



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARNAS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Janeiro 2023



MUNICIPIO
SERNANCELHE
TERRA DA CASTANHA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARNAS
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
OUTUBRO 2022	Versão Preliminar	Relatório Preliminar do PERU de Arnas	DA
JANEIRO 2023	Versão Final	Relatório Final – Emissão do PERU	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
ISMAEL SOUSA	Arquiteto
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo
VÍTOR MAGRO	Desenhador

1. INTRODUÇÃO	8
2. ENQUADRAMENTO.....	12
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO	12
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	15
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	22
2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte	23
2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe	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.....	33
3.1.3. Património Cultural	35
3.1.4. População e socio economia	38
3.1.5. Edificado	43
3.1.6. Espaço Público.....	55
3.2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.....	63
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA ARNAS.....	66
4.1. VISÃO	66
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	66
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	69
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU	71
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	72
5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	81
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU.....	85
6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	86
6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU	87
6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana	89
6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais.....	91
6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação	91
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	98
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	99
6.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES	101
6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	103
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	104
6.6.1. Edificado	105
6.6.2. Espaço público.....	111
BIBLIOGRAFIA	117
Anexo A – Planta de localização das ações (Escala 1: 2.000)	
Anexo B – Fichas de Ação/Projeto	
Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Arnas (fichas-resumo)	
Anexo D – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios (NRAU)	



Índice de figuras e tabelas

FIGURAS:

Figura 1 – Processo de aprovação de ORU	11
Figura 2 - NUT's III da Região Norte	15
Figura 3 – Enquadramento Territorial da ARU de Arnas.....	16
Figura 4 – Limite da ARU de Arnas	17
Figura 5 – Localização das ARU do concelho de Sernancelhe	18
Figura 6 – Modelo territorial da Região Norte	23
Figura 7 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)	29
Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo	30
Figura 9 – Elementos singulares de Arnas, à esquerda a Capela de São João Baptista e à direita a Igreja Paroquial de Arnas. .	32
Figura 10 – Evolução da estrutura urbana na ARU de Arnas. Fonte: Cotefis, 2022.	34
Figura 11 – Núcleo primitivo (1) de Arnas, à esquerda: arruamento transversal à Rua de São João e à Rua de Ferreiros; e à direita: arruamento transversal à Rua Central.	34
Figura 12 – Núcleo primitivo (2) de Arnas, à esquerda e à direita: Rua da Igreja.	35
Figura 13 – Área de expansão de Arnas, à esquerda e à direita: EM582-1.	35
Figura 14 – Cartograma do Património Cultural, Bens Imóveis não Classificados e Outros elementos de interesse na ARU de Arnas. Fonte: PDM, 2015 e Cotefis, 2022	36
Figura 15 – Fontes de Mergulho e fontanário.....	37
Figura 16 – Subsecções estatísticas da BGRI referentes aos Censos 2011 (à esquerda) e aos Censos 2021 (à direita).	38
Figura 17 – População residente na ARU de Arnas, em 2011.	40
Figura 18 - População residente na ARU de Arnas, em 2021.	40
Figura 19 – À esquerda: Famílias residentes na ARU de Arnas, em 2011; à direita: Agregados na ARU de Arnas, em 2021.	41
Figura 20 – Número de edifícios na ARU de Arnas, em 2011.	44
Figura 21 – Número de edifícios na ARU de Arnas, em 2021.	45
Figura 22 – Cartograma Uso Funcional do Edificado na ARU de Arnas.....	46
Figura 23 – Edifícios de uso exclusivamente habitacional, à esquerda: EM582-1 e à direita: Rua do Cimo da Aldeia.	46
Figura 24 – À esquerda: Habitação e comércio (EM582-1); e à direita: Habitação combinada com um Alojamento Local (Agromanas).	47
Figura 25 – Cartograma dos Equipamentos na ARU de Arnas.....	47
Figura 26 – À esquerda: Junta de Freguesia de Arnas e à direita: Antiga Escola, atual sede de coletividade.	48
Figura 27 – Fontenário, à esquerda: EM582-1 e à direita na Rua do Lugarinho.	48
Figura 28 – Cartograma do número de pisos do edificado (acima da cota de soleira) na ARU de Arnas	49
Figura 29 – Cartograma dos Edifícios devolutos na ARU de Arnas.....	51
Figura 30 – Cartograma do Estado de Conservação do Edificado na ARU de Arnas.	52
Figura 31 – Edifícios em excelente estado de conservação, à esquerda: Rua da Igreja; e à direita: EM582-1	53
Figura 32 – Edifícios em bom estado de conservação, à esquerda: Rua de São João; ao Centro: Rua da Era; e à direita: Rua do Soitinho.	53
Figura 33 – Edifícios em médio estado de conservação, à esquerda: Rua da Igreja; e à direita: Rua do Soitinho.	53
Figura 34 – Edifícios em mau estado de conservação, à esquerda: Rua do Lugarinho; e à direita: Edifício 209.	53
Figura 35 – Edifícios em péssimo estado de conservação, à esquerda: Rua de São João; e à direita: Edifício 239.	54
Figura 36 – Cartograma da Época de construção do Edificado da ARU de Arnas.	54
Figura 37 – Cartograma do Tipo de Estrutura do edificado na ARU de Arnas	55
Figura 38 – Cartograma da Rede Viária da ARU de Arnas.....	56
Figura 39 – Rede viária de Arnas: EM582-1.....	56
Figura 40 – Em cima, à esquerda: Rua do Lugarinho e à direita: Rua de São João. Em baixo, á esquerda: Rua da Baroca; e à direita: Rua do Cemitério.	57
Figura 41 – À esquerda: Caminho (EP 34); e à direita: Viela (EP 28).....	58
Figura 42 – À esquerda: Largo adjacente à EM582-1 associado a um fontanário; e à esquerda: Largo da Capela de São João Baptista.	58
Figura 43 – Cartograma da Tipologia do Espaço Público na ARU de Arnas	59
Figura 44 – À esquerda: Largo da Junta de Freguesia e à direita: Largo adjacente à Rua Central (EM582-1)	60
Figura 45 – À esquerda: Espaço verde de enquadramento (Jardim das Tílias); e à direita: Espaço Intersticial.	60
Figura 46 – À esquerda: EM582-1 (EP 1C); e à direita: EM582-1 (EP 1D).....	60
Figura 47 – Cartograma da Circulação Pedonal na ARU de Arnas.....	61
Figura 48 – Cartograma dos Pavimentos dos arruamentos na ARU de Arnas.....	62
Figura 49 – Cartograma do Estado de conservação dos pavimentos da ARU de Arnas.....	63
Figura 50 - Potencialidades do centro urbano de Arnas.....	68

