corresponde à taxa Euribor a 3 meses.

Os empréstimos a conceder pelo IHRU podem ascender a 50% do investimento total, devendo a entidade gestora e a entidade associada, consoante os casos, assegurar pelo menos 10% de capitais próprios.



B3 - Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional⁴, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Não é elegível a reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses, bem como a reabilitação de edifícios que nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura tenham sido reabilitados com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA. Também não são elegíveis as operações nas

⁴ Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

As despesas apoiadas compreendem:

- (1) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada;
- (2) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício;
- (3) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- (4) Obras nas partes comuns do edifício;
- (5) Obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada;
- (6) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- (7) Obras de restauro em edifícios classificados; e
- (8) O IVA não recuperável.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação, e o prazo de utilização do empréstimo até 12 meses após a assinatura de contrato (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

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

6.2 Programa de Investimento público

O Município de Sernancelhe constitui o interveniente principal deste processo de reabilitação urbana para a Aldeia de Santo Estêvão, sendo responsável pela execução de diversas ações de projetos de reabilitação (no âmbito de intervenções em edificado, intervenções em espaço público e ações imateriais), sendo a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

Considerando as ações apresentadas no capítulo anterior, estima-se para esta operação de reabilitação urbana um **investimento público de 406.000,00€**, distribuídos da seguinte forma:

- 250.000,00€ referentes a intervenções no edificado;
- 63.000,00€ referentes a intervenções em espaço público; e
- 93.000,00€ referentes a intervenções de âmbito imaterial.

Os restantes valores previstos no PERU referem-se a investimentos de âmbito privado, respeitantes à reabilitação de edificado de propriedade privada (AÇÃO PERUASE 05 | Reabilitação do edificado de propriedade privada).

Tipo de intervenção	Ação	Valor do Investimento (€)
Edificado	AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista	250.000,00
	SUB-TOTAL	250.000,00
Espaço Público	AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira	20.000,00
	AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana	18.000,00
	AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	15.000,00
	AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	SUB-TOTAL	63.000,00
Imaterial	AÇÃO PERUASE 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"	35.000,00
	AÇÃO PERUASE 07 Programa "Segunda habitação"	8.000,00
	AÇÃO PERUASE 09 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50.000,00
	SUB-TOTAL	93.000,00
TOTAL		406.000,00

Quadro 19: Investimento público na Aldeia de Santo Estêvão

Muito embora esteja prevista apenas uma ação de reabilitação de edificado, AÇÃO PERUASE 04, esta é aquela que assume o valor mais elevado (250.000€), representando 62% do total do investimento público previsto. Este valor inclui a aquisição do edifício por parte do Município de Sernancelhe e a sua reabilitação integral.

As intervenções no espaço público, que correspondem a 15% do investimento público, assumem valores de investimento relativamente próximos, situados entre os 10.000€ previstos na AÇÃO PERUASE 08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, e os 20.000,00€ relativos à Reformulação do Largo da Amoreira (AÇÃO PERUASE 01).

Ao nível do imaterial, o investimento público previsto é de 23% do total, e a AÇÃO PERUASE 09, afeta à animação urbana/ cultura/ lazer, é aquela que representa um maior valor de investimento público (50.000€).

6.3 Modelo de Gestão e Execução

A operação de reabilitação urbana da Aldeia de Santo Estêvão constitui uma oportunidade para se proceder à revitalização de um núcleo urbano que atualmente se encontra degradado, possibilitando um desenvolvimento sustentado e sustentável, onde serão incorporados objetivos de criação de espaços agradáveis (tanto a nível de espaço público como espaços construídos), qualificação ambiental e paisagística, melhoria das acessibilidades, e uma aposta no turismo, visando uma melhoria da qualidade de vida das populações.

Além de uma estratégia de desenvolvimento integrado para o Município, pretende-se que esta funcione também como um incentivo para a ação privada, de forma a complementar as ações desenvolvidas pela Câmara Municipal, visando uma estratégia mais coerente, integrada e articulada.

A ARU da Aldeia de Santo Estêvão apresenta 39 alojamentos familiares clássicos vagos, correspondente a 38% do valor total dos alojamentos existentes. No tocante ao estado de conservação, identificam-se 11 edifícios se encontram em mau estado e 17 edifícios em péssimo estado. Esta análise mostra que existe, por um lado, a necessidade de recuperação e melhoria da imagem urbana, mas por outro, surge como uma oportunidade de revitalização e, em alguns casos, de reconversão das funções inerentes a estes edifícios, conferindo-lhes novas oportunidades e utilidades no sistema urbano. A nível de espaço público, verifica-se também uma carência de espaços de estadia e lazer que sirvam não apenas a população residente, mas também os visitantes, fomentando o turismo.

Apesar destes constrangimentos, é notável o facto da Aldeia de Santo Estêvão ser detentora de uma identidade ímpar, determinada pela sua antiguidade, pelo seu carácter compacto e pelas construções em granito da região, e por uma paisagem envolvente única, marcada pela proximidade dos terrenos cultivados, pela ribeira do Soito e pela serra da Lapa.

Cumulativamente, destaca-se ainda o legado do escritor Aquilino Ribeiro, que nasceu na freguesia do Carregal, bem como a gastronomia regional, o artesanato, a herança cultural e as lendas associadas a mouros, santos e hospitalários, patente em todo o concelho de Sernancelhe.

A estratégia integrada que aqui se propõe, onde são valorizadas as potencialidades locais e onde se concorre no sentido de ultrapassar os constrangimentos identificados, apoia-se na reabilitação de edificado e na criação e requalificação do espaço público, devidamente complementadas pela realização de ações de cariz imaterial.

No modelo de gestão aqui apresentado, pretende-se incentivar a cooperação entre os vários intervenientes, assim como a articulação entre as entidades públicas e privadas, fomentando a participação pública, assim como a responsabilização dos vários intervenientes neste processo.

Segundo o art. 36.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Município de Sernancelhe pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local. Deste modo, enquadrado no referido regime, o Município de Sernancelhe, no exercício das suas competências, optou por coordenar e gerir a ORU da Aldeia de Santo Estêvão.

Assim, caberá ao Presidente da Câmara de Sernancelhe a coordenação do processo de reabilitação urbana, que poderá delegar funções quando assim o entender. O acompanhamento será efetuado por uma equipa multidisciplinar, constituída por técnicos municipais.

Neste sentido, a entidade gestora deverá, anualmente, elaborar um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal. A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá também submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

A articulação e a cooperação entre os vários intervenientes neste processo será fundamental para assegurar a operacionalização da ORU, assim como a sua sustentabilidade. Além destes, neste processo será importante o envolvimento da população, assegurando a participação ativa dos cidadãos em processos de cariz público, sendo este um método para fomentar a participação pública, envolvendo a população nas tomadas de decisão para o desenvolvimento do espaço público, nas soluções de revitalização da área urbana e na preservação do carácter e identidade deste território.

O modelo de execução da ORU da Aldeia de Santo Estêvão será por iniciativa dos privados, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora (art.º 11.º do RJRU). Assim, na componente da reabilitação do edificado, a execução da ORU deverá ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação (Art.º 39.º do RJRU).

O Município de Sernancelhe será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturação do espaço público e do(s) edifício(s) que se prevê que venha a adquirir, bem como pelas ações de cariz imaterial. No caso de reabilitação do edificado de propriedade privada, a execução será promovida por iniciativa dos particulares/proprietários, e com o apoio da entidade gestora, quando necessário (através do acompanhamento, soluções de financiamento, informação acerca de apoios e incentivos existentes para execução de obras).

Cabe à entidade gestora orientar todo o processo de reabilitação urbana e servir de mediador entre os proprietários, os investidores ou os arrendatários e, em caso de necessidade, utilizar os meios legais disponíveis para executar a ORU. De acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução disponíveis para a entidade gestora utilizar são:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada; e
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (n.º1 do Art.º 55.º do RJRU).

Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário (não iniciando as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluindo dentro dos prazos fixados), a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos Art.º 107.º e 108.º do RJUE ou, em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada (n.º2 e n.º3 do Art.º 55.º do RJRU), nos termos do exposto nos Art.º 61.º e 62.º do RJRU, respetivamente.

É também importante referir que, de acordo com o art.º 32.º do RJRU, aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora.

6.4 Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, introduziu, no ordenamento jurídico português, um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em áreas de reabilitação urbana que, genericamente, visavam a agilização dos procedimentos de licenciamento de obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, acrescentou algumas regras facilitadoras dos procedimentos de controlo prévio, com destaque para a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e de um regime especial de reabilitação urbana aplicável às operações urbanísticas que têm por objeto a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos.

Controlo Prévio das Operações Urbanísticas de Reabilitação Urbana

O controlo prévio das operações urbanísticas localizadas em áreas de reabilitação urbana rege-se, por princípio, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). As regras e normas que decorrem da aplicação do disposto no RJRU aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

Nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia⁵ as seguintes operações urbanísticas:

- a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- f) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável.

Para efeitos de aplicação do RJUE, devem ser consideradas as seguintes definições:

Obras de construção - as obras de criação de novas edificações.

Obras de reconstrução - as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas

Obras de alteração - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.

Obras de ampliação - as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

Obras de conservação - as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

De acordo com o Art.º 49.º do RJRU, as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana em causa encontram-se isentas de controlo prévio.

⁵ A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos (RJUE, artigo 34.º).

Tendo em vista a agilização dos procedimentos de consulta a entidades externas, no quadro do controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana, o RJRU, no seu Art.º 50.º, prevê a possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação que inclua as entidades que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre os processos de licenciamento em causa.

O regime especial da reabilitação urbana (Art.º 77º-A e 77º-B) aplica-se às operações urbanísticas que cumpram, de forma cumulativa, as seguintes condições, independentemente de se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana:

- Edifícios legalmente existentes, concluídos há pelo menos 30 anos;
- Edifícios que não estejam individualmente classificados ou em vias de classificação;
- Edifícios com necessidade de intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva devido ao seu estado de insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;
- Preservação das fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;
- Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo bem como da configuração da cobertura;
- Não redução da resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

De acordo com o disposto no Art.º 77.º-B do RJRU, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos Art.º 53.º-A a 53.º-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (Art.º 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (Art.º 53.º-D).
- O prazo de rejeição da comunicação prévia é reduzido para 15 dias a contar da data de apresentação.

Constituem condição de rejeição da comunicação prévia a violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a suscetibilidade da operação urbanística em causa causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício ou à operação de reabilitação urbana da área em que se insere. Na ausência de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, após o pagamento das taxas devidas. Da proposta de rejeição da comunicação prévia consta menção às

normas legais ou regulamentares violadas e as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia (Art.º 53.º-E).

- Após a conclusão da operação urbanística, não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização, o termo de responsabilidade especificado no n.º2 do Art.º 53.º-G, acompanhado do mesmo requerimento, vale como autorização de utilização, para efeitos do disposto no Art.º 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização (Art.º 53.º-G).

- A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas de reabilitação urbana não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício (Art.º 53.º-F).

Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O conceito de “proteção do existente”, que já se encontrava previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, saiu reforçado com a alteração legislativa de 2012. De acordo com este regime específico, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Esta não observância das regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade.

Neste contexto, foi aprovado, através do Decreto-Lei n.º 53/2014, o regime excecional para a reabilitação urbana, que deverá vigorar até 9 de abril de 2021. Este diploma identifica um conjunto de normas técnicas aplicáveis à construção que, pelo facto de estarem orientadas para a construção nova, poderão ser dispensadas na reabilitação de edifícios ou frações que se encontrem numa das duas seguintes situações:

- a) Edifícios concluídos há pelo menos 30 anos;
- b) Edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana.

Em qualquer um dos casos, os edifícios ou frações têm de se destinar a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

As normas técnicas que são alvo de dispensa, nos termos do regime excecional para a reabilitação urbana, inserem-se nos seguintes regulamentos ou domínios técnicos da construção: regulamento geral das edificações urbanas (Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951), regime legal de acessibilidades (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto), regulamento dos requisitos acústicos dos edifícios (Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio), eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás em edifícios, infraestruturas de telecomunicações em edifícios, segurança estrutural e gestão dos resíduos de construção e demolição.

O Decreto-Lei n.º 53/2014 não especifica, de forma exaustiva, as normas técnicas da construção que podem ser alvo de dispensa. Para esse fim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) elaborou o Guia Prático sobre o Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (RERU) (Anexo 5) que, para além de identificar as normas passíveis de dispensa, apresenta alguns exemplos das vantagens que resultam da aplicação deste regime, do ponto de vista da viabilidade económico-financeira das intervenções de reabilitação urbana.

6.5 Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

Nos subcapítulos anteriores, foram apresentados os instrumentos de financiamento, benefícios e incentivos fiscais e dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas que visam, no seu conjunto, criar um quadro mais favorável à ação de execução das ações por parte da Câmara de Sernancelhe, como também promover uma dinamização do envolvimento privado no esforço comum da reabilitação urbana.

Este novo quadro de atuação dos privados pretende, primariamente, tornar as intervenções de reabilitação urbana mais expeditas e mais viáveis do ponto de vista económico-financeiro.

De seguida apresentam-se, esquematicamente, quais as diferentes fases que constituem o processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma dessas fases, os benefícios, incentivos e facilidades que se encontram ao dispor dos privados.

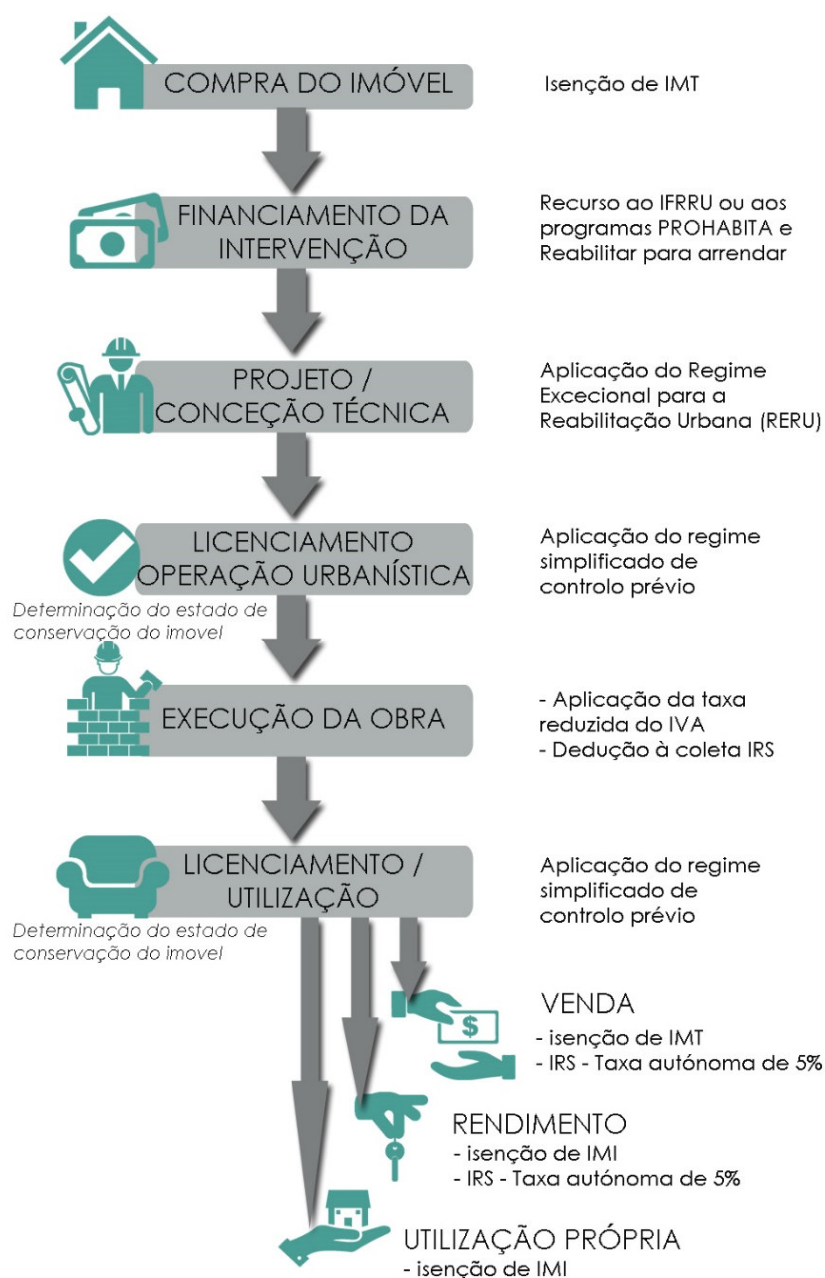


Figura 36: Procedimento de reabilitação de um edifício

6.6 Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

De modo a garantir uma intervenção integrada e harmonizada, este subcapítulo visa a apresentação e descrição de um conjunto de princípios e padrões de intervenção, dando indicações de como se deverá processar a reabilitação urbana ao nível do edificado, assim como do espaço público.

As intervenções de reabilitação na ARU da Aldeia de Santo Estêvão deverão articular a intenção de manutenção da identidade do local com os padrões de vida atual, devendo ser sempre evitados ou minimizados os impactos descaracterizadores, e devendo ser promovida a coerência das intervenções e equidade de oportunidades em toda a área de intervenção.

6.6.1 Edificado

Os trabalhos de reabilitação dos edifícios localizados na Aldeia de Santo Estêvão devem ter em conta as características morfológicas e tipológicas inerentes a esta zona, assim como as características e grau de degradação das edificações.

A reabilitação do edificado exige uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do caráter identitário do local onde se insere, devendo ser feita uma aferição prévia do nível de valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, de modo a identificar as tipologias e materiais usados, garantindo níveis e técnicas adequados de intervenção.

As intervenções devem obedecer a um plano de conjunto, não bastando intervir na fachada e manter ou destruir o interior, o qual deverá ser realizado apenas em último recurso.

É importante que os materiais e as técnicas adotadas sejam compatíveis com a tipologia construtiva pré-existente, não desvirtuando ou descaracterizando os edifícios, e que as ações de reabilitação contribuam para melhorar as condições de salubridade, higiene e conforto.

É também fundamental que a reabilitação assegure níveis de exigência mínimos, eliminando a ocorrência de intervenções com baixo nível de qualidade que poderão fazer perigar a vida dos residentes ou afetar a sua saúde e que garanta a preservação do tipo e da imagem dos edifícios, combatendo a alteração significativa da estrutura interna pré-existente, da volumetria/ cêrcea, dos alinhamentos do edificado, dos sistemas construtivos tradicionais e dos revestimentos.

No decurso do trabalho de campo efetuado, verificou-se que no território afeto à ARU da Aldeia de Santo Estêvão existiam 39 alojamentos vagos e que 28 edifícios apresentavam necessidades de intervenção a curto prazo (encontra-se em mau ou péssimo estado de conservação). Relativamente aos materiais de construção utilizados nos edifícios, a maioria possui estrutura em alvenaria de pedra (granito), adotando o sistema construtivo tradicional em Sernancelhe.

A alvenaria consiste num conjunto de elementos/unidades que podem ser tijolos, blocos, pedras, etc. e, na maior parte dos casos, argamassa, que possui propriedades mecânicas intrínsecas para ligação dos elementos estruturais. Nas alvenarias antigas, as unidades estruturais eram, normalmente, pedra ou o tijolo cerâmico, eventualmente reforçados com estrutura interna de madeira. O uso de argamassa estava dependente do tipo de alvenaria, sendo que as alvenarias de junta seca (sem ligante) eram menos frequentes. Nas alvenarias antigas, os ligantes eram de natureza muito pobre (ex: terra, argila ou argamassas pobres), que preenchem os espaços livres entre as unidades de alvenaria, criando boas condições para o seu assentamento.

“As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos interativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbricada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos, assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...) (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

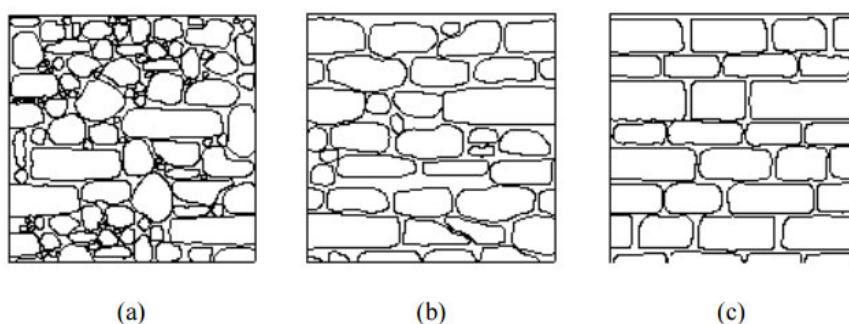


Figura 37: Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho (a) juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas (Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12)

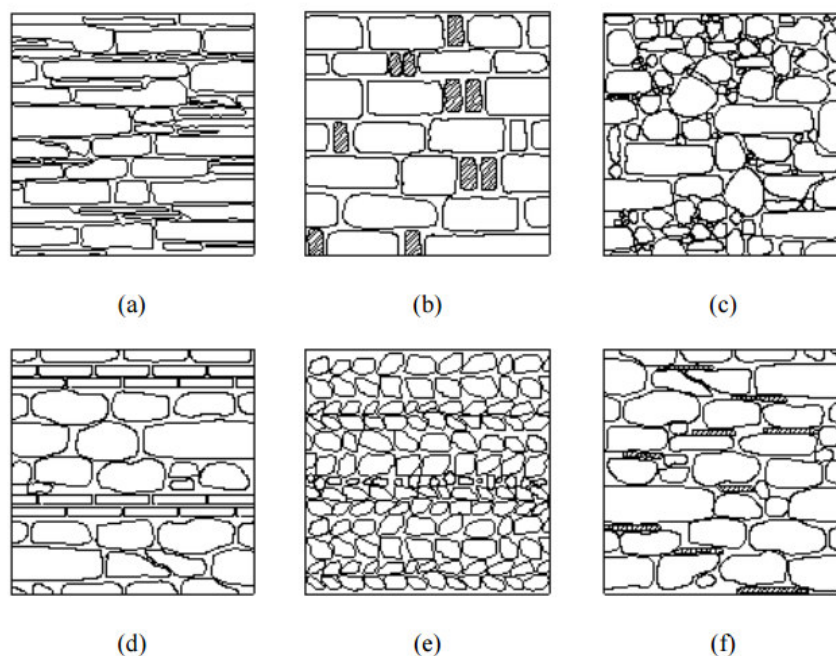


Figura 38: Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento (a) horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização; (e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas (Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12)

“As pedras podem ser “unidas” entre si por disposição relativa ou pela adição de argamassas de cal, gesso, cimento, entre outros, enquanto as paredes de cantaria são formadas por pedras aparelhadas, assentes com finas camadas de argamassa (...) A dimensão dos blocos de alvenaria na estabilidade global das paredes de cantaria é relevante, pois quanto menor é o comprimento (no plano da parede) dos blocos utilizados, menor é a resistência às forças verticais (e às forças de corte) que as alvenarias apresentam” (Roseiro, 2012: 11- 12).