Figura 51 – Modelo Estratégico da ORU de Arnas.	69
Figura 52 – Ações propostas na ARU de Arnas.	73
Figura 53 – Ações propostas no núcleo antigo tradicional de Arnas na envolvente à Capela de São João.	74
Figura 54 – Ações propostas no núcleo antigo tradicional mais a norte.	76
Figura 55 – Ações propostas na ARU de Arnas: Ação PERU-ARN-05; PERU-ARN-06; PERU-ARN-07; PERU-ARN-08 e PERU-ARN-10.	78
Figura 56 - Requisitos para financiamento através de IFRRU.	94
Figura 57 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.	104
Figura 58 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho.	106
Figura 59 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento.	106
Figura 60 – Exemplos de portas e janelas em madeira.	108
Figura 61 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra.	110
Figura 62 – Espaços públicos de circulação.	113

TABELAS:

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe.	18
Tabela 2 - Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte.	24
Tabela 3 – Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano.	25
Tabela 4 – Designios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.	27
Tabela 5 – Articulação das Opções Estratégicas e Objetivos Específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Arnas. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.	28
Tabela 6 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia de Arnas.	39
Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Arnas, em 2011.	39
Tabela 8 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Arnas, em 2021.	39
Tabela 9 – População residente, por grupo etário, na ARU de Arnas, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.	42
Tabela 10 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Arnas, em 2011.	42
Tabela 11 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Arnas, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.	43
Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Arnas, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.	43
Tabela 13 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Arnas, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios).	44
Tabela 14 – Número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Arnas, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.	48
Tabela 15 – Número de pisos do edificado na ARU de Arnas.	49
Tabela 16 - Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual no concelho de Sernancelhe, Freguesia de Arnas e ARU de Arnas. Fonte: INE, Censos 2011.	50
Tabela 17 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Arnas, em 2011.	50
Tabela 18 – Número e percentagem de edifícios por estado de conservação na ARU de Arnas.	52
Tabela 19 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Arnas.	54
Tabela 20 – Diagnóstico Estratégico: Principais Constrangimentos e Oportunidades.	64
Tabela 21 – Objetivos estratégicos para o PERU de Arnas.	67
Tabela 22 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Arnas.	72
Tabela 23 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Arnas. Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares.	80
Tabela 24 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Arnas.	81
Tabela 25 – Valores de investimento para o centro urbano de Arnas.	81
Tabela 26 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento.	82
Tabela 27 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.	91
Tabela 28 – Investimento público na ARU de Arnas.	98
Tabela 29 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.	107
Tabela 30 – Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões.	112
Tabela 31 – Princípios de intervenção em espaço público.	114

ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CCDRN	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CM	Câmara Municipal
CIM	Comunidade Intermunicipal
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
EM	Estrada Municipal
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
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
RERU	Regime Excecional para a Reabilitação Urbana
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) de Arnas**, localizada na freguesia de Arnas, na margem direita do Rio Távora e no setor sudeste do concelho de Sernancelhe.

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)** definido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009 de 23/10 e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08 e pelos DL n.º 136/2014 de 9/09, DL n.º 88/2017 de 27/07 e pelo DL n.º 66/2019 de 21/05, estabelece que *“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”*.

Segundo este diploma o **processo de reabilitação urbana tem início com a aprovação da delimitação da ARU**, a qual 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). Após a aprovação 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).

O RJRU define como 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”* (artigo 2.º do RJRU). E as ORU 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 artigo 7.º, do RJRU).

A **ARU de Arnas** foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão ordinária de 21 de fevereiro de 2022 e **foi publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 5311/2022, de 11 de março**.