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, devem-se ter em conta quatro princípios base de intervenção: garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, adotar soluções com o mínimo de intrusão, adaptar a função ao espaço e às características do edifício e privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas, apresentados no quadro seguinte:

Princípios de intervenção	Soluções a privilegiar	Soluções a evitar
Garantir a reversibilidade das soluções preconizadas	<ul style="list-style-type: none"> Soluções associadas à aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que recorrem a materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes. Soluções que impliquem a demolição do interior do edifício e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.
Adotar soluções com o mínimo de intrusão	<ul style="list-style-type: none"> Soluções aproximadas do existente, que garantam níveis elevados de compatibilidade. Soluções que não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que envolvam aplicação de betão armado como solução de reforço (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
Adaptar a função ao espaço e às características do edifício	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que prezem a manutenção da função original do edifício, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural. 	
Privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que recorram à aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que se afastem do valor cultural subjacente ao edificado.

Quadro 20: Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

Seguidamente são apresentadas algumas orientações para a reabilitação de edifícios com sistema construtivo tradicional.

Portas e janelas

Nos edifícios localizados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, as portas e janelas tradicionais são em madeira existindo, no entanto, um número muito significativo de caixilharia de ferro e alumínio.

Deve-se promover (sempre que possível e arquitetonicamente justificável) a manutenção das portas e janelas de madeira existentes, de modo a garantir a autenticidade do edifício. Será, no entanto, necessário articular esta pretensão com as exigências regulamentares térmicas e acústicas.

A intervenção nas portas e janelas poderá ser pontual, completa ou de substituição, sendo sempre necessário garantir:

- o bloqueio de entradas de humidade para a madeira (aplicação de mastique);
- a anulação dos danos na pintura exterior (raspagem da superfície de madeira, secagem, impregnação, preparação da superfície para pintura);
- a anulação de fendas ou rachas nas articulações não coladas das armações (remoção da pintura, impregnação e fecho das fendas com uma primeira demão de óleo de linhaça, aplicação de pintura de óleo de linhaça);
- a anulação de fissuras entre o caixilho e a madeira e manchas de ferrugem (enchimento das fissuras com mastique ou tinta; deve-se remover a ferrugem e aplicar uma proteção antiferrugem);
- a anulação de danos nas juntas entre o caixilho e a parede (substituição do enchimento, aplicação de argamassa);
- a anulação de danos na pintura de óleo de linhaça (raspagem, lavagem, aplicação de óleo de linhaça, exposição e pintura).



Figura 39: Exemplos de portas e janelas em madeira na Aldeia de Santo Estêvão

Elementos em ferro

Os guarda-corpos são elementos funcionais, mas ao mesmo tempo decorativos que existem em alguns edifícios de Santo Estêvão, sendo normalmente em ferro. Na recuperação do edificado, devem ser preservadas as guardas em ferro, pintadas de acordo com a cor original (não criando dissonâncias cromáticas) e colocadas as peças decorativas e corrimãos associados.



Figura 40: Exemplos de elementos em ferro na Aldeia de Santo Estêvão

Argamassas e acabamentos

No processo de recuperação, deve ser removido todo o revestimento exterior, substituindo-o por novos rebocos de argamassas, caiadas com tintas à base de silicatos com pigmentos naturais, permitindo assim a livre respiração das paredes evitando os efeitos hidrófugos e a acumulação de humidade nas paredes.

Devem ser utilizadas argamassas tradicionais, compostas por areia e cal, visto apresentam uma compatibilidade material com a pedra amplamente comprovada. A cal utilizada nesta composição pode ser normal, hidráulica ou gorda. Pode também recorrer-se ao uso de pozolana. Não se deve recorrer a argamassas que possuam na sua constituição cimentos, por forma a evitar futuras patologias decorrentes da incompatibilidade entre materiais.

Deve ser combatido o efeito e consequentes danos provocados pela ascensão de humidade por capilaridade (tais como empolamento, descasque, descolamento).

Cobertura

Na recuperação das coberturas, devem ser corrigidos os problemas associados a níveis de humidade elevados (apodrecimento dos barrote de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas condições de ventilação permanente e que facilitem a limpeza, com especial atenção para a ventilação dos elementos estruturais nos seus pontos de apoio nas paredes de alvenaria.

Nas situações em que se verifiquem danos na estrutura, nomeadamente ao nível dos apoios, manifestando danos acentuados (tais como vigas apodrecidas), pode ser necessário proceder-se ao corte da parte da peça danificada e à colocação de um empalme (em madeira ou metálico), eventualmente reforçado com peças metálicas, para melhorar o desempenho estrutural. A execução deste processo exige alguma atenção ao nível da segurança e acompanhamento técnico. Devem ser evitadas situações de desmontagem total da estrutura. Todas as peças de madeira danificadas devem ser alvo de um tratamento fungicida apropriado para o tipo de podridão verificada. O espaçamento das vigas deve ser de aproximadamente 0,50 m para ultrapassar o problema da baixa elasticidade da madeira. Devem-se corrigir os problemas associados à falta de ventilação cruzada.

No caso das caleiras devem-se corrigir os problemas associados ao fraco desempenho (má aplicação da chapa zincada, inexistência de juntas e folgas, sistema de fixação incorreto, aplicação de materiais incompatíveis, falta de ventilação por baixo), devendo-se proceder à substituição dessas mesmas caleiras e dos tubos de queda existentes, que devem passar a funcionar fora dos limites da parede.

Paredes exteriores em alvenaria de pedra

Deve ser bloqueado e controlado o processo de degradação natural (erosão ou desintegração) provocado pelas condições atmosféricas ou de poluição quando a pedra se encontra à vista. As soluções estão dependentes das causas particulares e do nível de degradação da pedra e podem passar por: injeções, dessalinização, consolidações químicas, aplicação de produtos hidrófugos (embora tendo em atenção o efeito de barreira ao vapor de água).



Figura 41: Exemplos de assentamento tradicional de alvenaria em pedra na Aldeia de Santo Estêvão

O tratamento da pedra deve ser feito com recurso aos seguintes produtos químicos: sais de bário, resinas acrílicas, silicato de etilo e silicões, aplicado à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo para o resto da vida útil do edifício, pelo que se devem adotar soluções que assegurem pelo menos uma garantia de 10 anos. Este tratamento não deve alterar a cor e o brilho da pedra, favorecer o transporte de sais e alterar de forma relevante a permeabilidade ao vapor de água. Encontra-se em desuso (e não são aconselháveis) ações como utilização de ácidos de qualquer tipo, substâncias com pH superior a 10, jato de areia, jato de vapor (maior que 150°C) ou de água a alta pressão.

Deve-se corrigir estruturalmente o edificado, sendo que as intervenções para correções de índole estrutural são executadas através de reforços ou de ações de consolidação do aparelho, nomeadamente melhorando a coesão entre os dois panos da alvenaria e o interior (que muitas vezes, por ação da água, apresenta vazios que diminuem a resistência da parede). Nalguns casos a correção das fendas exige a aplicação complementar de grampeamento da fenda. Os rasgos abertos na parede para a sua inserção devem ser tratados e fechados com uma argamassa à base de cal e areia. Os grampos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.

Estrutura de madeira e pisos

Deve-se garantir uma boa ligação da estrutura de madeira às paredes, por forma a permitir melhoria no funcionamento conjunto do sistema. Quando necessário deve-se ligar a parte não danificada da

viga de suporte do piso à parede, podendo a ligação ser em madeira (fixa à viga existente através de chapas metálicas) ou feita com recurso a varões metálicos de ligação.

Devem ser reforçadas as estruturas dos pisos, decorrente da necessidade de correção dos níveis de degradação normalmente verificados nas vigas, na zona de apoio nas paredes. Relativamente a problemas na estrutura de piso decorrentes do aparecimento de térmitas, como medida protetora devem interpor-se materiais não perfuráveis entre a madeira e o solo. As madeiras a serem aplicadas devem apresentar resistência natural adequada, e deve ser aplicado um tratamento preservador nas existentes.