O **âmbito temporal da ORU de Arnas é de quinze (15) anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. O Município de Sernancelhe, enquanto entidade gestora, optou pela realização de uma **ORU Sistemática** uma vez que pretende levar a efeito a requalificação e revitalização do tecido urbano de Arnas, passando pela reabilitação do edificado, pela qualificação das suas infraestruturas, equipamentos e espaço público. De acordo com o RJRU, segundo *“As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana”* (ponto 1 do artigo 33º do RJRU), por essa razão o presente documento constitui o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Arnas**

No quadro da legislação em vigor em matéria de reabilitação urbana e atendendo às políticas urbanas do município a nível da regeneração e revitalização urbana, propõe-se os seguintes objetivos estratégicos genéricos para a ORU de Arnas:

- 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 do núcleo urbano;
- 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.

No documento da ARU de Arnas foi também definido o seguinte conjunto de objetivos estratégicos, dirigidos especificamente a este centro urbano, com vista a orientar a sua estratégia de reabilitação urbana e que portanto deverão ser integrados na presente ORU:

Eixo 1 – Valorização e promoção do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu carácter e identidade;
- 1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação;
- 1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas;
- 1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.

Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas

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

Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação de Arnas

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

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.

Este processo encontra-se ilustrado de forma mais detalhada no esquema da Figura 1 da página seguinte.

O presente documento integra o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Arnas e encontra-se **estruturado em seis capítulos distintos**. O primeiro e presente capítulo procede ao enquadramento legal das ORU e apresenta o âmbito do documento; o segundo capítulo – Enquadramento, começa por apresentar o enquadramento conceptual e estratégico da reabilitação urbana e posteriormente realiza o enquadramento territorial e nos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor da ARU de Arnas.

No terceiro capítulo – Caracterização e diagnóstico do território, é analisada a história do local, a evolução da forma urbana, o património cultural, a população e socio economia, o parque edificado e o espaço público e no final é realizado o diagnóstico estratégico. O quarto capítulo – Estratégia de Reabilitação Urbana, visa dar a conhecer a

estratégia delineada para a ARU de Arnas recorrendo a elaboração de um Visão, Objetivos Estratégicos e de um Modelo Estratégico Territorial.

Por sua vez, o quinto capítulo – Programa de Ação, procede à caracterização das ações propostas pelo presente documento, apresentando a sua hierarquia, programação temporal e programa de financiamento. Por último, o sexto e último capítulo – Operacionalização do PERU, apresenta os apoios e incentivos à estratégia de reabilitação urbana, propõe o modelo de gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução, sendo ainda apresentadas algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

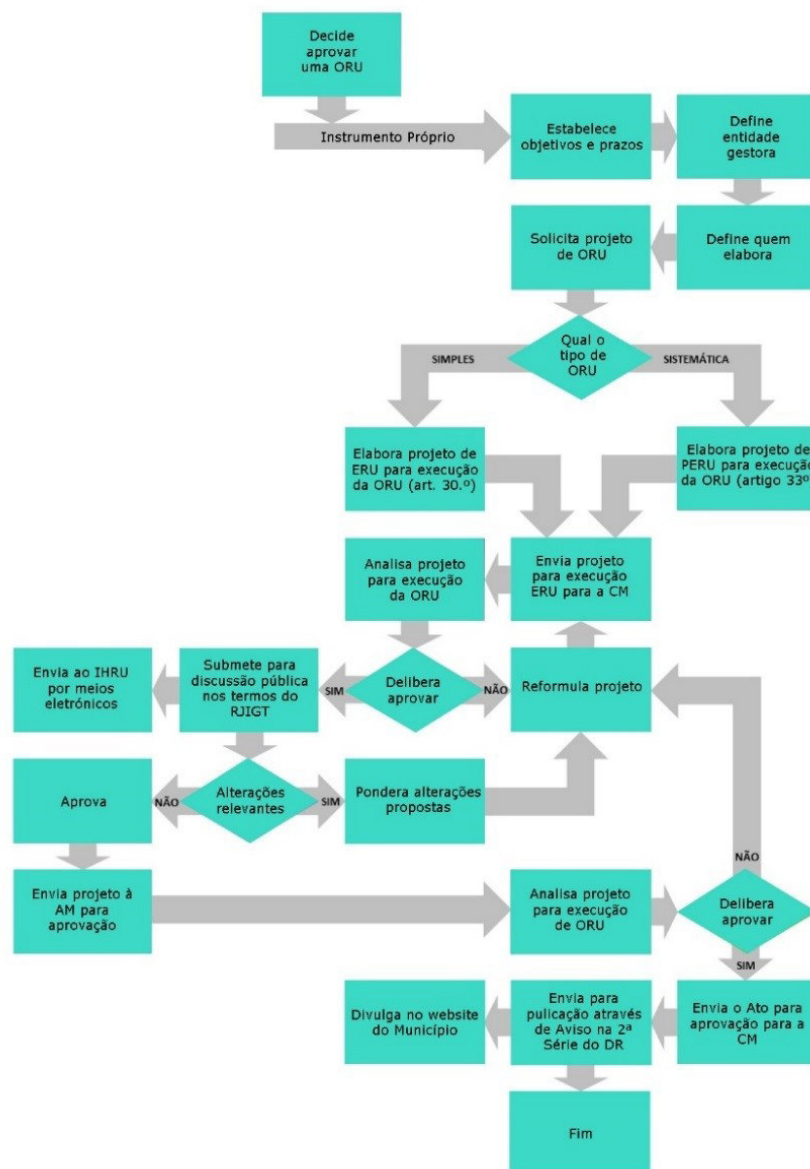


Figura 1 – Processo de aprovação de ORU
 Fonte: IHRU, IP, 2013

2. Enquadramento

2.1. Enquadramento conceptual e estratégico

A reabilitação urbana assume-se, nos nossos dias, como uma componente fundamental 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 n.º 307/2009).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbana 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 caráter 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 caráter 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 n.º 307/2009).

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 n.º 307/2009).

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 discriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excecionais 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 concelho de Sernancelhe situa-se na zona Norte de Portugal e pertence à sub-região do Douro (NUT III), zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro e ao distrito de Viseu e apresenta uma área total de 228,6 Km². A norte é limitado por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedone e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Sátão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Este concelho pertence à bacia hidrográfica do Rio Douro e 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).

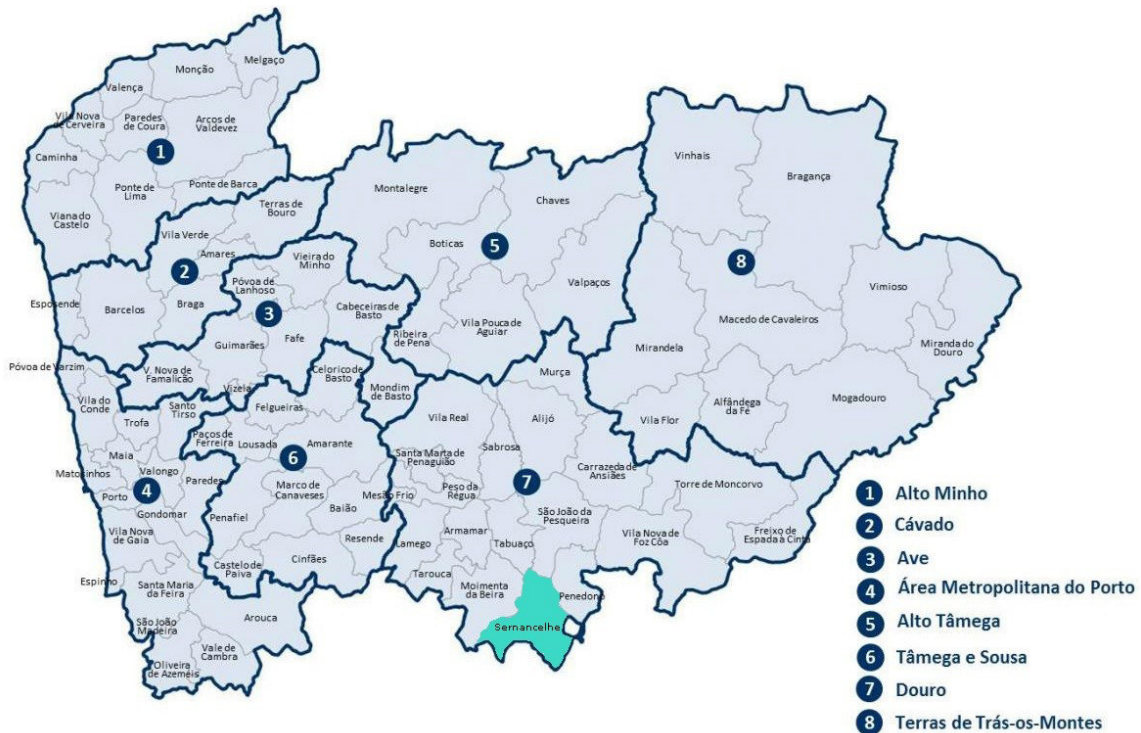


Figura 2 - NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2015

O território de Sernancelhe encontra-se dividido em 13 freguesias¹, designadamente, Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira. A ARU de Arnas localiza-se na freguesia homónima e no setor sudeste do concelho de Sernancelhe, na proximidade do limite sudeste onde confronta com o concelho de Trancoso.

Segundo os resultados dos Censos 2021, Sernancelhe conta com 5.692 indivíduos residentes, um ligeiro aumento face aos 5.671 habitantes homologados em 2011, e a sua densidade populacional situa-se nos 24,92 hab/km². No mesmo ano registaram-se 187 indivíduos na freguesia de Arnas, dos quais 107 reportavam à ARU, situando-se as suas densidades populacionais, respetivamente, nos 7 hab/ha e nos 8,9 hab/km².

¹ De acordo com reorganização administrativa do território, imposta pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro.