Fundações/ embasamento

Devem ser minimizados os impactes causados por problemas de assentamento do solo, ampliações em altura do edifício ou alterações de uso que implicam maior carga transmitida às fundações. Nas situações em que a base de apoio das fundações é suficiente, mas que se encontra comprometida por problemas de execução ou deterioração, deve-se proceder à sua reparação, com recurso à injeção de polímeros ou argamassas cimentícias (*jet grouting*). Conforme o tipo de dano verificado ou alterações na construção que impliquem exigência de nova capacidade de carga, pode ser ponderado o recurso a micro-estacas.

Quando o estado de conservação é adequado, mas a superfície de apoio é insuficiente, o terreno se tornou instável, ou existe a necessidade de contenção de forças horizontais impostas às paredes de fundação, deve-se proceder ao reforço das fundações. Este reforço pode ser realizado lateralmente à fundação existente, com recurso a elementos que unifiquem o funcionamento com a antiga, ou por baixo da fundação existente, através da construção de uma sapata que responda à carga exigida. Nos casos em que, devido ao deficiente estado de conservação da fundação, não é possível aplicar um reforço ou proceder à correção das fundações, deve-se proceder à sua substituição parcial.

Os cuidados ao nível de intervenção nas fundações podem não ser apenas de natureza estrutural, mas também de melhoria das condições de funcionamento e durabilidade do edifício: a aplicação a drenagem periférica, cada vez mais generalizada, contribui para a correção de humidades ascensionais e para a manutenção de pisos térreos de madeira.

Todo o trabalho de reabilitação a efetuar deve ser sempre precedido de uma inspeção criteriosa do existente, com destaque especial para a avaliação das fundações/ embasamento (na medida em que permitem avaliar não só as características do terreno de fundação, mas também o estado em que se encontra a infraestrutura e o modo como foi executada), e para a cobertura (onde a realização prévia de sondagens permitirá averiguar o estado de cada uma das peças da estrutura de madeira, devendo ser dada especial atenção à zona dos apoios das vigas para verificação do nível de afetação da podridão em cada um dos apoios).

6.6.2 Espaço público

O espaço público, como elemento privilegiado para a utilização humana, deverá ser pensado para as pessoas, respeitando e promovendo condições de acessibilidade, mobilidade, fluidez, transparência e normalização, contribuindo para a imagem da Aldeia de Santo Estêvão, assim como para a promoção da sua identidade e atratividade.

Pretende-se, assim, garantir melhores condições de acessibilidade e de circulação, mas também de permanência, apelando à utilização dos espaços, para recreio, passeio e sociabilização.

Deve ser promovida uma articulação entre os espaços públicos e os espaços edificados, tanto a nível espacial como funcional, revertendo a atual imagem do aglomerado e dando maior coerência à área urbana em causa. É também desejável que exista uma continuidade dos espaços públicos, dotando a área urbana de uma maior legibilidade e conforto, devendo ser garantidas as condições necessárias para que a população possa criar um mapa mental desta pequena povoação.

A intervenção a levar a cabo no espaço público deve ter em conta: (1) os espaços de circulação e (2) os espaços de estadia considerados fundamentais para um correto funcionamento da área urbana.

A - Espaços públicos de circulação

No âmbito dos espaços de circulação, deve-se atender aos critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões, procurando responder às questões associadas a conectividade e adequabilidade, acessibilidade universal, segurança rodoviária, segurança pessoal, legibilidade, conforto e atratividade e convivalidade, conforme apresentados de seguida.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
Conectividade e adequabilidade	<p>A rede pedonal deve oferecer ligações diretas, contínuas e desimpedidas de obstáculos entre os principais polos geradores/attractores de deslocações pedonais, como: equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes, zonas residenciais, áreas comerciais e de serviços, locais de lazer</p> <p>A rede deverá ser hierarquizada e dimensionada em função da malha urbana onde se integra e respetivas vivências urbanas, assim como em função das necessidades dos peões, tendo em consideração os fluxos pedonais existentes e potenciais</p> <p>A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes</p>
Acessibilidade universal	<p>O planeamento da rede pedonal deve, em toda a sua dimensão, ter sempre em consideração as necessidades de todos os utentes do espaço público, em particular dos que apresentam condicionalismos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada</p> <p>O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade</p>

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
Segurança rodoviária	As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação
Segurança pessoal	A conceção do espaço público, em particular dos espaços pedonais, deve ter em atenção a necessidade de não potenciar situações de insegurança, mas sim desencorajar comportamentos antissociais, criando espaços que permitam o contacto visual entre todos os utentes e bem iluminados.
Legibilidade	O espaço público, nomeadamente os espaços destinados à deslocação pedonal, deverão ser claros e de fácil leitura ou compreensão, promovendo uma orientação fácil devendo, para tal, assegurar a qualidade e a adequação do desenho urbano, criando, igualmente, elementos de referência e recorrendo a sinalização específica, sempre que necessário
Conforto	Os materiais utilizados na conceção das redes pedonais deverão integrar as características necessárias para proporcionar as melhores condições para que a deslocação pedonal se efetue de forma confortável e segura, devendo, igualmente, ser adequados à intensidade de uso, ao desgaste e às condições climatéricas O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climatéricas adversas O conforto passa, também, pela minimização da exposição a algumas das consequências do tráfego motorizado, nomeadamente o ruído e a poluição atmosférica. Também aqui, o conceito de acalmia de tráfego é relevante
Atratividade e convivialidade	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

Quadro 21: Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões

Fonte: IMTT, 2011

Deve-se promover a uniformização/padronização de materiais, pavimentos, mobiliário urbano e espécies arbóreas, conferindo coesão e unidade à área urbana. Podem, no entanto, em casos singulares e devidamente justificados, implementar-se materiais diferenciados, marcando pontos específicos e percursos particulares, caso auxiliem à legibilidade urbana, desde que não entrem em conflito com os materiais tradicionais existentes.

B - Espaços públicos de estadia

No âmbito dos espaços públicos de estadia devem-se garantir condições que proporcionem a presença humana, como o encontro e sociabilização. Estes espaços devem ter em conta os seguintes princípios (Quintas, 2013):

- **Quantidade** - devendo existir espaços suficientes para o desempenho das funções necessárias à população, assim como ao equilíbrio do sistema urbano. Cada espaço deverá ter dimensão suficiente para acomodar o conjunto de atividades a que se propõe;

- **Qualidade** - devendo existir uma diversidade de espaços verdes e espaços públicos em meio urbano, de forma a satisfazer as diferentes necessidades da população. Ao mesmo tempo, cada espaço deverá ser atrativo para utilização humana por vários públicos e exercendo diversas funções;

- **Continuidade** - devendo existir uma ligação física ou funcional entre os vários espaços verdes e espaços públicos urbanos, assim como uma articulação com a envolvente rural, garantindo uma ampla mobilidade e acessibilidade universal aos e nos espaços, assim como assegurando que os processos ecológicos são mantidos;

- **Contexto** - devendo existir uma articulação entre os espaços verdes e espaços públicos e a envolvente construída, criando uma coerência e equidade na malha urbana.

Na criação e requalificação de espaços de estadia (espaços públicos e espaços verdes públicos) foram definidos os oito princípios de intervenção, baseados nos critérios da Cabe Space (2005) que se encontram descritos no Quadro seguinte.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
Sustentabilidade	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade da Aldeia de Santo Estêvão, fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos, sociais e económicos.
Carácter e identidade	Os espaços devem enfatizar o carácter e identidade da Aldeia de Santo Estêvão, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
Definição e limite	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos.
Conectividade e acessibilidade	A rede de espaços públicos de estadia deverá estar enquadrada com os espaços de circulação, assim como encontrar-se articulada com os principais pontos de acesso ou distribuição.
Legibilidade	Os espaços devem ser desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e a facilitar o seu uso por parte da população.
Adaptabilidade e robustez	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
Inclusividade	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
Biodiversidade	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Quadro 22: Princípios de intervenção em espaço público

Os espaços públicos devem assim ser pensados à escala e necessidades da população, devendo possuir características que correspondam às suas necessidades em termos de recreio, lazer, sociabilização, mas também que promovam uma série de benefícios/serviços ambientais onde se destacam a qualidade do ar, a mitigação do ruído e o conforto ambiental.