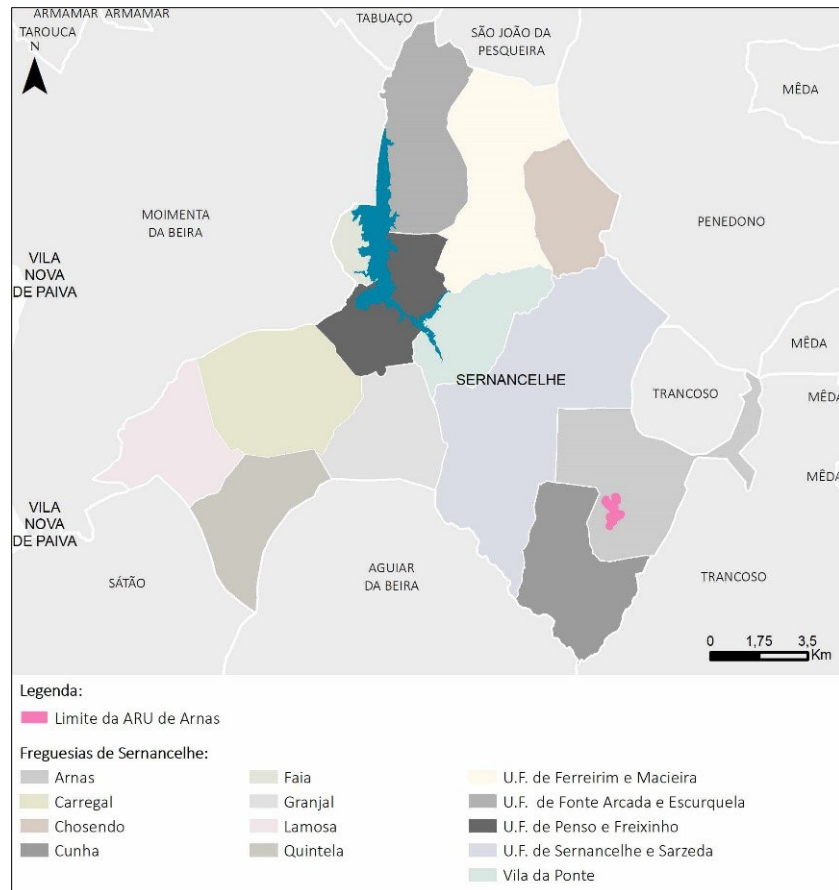


Figura 3 – Enquadramento Territorial da ARU de Arnas

O principal acesso viário de Arnas é realizado pela Estrada Municipal (EM) 582-1, uma via que deriva da EM582 e que atravessa os aglomerados de Quinta dos Pisões, Arnas e Cunha, prolongando-se até Aguiar da Beira. Arnas dista cerca de 2,3km de Quinta dos Pisões, 3,3km de Cunha, 3,8km de Tabosa da Cunha e 10km do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe.

O território deste aglomerado é atravessado por algumas linhas de água afluentes da Ribeira de Tabosa, porém apenas uma delas apresenta alguma expressividade no território aquando da sua passagem na proximidade da Junta de Freguesia de Arnas. Os principais elementos polarizadores da ARU de Arnas reportam à Coluna e Capela de S. João, no centro do povoado, e à Igreja Paroquial, que surge num local mais elevado na zona norte.

O Abade Vasco Moreira, no seu livro “Terras da Beira – Cernancelhe e seu alfoz” descreve o povoado de Arnas como: “A quem sobe do vale de Cernancelhe para o nascente, na direção de Trancoso dobrado o monte pitoresco do Pereiro, encontra, no sopé de alta colina, uma pequena povoação de aspecto triste, circundada de cerros pedregosos e estéreis lombas: é as «Arnas» assim chamada da circunstância do local ser assás arenoso. (...)”

A sua casaria regional destaca-se austera e pesada, no fundo dum quadro montezinho em que vegetação escasseia. Um pequeno riacho que atravessa o povoado não consegue quebrar a monotonia do lugar, sôbre que paira o silêncio das coisas mortas.”. (Moreira,1929: 300)