É também desejável que estes espaços possuam elevada **qualidade estética**, o que irá incrementar a qualidade visual do núcleo urbano, assim como promover a sua imagem, incentivando as pessoas para aqui viver, para visitar ou investir neste território.

Na implementação da **vegetação**, devem ser privilegiadas as espécies autóctones, mais adaptadas às condições edafoclimáticas e, por essa razão, possuindo menor necessidades de manutenção. Nos espaços verdes, deverão ser privilegiados os estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, conferindo uma diversidade de vegetação, que irão possibilitar a criação de distintos ambientes no espaço, além de uma maior biodiversidade.

Relativamente à utilização dos espaços, deverão ser conferidas situações de **conforto**, com a criação de áreas de sol e de sombra, devendo o mobiliário urbano ser colocado de acordo com as áreas de maior conforto bioclimático para a estadia.

Nas zonas de estadia devem ser privilegiados os **pavimentos** permeáveis, tendo no entanto que se ter em atenção a capacidade de carga dos espaços e grau de utilização (sobretudo nas praças), assegurando a robustez dos materiais e evitando a sua degradação. A utilização de pavimentos permeáveis possui benefícios a nível de infiltração de água, mas também a conservação do recurso solo.

A nível de **segurança**, não deverão ser usados materiais que, pela sua composição ou desenho, possam colocar em risco a segurança pessoal dos utilizadores. Os espaços públicos de estadia devem ser bem iluminados, não devendo, em geral, possuir zonas com baixa visibilidade, de forma a assegurar a perceção de segurança.

Deverá ser promovido a **acessibilidade** universal, tendo estes espaços todas as áreas acessíveis a todos os utilizadores, devendo todos os elementos impeditivos de uma livre circulação ser reduzidos ao mínimo.

Os espaços deverão ser alvo de uma **manutenção ativa**, devendo existir operações periódicas de vistoria e manutenção da vegetação e pavimentos, evitando a proliferação de estruturas degradadas e a existência de resíduos pelo chão, garantindo uma imagem apelativa que influenciará toda a área urbana.

Desde que a área o permita, e sempre que a localização e a tipologia do espaço o justifique, devem desenvolver-se **atividades** nos espaços públicos, de modo a promover a sua utilização, apresentando uma diversidade de oportunidades, ambientes e experiências.

Bibliografia

Appleton, J. 2003. Reabilitação de edifícios antigos. Amadora: Edições Orion.

Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro – Aprova a versão final da revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

Barreta, J. 2012. Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana. Lisboa: CIP – Confederação Empresarial de Portugal.

Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.

CABE Space. 2005. Start with the Park. Commission for Architecture and the Built Environment.

CABE Space. 2006. Green space strategies: a good practice guide. Commission for Architecture and the Built Environment.

Câmara Municipal de Sernancelhe. 2001. Guia do concelho de Sernancelhe – Terras do Demo. Edição Câmara Municipal de Sernancelhe. Dignidade, Sociedade de Comunicação e Imagem, Lda.

Câmara Municipal de Sernancelhe. 2007. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Sernancelhe: Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

Câmara Municipal de Sernancelhe. 2012. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Sernancelhe: Câmara Municipal de Sernancelhe.

Carvalho, Jorge e Cancela d'Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.

CIM-Douro. 2014. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região do Douro (2014-2020). Vila Real: Sociedade de Consultores Augusto Mateus & Associados.

CIM-Douro. 2015. Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Comunidade Intermunicipal do Douro – Relatório Preliminar. Mpt @ mobilidade e planeamento do território, Lda.

Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.

Costa, A., Macedo, J. 2008. Engenharia de Tráfego: Conceitos Básicos. Porto: CCDRN.

Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.

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

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

Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro - Procede à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

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

Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

DGOTDU. 2005. Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território. Lisboa: DGOTDU.

Department for Transport, Local Government and the Regions. 2002. Green spaces. Better spaces. Department for Transport, Local Government and the Regions.

Despacho n.º 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

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.

IMTT / GPIA. 2001. Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho. Lisboa: IMTT I.P.

Juma, A., Manso, A. 2010. Guia Prático da Habitação. Lisboa: IHRU I.P.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Proceda 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.

Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.

LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excecional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.

Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.

Mendes, L. 2013. Urban regeneration in cities policy: inflection between fordism and postfordism. Brazilian Journal of Urban Management, v.5, p. 33-45.

Moreira, Vasco (Abade). 1929. Terras da Beira – Sernancelhe e seu Alfoz. Oficinas de O Comércio do Porto. [Edição fac-similada].

NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.

Oliveira, Manuel Alves. 1990. Guia Turístico de Portugal de A a Z. Lisboa: Círculo de Leitores.

Parks & Leisure Australia (2013). Open Space Planning and Design Guide. Parks & Leisure Australia.

Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

Roberts, P. Sykes, H. 2000. Urban regeneration: a handbook. Londres: Sage.

Rossi, A. 1966. A arquitetura da Cidade. Lisboa: Edições Cosmos.

Tavares, A., Costa, A., Varum, H. 2001. Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios: Guia de Intervenção. Aveiro: Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro.

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

- . 2003. Enciclopédia Verbo Luso-Brasileira de Cultura. Edição Séc. XXI. Lisboa: Verbo.
- . 1994. Guia de Portugal – Beira Alta II, vol. III. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- . 2001. Portugal – Guia de Viagens 2001. Lisboa.

Webgrafia

www.cm-sernancelhe.pt

www.escritoresanorte.pt

www.sernancelhe-2006.planetaclix.pt

www.portaldahabitacao.pt

Anexos

Anexo I – Fichas de ação /projeto

AÇÃO PERUASE 01 | Reformulação do Largo da Amoreira

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; . Determinar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Qualificar urbanisticamente o espaço central da Aldeia de Santo Estêvão.
Descrição	<p>Pretende-se reformular e qualificar este espaço público, o único existente o núcleo urbano da Aldeia de Santo Estêvão que possui algumas características de estadia, dado maior ênfase à sua utilização enquanto espaço de encontro. Neste sentido, o Largo da Amoreira deverá conter uma zona exclusivamente dedicada ao peão, devidamente enquadrada com o fontenário público. Para tal deverá ser utilizado um pavimento distintivo e introduzido mobiliário urbano de apoio adequado, garantindo assim a melhoria das condições para a sua utilização por parte dos residentes.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana</p> <p>AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p> <p>AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p> <p>AÇÃO PERUASE 09 Dinamização do núcleo histórico de Santo Estêvão</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2018
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUASE 01 | Reformulação do Largo da Amoreira**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1.000,00	0,00	1.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	18.000,00	0,00	18.000,00
Aquisição de serviços	1.000,00	0,00	1.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	20.000,00	0,00	20.000,00

AÇÃO PERUASE 02 | Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Criar uma rede de pequenos espaços abertos de estadia/ lazer; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana.
Descrição	A integração de "Pátios Verdes" na malha urbana consiste no aproveitamento de espaços de reduzidas dimensões atualmente ocupados por edifícios em ruínas, onde apenas subsistem parte das paredes exteriores, transformando-se em pequenas zonas de estadia integradas na malha urbana. A manutenção das paredes feitas em granito típico da região permitirá criar áreas resguardadas, ao passo que os novos espaços público, devidamente arborizados, determinarão uma nova dinâmica urbana. Estes pequenos pátios situam-se maioritariamente ao longo da Rua da Amoreira e da Rua Clmo do Povo, apoiando a atividade desenvolvida ao longo do percurso turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" e o edifício para apoio à população residente e ao turista.
Interdependências	AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista AÇÃO PERUASE 09 Dinamização do núcleo histórico de Santo Estêvão
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2019 - 2023
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUASE 02 | Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	900,00	0,00	900,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	16.200,00	0,00	16.200,00
Aquisição de serviços	900,00	0,00	900,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	18.000,00	0,00	18.000,00