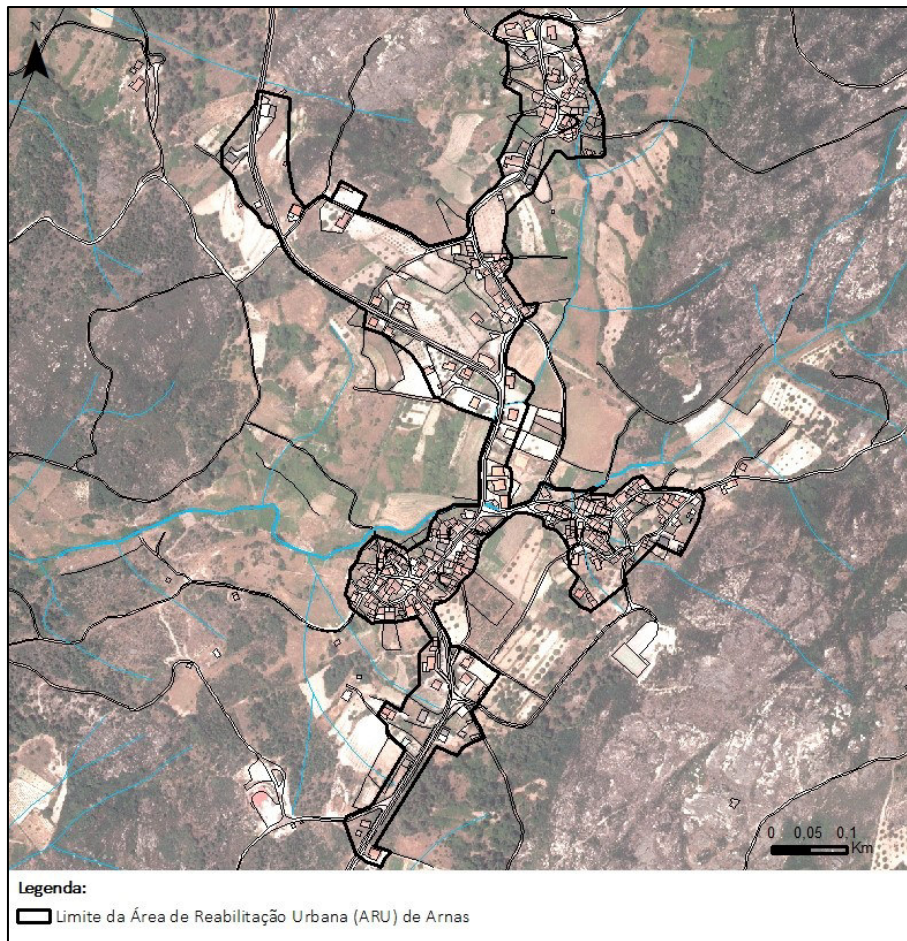


Figura 4 – Limite da ARU de Arnas

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

Para além da ARU de Arnas encontram-se em vigor no concelho de Sernancelhe mais 14 ARU, conforme se ilustra na Figura 5, o que demonstra o interesse e vontade de atuação do Município de Sernancelhe no campo da reabilitação urbana. Este facto torna também ainda mais evidente a necessidade de alinhamento das estratégias de reabilitação urbana definidas entre si e com as políticas de reabilitação urbana concelhias, contribuindo para a coesão e para as opções de desenvolvimento inerentes a este território.

Partindo deste enquadramento foi elaborada a Tabela 1 na qual se apresentam os objetivos estratégicos de todas as áreas de reabilitação concelhias, designadamente da ARU de Arnas, Carregal, Centro Urbano de Sernancelhe, Chosendo, Cunha, Eскурquela, Freixinho, Fonte Arcada, Granjal, Lamosa, Lapa, Macieira, Penso, Santo Estêvão e Quintela.

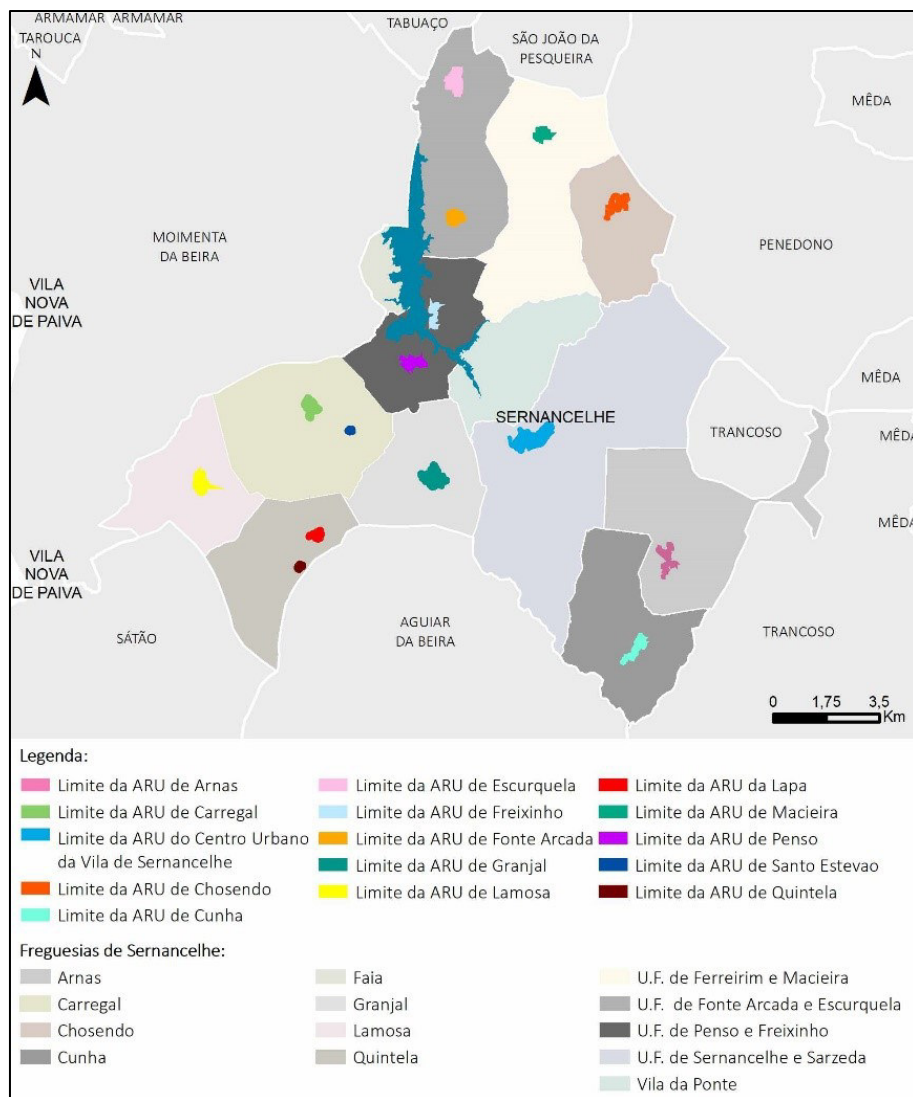


Figura 5 – Localização das ARU do concelho de Sernancelhe

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

ARU DE ARNAS
<p>Eixo 1 – Valorização e promoção do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação</p> <p>1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu carácter e identidade;</p> <p>1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação;</p> <p>1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;</p> <p>1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas;</p> <p>1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.</p>
<p>Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas</p> <p>2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;</p> <p>2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;</p> <p>2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;</p> <p>2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais</p>
<p>Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação de Arnas</p> <p>3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;</p> <p>3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;</p> <p>3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.</p>

ARU DE CARREGAL

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano do Carregal

- 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 abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

2 - Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

3 - Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal

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

ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE

Turismo

Objetivo Estratégico 1 – 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 Vila, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.

Ambiente

Objetivo Estratégico 2 – Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Sernancelhe, através da requalificação dos espaços públicos e espaços verdes existentes e criação de novos espaços, garantindo a continuidade do espaço público, reforçando o papel das centralidades existentes/a criar e apostando em medidas que promovam melhorias no ambiente urbano

Vivência

Objetivo Estratégico 3 – Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, melhorando as condições de habitabilidade, e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, assegurando uma multifuncionalidade económica e social, revitalizando e consolidando a Vila de Sernancelhe como um polo urbano de importância supramunicipal.

Mobilidade

Objetivo Estratégico 4 – Promover a melhoria da mobilidade, através da criação/melhoria dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada e promoção da acessibilidade, com a gestão da via pública e outros espaços de circulação.

Identidade

Objetivo Estratégico 5 – Valorizar a identidade e património da Vila de Sernancelhe, 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, apoiada na história do Município, visando a afirmação da imagem e identidade de Sernancelhe.

ARU DE CHOSENDO

Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Chosendo.

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

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

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

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.
- 3.4.

ARU DE CUNHA

Eixo 1 – Valorizar o Carácter e Identidade de Cunha como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização do Património Cultural (Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial e Elementos de Interesse) contribuindo para o caráter e identidade de Cunha;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Cunha.

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

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

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

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

ARU DE ESCURQUELA

Eixo 1 – Reforçar o caráter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Escurquela

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos e criação de espaços de recreio e lazer.

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

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada

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

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

ARU DE FREIXINHO

Eixo 1 – Promover o Carácter e Identidade do centro urbano de Freixinho

- 1.1. Promoção do Património Cultural Material e Imaterial de Freixinho como elemento de diferenciação e divulgação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação e valorização do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Freixinho.

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

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

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

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

ARU DE FONTE ARCADA

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.

ARU DE LAMOSA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano de Lamosa

- 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 abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa

- 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.

3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa

- 3.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 3.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 3.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

ARU DA LAPA

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.

ARU DE MACIEIRA

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.

ARU DE PENSO
<p>Eixo 1 – Potenciar a identidade do centro urbano de Penso como gerador de atratividade e diferenciação</p> <p>1.1. Valorização e divulgação do património cultural, material e imaterial de Penso, como elemento diferenciador e potenciador do seu caráter e identidade;</p> <p>1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;</p> <p>1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;</p> <p>1.4. Promoção da rede de espaços públicos abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Penso.</p>
<p>Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Penso</p> <p>2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;</p> <p>2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;</p> <p>2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;</p> <p>2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.</p>
<p>Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Penso</p> <p>3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;</p> <p>3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;</p> <p>3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.</p>
ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO
<p>1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano</p> <p>1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;</p> <p>1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;</p> <p>1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;</p> <p>1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.</p>
<p>2 - Reforço da função habitacional do centro urbano</p> <p>2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;</p> <p>2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;</p> <p>2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;</p> <p>2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.</p>
ARU DE QUINTELA
<p>1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano</p> <p>1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;</p> <p>1.2. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;</p> <p>1.3. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer</p>
<p>2 - Reforço da função habitacional do centro urbano</p> <p>2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;</p> <p>2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;</p> <p>2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;</p> <p>2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas</p>

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

De modo a garantir uma estreita e correta articulação da ORU de Arnas com as orientações estratégicas supramunicipais e municipais, revela-se fundamental enquadrar e articular a presente operação com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, visando uma reabilitação urbana articulada e que contribua fortemente para a melhoria das condições de habitabilidade e para a qualidade de vida da população residente. Os instrumentos que enquadram e orientam o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação da ORU que aqui se apresenta são:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte);
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).

2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

Na sequência da aprovação da primeira revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) através da Lei n.º99/2019, de 5 setembro foi determinada a elaboração dos Programas Regionais de Ordenamento do Território através da Resolução do Conselho de Ministros n.º177/2021 de 17 de dezembro, que atualmente ainda se encontram em realização.

A revisão da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio², e no novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio veio introduzir uma reforma estruturante no sistema de gestão territorial, substituindo o **plano regional de ordenamento do território (PROT)** pelo **programa regional**. Apesar de apresentar uma nova designação, os programas regionais mantiveram a sua natureza estratégica e conteúdo material e documental, passando agora a incluir um reforço na articulação com os programas operacionais regionais e na definição de indicadores de avaliação.