AÇÃO PERUASE 03 | Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes; . Reforçar a importância da Rua da Amoreira e da Rua Cimo do Povo na estrutura urbana da Aldeia de Santo Estêvão; . Potenciar o turismo na Aldeia de Santo Estêvão.
Descrição	<p>O intuito de valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" prevê a beneficiação e uniformização deste percurso, constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, nomeadamente através da introdução de sinalização toponímica específica, que apresente os locais e os pontos de interesse, e de placas informativas, que permitam conhecer a história e as tradições locais. Deve ser estabelecida uma parceria com todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, nomeadamente Quintela e Lapa, garantindo uma articulação entre todos e uma uniformização da linguagem. Entende-se que esta intervenção, em articulação com a intenção de reabilitar um edifício que terá como um dos principais propósitos o apoio ao visitante/ turista e com as restantes intervenções previstas para o espaço público, permitirá potenciar o turismo no núcleo urbano da Aldeia de Santo Estêvão.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade AÇÃO PERUASE 09 Dinamização do núcleo histórico de Santo Estêvão</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2019
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUASE 03 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	750,00	0,00	750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	13.500,00	0,00	13.500,00
Aquisição de serviços	750,00	0,00	750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	15.000,00	0,00	15.000,00

AÇÃO PERUASE 04 | Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Valorizar um edifício de cariz tradicional, com traçado arquitetónico algo rural, que retrata na perfeição a identidade da Aldeia de Santo Estêvão; . Acolher um polo de dinamização local; . Aumentar a atratividade do centro urbano da Aldeia de Santo Estêvão.
Descrição	<p>A reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista reporta a um edifício central, localizado na Rua Cimo do Povo, que possui já indícios de degradação, mas que apresenta um traçado arquitetónico algo rural e típico de outros tempos e que retrata na perfeição a identidade da Aldeia de Santo Estêvão. Pretende-se aqui criar um polo de dinamização local, promovendo uma estreita relação entre a comunidade residente e aqueles que se encontram apenas de passagem, garantindo a participação ativa da população residente no processo de acolhimento aos turistas/ visitantes. Deste modo será proporcionada uma experiência de visita que atinge um patamar superior de integração genuína do visitante na comunidade, apoiada pelas gentes da terra, ao mesmo tempo que se cumpre o propósito de dar novo alento a uma população maioritariamente envelhecida, dando-lhes a oportunidade de partilhar as suas experiências pessoais e as histórias e tradições locais. Cumulativamente, este espaço funcionará também como apoio ao associativismo e a atividades culturais diretamente relacionadas com o carácter e a identidade do local.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERUASE 09 Dinamização do núcleo histórico de Santo Estêvão</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2019 - 2020
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUASE 04 | Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	50.000,00	0,00	50.000,00
Estudos e projetos	10.000,00	0,00	10.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	180.000,00	0,00	180.000,00
Aquisição de serviços	10.000,00	0,00	10.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	250.000,00	0,00	250.000,00

AÇÃO PERUASE 05 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Promover a fixação da população residente e criar condições para acolher segunda habitação; . Criar maior oferta ao nível de comércio, serviços e hotelaria; . Aumentar a atratividade da Aldeia de Santo Estêvão para novos investimentos privados.
Descrição	<p>A reabilitação do edificado de propriedade privada dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p> <p>As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada serão apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUASE 06 Sensibilização da população para o processo de reabilitação privada AÇÃO PERUASE 07 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir na Aldeia de Santo Estêvão
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUASE 05 | Reabilitação do edificado de propriedade privada**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	82.500,00	82.500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	1.485.000,00	1.485.000,00
Aquisição de serviços	0,00	82.500,00	82.500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	1.650.000,00	1.650.000,00

AÇÃO PERUASE 06 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 06 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar os proprietários a intervirem no edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação; . Criar maior oferta nas áreas da habitação para arredamento, comércio, serviços e hotelaria; . Reforçar a vertente multifuncional do tecido urbano.
Descrição	<p>Pretende-se que sejam promovidas ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e a garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar por realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população.</p> <p>Cumulativamente, pretende-se ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a substituir os materiais dissonantes por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade e a preservar o carácter tradicional do núcleo urbano da Aldeia de Santo Estêvão, apoiando técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos originais.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>AÇÃO PERUASE 07 Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir na Aldeia de Santo Estêvão
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUASE 06 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	35.000,00	0,00	35.000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	35.000,00	0,00	35.000,00

AÇÃO PERUASE 07 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 07 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar a reabilitação do edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação; . Dinamizar o mercado imobiliário, quer ao nível da compra de imóveis, quer ao nível do arrendamento; . Atrair população externa para a Aldeia de Santo Estêvão.
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” visa atrair novos públicos para a Aldeia de Santo Estêvão, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos existentes na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 05 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUASE 06 Sensibilização da população para o processo de reabilitação privada</p>
Públicos-alvo	Proprietários, interessados em investir em segunda habitação na Aldeia de Santo Estêvão
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUASE 07 | Programa “Segunda habitação”

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	8.000,00	0,00	8.000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	8.000,00	0,00	8.000,00

AÇÃO PERUASE 08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Melhorar as condições de segurança de circulação rodoviária; . Uniformizar a sinalização vertical, adotando uma linguagem transversal; . Garantir condições de circulação ótimas para pessoas com mobilidade condicionada.
Descrição	<p>A requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo.</p> <p>Esta medida permitirá uniformizar, adaptar e dotar a Aldeia de Santo Estêvão de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança. Cumulativamente, a adoção de medidas de mobilidade inclusiva, tais como a integração de pavimentos mais adequados a pessoas com mobilidade reduzida e a invisuais (entre outros), permitirá o acesso facilitado a todos os utilizadores.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira</p> <p>AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2020
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUASE 08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9.000,00	0,00	9.000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	10.000,00	0,00	10.000,00

AÇÃO PERUASE 09 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Santo Estêvão
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUASE 09 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Promover uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada; . Garantir medidas de animação urbana valorizadoras da identidade de Sernancelhe e, mais concretamente, da Aldeia de Santo Estêvão.
Descrição	<p>A dinamização do núcleo histórico de Santo Estêvão reporta à implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotar este núcleo urbano de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional.</p> <p>Propõem-se as seguintes ações, em estreita articulação com as já previstas pelo PERU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programa de divulgação da história e cultura - Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER) - Programa Tardes de Aquilino - Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe e, mais especificamente, do Carregal, terra-natal de Aquilino Ribeiro e freguesia à qual pertence a Aldeia de Santo Estêvão. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra.
Interdependências	<p>AÇÃO PERUASE 01 Reformulação do Largo da Amoreira</p> <p>AÇÃO PERUASE 02 Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana</p> <p>AÇÃO PERUASE 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p> <p>AÇÃO PERUASE 04 Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUASE 09 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	50.000,00	0,00	50.000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	50.000,00	0,00	50.000,00

Anexo II – Planta de localização das ações



- Legenda:
- Limite da ARU de Santo Estêvão
 - Ações propostas:
 - Espaço Público
 - 01 | Reformulação do Largo da Amoreira
 - 02 | Integração de "Pátios Verdes" na malha urbana
 - Edificado
 - 04 | Reabilitação de um edifício para apoio à população residente e ao turista
 - 05 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Iisenção do pagamento de IMI, por um período de 5 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na 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; 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 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa , na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 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 - certificação em conformidade com a alínea a) do n.º22 do artigo 71.º do EBF. 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 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; □ O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	Restituição do IMT pago.
Enquadramento legal	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro. <p><u>Nota:</u> 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	1. Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as ações 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	-

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 na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até ao limite de 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 e da comprovação das despesas associadas. 3. Município envia 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 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

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, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
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 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 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
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	<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 a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Anexo IV – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios
(NRAU)

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:
 Número: Andar: Localidade:..... Código postal:
 Distrito: Concelho:..... Freguesia:
 Artigo matricial:..... Fracção: Código SIG (facultativo):.....

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício _ _	N.º de unidades do edifício _ _	Época de construção _____	Tipologia estrutural _____	N.º de divisões da unidade _ _	Uso da unidade _____
-------------------------------------	--	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	----------------------------

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
 Excelente Bom Médio Mau Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)
 Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: ____,____

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

Anexo V – Regime Excepcional para a reabilitação Urbana (RERU)

e submeter uma proposta de decisão relativa aos mesmos aos órgãos competentes.

5—É de 10 dias o prazo para a prática de quaisquer atos pela comissão especial, não se suspendendo nem interrompendo em qualquer circunstância.

6—Os membros da comissão especial ficam sujeitos a dever de confidencialidade relativamente a todas as informações a que tenham acesso no exercício das suas funções.

ANEXO

Itens a cobrir pelo projeto estratégico

(a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º)

1—Enquadramento da atividade desenvolvida pela EGF na atividade e estratégia do concorrente

2—Conformidade do plano estratégico com o Plano Estratégico para os Resíduos Sólidos Urbanos (PERSU 2020) e os objetivos de serviço público

3—Objetivos estratégicos para a EGF:

a) Potenciais otimizações aos investimentos e outra informação previsional apresentada no folheto informativo, como por exemplo investimentos em novas tecnologias;

b) Valorização das competências humanas da EGF, plano(s) para os trabalhadores atuais, incluindo formação profissional;

c) Potencial de internacionalização da EGF;

d) Potenciais planos expansão de atividade e ou planos de integração operacional da EGF na estrutura organizacional do concorrente;

e) Linhas de orientação na relação com os Municípios-clientes;

f) Planos de contingência que permitam manutenção de serviço público em situações causadas por fatores não usuais, tais como greves, falhas de equipamento entre outros;

g) Compromissos de investimento nas infraestruturas e na prestação dos serviços.

ANEXO II

Oferta pública de venda a trabalhadores

(a que se refere o n.º 5)

Artigo único

Oferta de venda a trabalhadores

1—É realizada uma oferta pública de venda (OPV) reservada aos trabalhadores da EGF a qual tem por objeto ações representativas de um máximo de 5 % do capital social da EGF, nos termos previstos no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 45/2014, de 20 de março, e nas condições a fixar em resolução do Conselho de Ministros.

2—Para os efeitos do número anterior, são considerados trabalhadores da EGF, nos termos do artigo 12.º da Lei n.º 11/90, de 5 de abril, alterada pelas Leis n.ºs 102/2003, de 15 de novembro, e 50/2011, de 13 de setembro, as pessoas que estejam ou hajam estado ao serviço da referida sociedade ou das respetivas participadas por mais de três anos, excluindo:

a) As que tenham sido despedidas em consequência de processo disciplinar; e

b) As que tenham visto cessar o respetivo contrato de trabalho por sua iniciativa.

3—As ações objeto da OPV que não sejam vendidas a trabalhadores, assim como aquelas cuja transmissão não se concretize, acrescem automaticamente às ações a adquirir pelo vencedor do concurso público, obrigando-se este a adquirir tais ações pelo preço por ação constante da sua proposta vinculativa.

4—No âmbito da OPV, as ações a adquirir pelos trabalhadores são alienadas pela AdP.

5—As demais condições a que deve obedecer a OPV de ações destinada a trabalhadores da EGF são definidas por resolução do Conselho de Ministros.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

Decreto-Lei n.º 53/2014

de 8 de abril

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Com efeito, a política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos.

Com efeito, a reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5 % do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37 %. Acresce que, de acordo com os Censos 2011, existem cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

A alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, constitui um passo decisivo no sentido da sua agilização e dinamização, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

A revisão do regime jurídico da reabilitação urbana ali preconizada reforçou o conceito de «proteção do existente», já previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. De acordo com o regime específico de proteção do existente, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Em todo o caso, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade, reforçando-se, em contrapartida, a respon-

b) As redes de tubagem necessárias para a eventual instalação posterior de diversos equipamentos, cabos e outros dispositivos;

c) Passagem aérea de topo e entrada de cabos subterrânea;

d) Sistemas de cablagem em pares de cobre, cabo coaxial, para distribuição de sinais sonoros e televisivos do tipo A e em fibra ótica.

2 — As tubagens referidas no número anterior devem garantir a ligação das redes e infraestruturas públicas de comunicações do exterior do edifício até ao interior do mesmo e, no caso das infraestruturas previstas nas alíneas b) e d), a uma das divisões secas de maior dimensão de cada fração.

3 — O incumprimento do disposto no presente artigo configura a não instalação de infraestruturas obrigatórias, constituindo contraordenação muito grave sancionável nos termos da alínea a) do n.º 3 e nos n.ºs 10 a 14 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 258/2009, de 25 de setembro, e pela Lei n.º 47/2013, de 10 de julho.

Artigo 9.º

Salvaguarda estrutural

As intervenções em edifícios existentes não podem diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação nem a segurança estrutural e sísmica do edifício.

Artigo 10.º

Prevalência de regime

Na parte em que o presente decreto-lei não disponha em contrário, mantêm-se aplicáveis os regimes jurídicos que incidem sobre as matérias nele reguladas, assim como as normas dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis às operações urbanísticas que constituem o seu objeto.

Artigo 11.º

Período de vigência

1 — O regime previsto no presente decreto-lei vigora pelo período de sete anos contados da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — O disposto no presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de frações pendentes à data da sua entrada em vigor, bem como aos pendentes à data da cessação da vigência do presente decreto-lei.

3 — Quando se trate de operação urbanística de reabilitação isenta de controlo prévio, o disposto no presente decreto-lei aplica-se ainda às obras pendentes à data da cessação da vigência do presente decreto-lei.

4 — As operações realizadas ao abrigo do presente regime não são afetadas pela cessação de vigência do presente decreto-lei, enquanto os edifícios ou frações mantiverem um uso habitacional predominante.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 20 de fevereiro de 2014. — *Pedro Passos Coelho* — *António de Magalhães Pires de Lima* — *Jorge Manuel Lopes Moreira da Silva*.

Promulgado em 2 de abril de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 3 de abril de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CIÊNCIA

Portaria n.º 79/2014

de 8 de abril

A requerimento da Universidade de Évora;

Ao abrigo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 296-A/98, de 25 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 99/99, de 30 de março, 26/2003, de 7 de fevereiro, 76/2004, de 27 de março, 158/2004, de 30 de junho, 147-A/2006, de 31 de julho, 40/2007, de 20 de fevereiro, 45/2007, de 23 de fevereiro, e 90/2008, de 30 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 32-C/2008, de 16 de junho:

No uso das competências delegadas pelo Ministro da Educação e Ciência através do Despacho n.º 10 368/2013 (2.ª série), de 8 de agosto:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado do Ensino Superior, o seguinte:

Artigo 1.º

Revogação

É revogada a Portaria n.º 56/2013, de 7 de fevereiro.

Artigo 2.º

Ingresso no ciclo de estudos de licenciatura em Teatro da Universidade de Évora

O ingresso no ciclo de estudos de licenciatura em Teatro da Universidade de Évora no âmbito do regime geral de acesso realiza-se através do concurso nacional de acesso a partir do ano letivo de 2015-2016, inclusive.

Artigo 3.º

Produção de efeitos

A presente portaria produz efeitos após a conclusão do processo de ingresso no ciclo de estudos de licenciatura em Teatro da Universidade de Évora no ano letivo de 2014-2015.

O Secretário de Estado do Ensino Superior, *José Alberto Nunes Ferreira Gomes*, em 27 de março de 2014.