A anterior proposta de **Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-Norte)** nunca chegou a ser aprovada, todavia e no âmbito do presente enquadramento nos IGT proceder-se-á à apresentação deste documento uma vez que configura o elemento mais atual disponível.

O 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. n.º 80/2015 de 14 de maio).

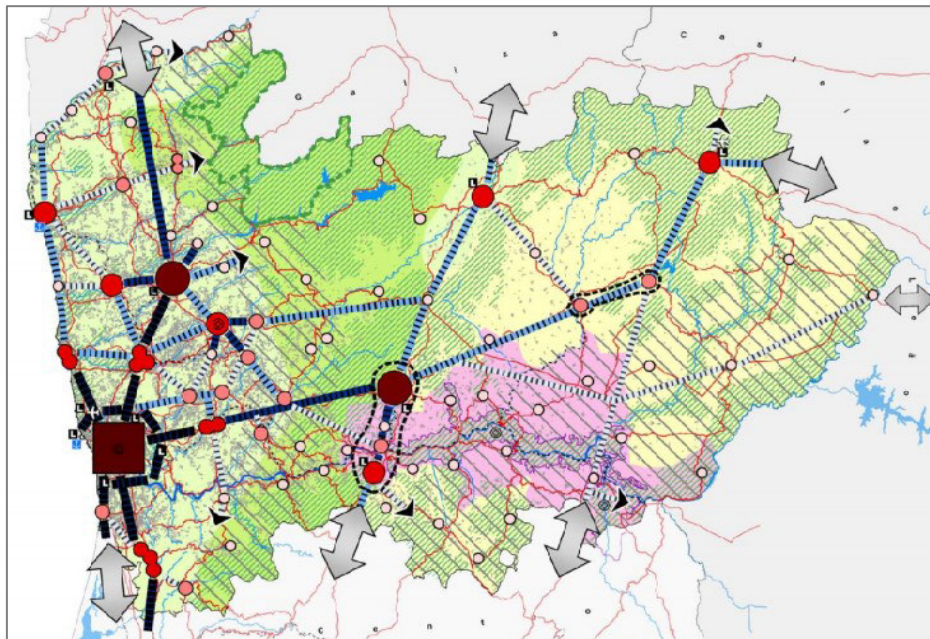


Figura 6 – Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2009

² Alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16/08, pelo DL n.º 3/2021, de 07/01 e pelo DL n.º 52/2021, de 15/06.

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*” (CCDRN, 2009: 24).

A proposta de ordenamento territorial para a Região assenta em dois eixos fundamentais (CCDRN, 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 na tabela seguinte.

Tabela 2 - Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte
 Fonte: CCDRN, 2009

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
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

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

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

Tabela 3 – Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano
 Fonte: CCDRN, 2009

	ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS
<p>Qualificação do Sistema Urbano</p> <p>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>	<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Otimizar os sistemas de abastecimento de água e de tratamento de águas residuais de acordo com as orientações do PEAASAR II.</p> <p>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.</p>

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.

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM de Sernancelhe, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, na sua atual redação, assume como principal objetivo (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando 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”.

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

Tabela 4 – Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado	Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial
	Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida	Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos
	Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas na Tabela 4 corresponde um conjunto de objetivos específicos. Seguidamente assinalam-se na Tabela 5 as opções estratégicas e os objetivos específicos veiculados pelo PDM de Sernancelhe suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana em Arnas.

Tabela 5 – Articulação das Opções Estratégicas e Objetivos Específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Arnas. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em dois espaços sub-municipais, Norte e Sul, que se dividem em Unidades Territoriais. O **espaço sub-municipal norte** abrange todo o setor norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim. Este setor distingue-se pelos seus

valores naturais e paisagísticos que constituem um importante fator de atratividade, observando-se ainda uma forte expressividade da atividade agrícola, os seus principais aglomerados são Vila da Ponte e Ferreirim. Por sua vez, o **espaço sub-municipal sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

A ARU de Arnas enquadra-se no espaço sub-municipal Sul na **Unidade Territorial 2.1. Sernancelhe**, onde se insere a sede do município e por isso, também as principais funções urbanas, equipamentos, comércio e serviços concelhios. A sede do concelho encontra-se articulada, ao nível de acessos viários, com os restantes aglomerados populacionais desta Unidade Territorial, designadamente Ponte do Abade, Cunha, Tabosa da Cunha, Arnas, Sarzeda, Seixo e Granjal, bem como com os principais aglomerados das restantes Unidades Territoriais, designadamente Carregal/Tabosa, Ferreirim e Vila da Ponte.

É também nesta Unidade Territorial que se encontram os principais cursos de água, a unidade de paisagem Veigas, e, sobretudo, nos setores norte e oeste, as áreas agrícolas e florestais. Os espaços agrícolas existentes são compostos, essencialmente, por sistemas culturais e parcelares complexos, agricultura com espaços naturais, vinhas, pomares, olivais e culturas anuais de sequeiro. Finalmente, no tocante a esta Unidade Territorial, importa ainda assinalar que a edificação se concentra em torno da rede viária, designadamente da EN229, da EN226, da EM582, da EM582-1 e da EM584.

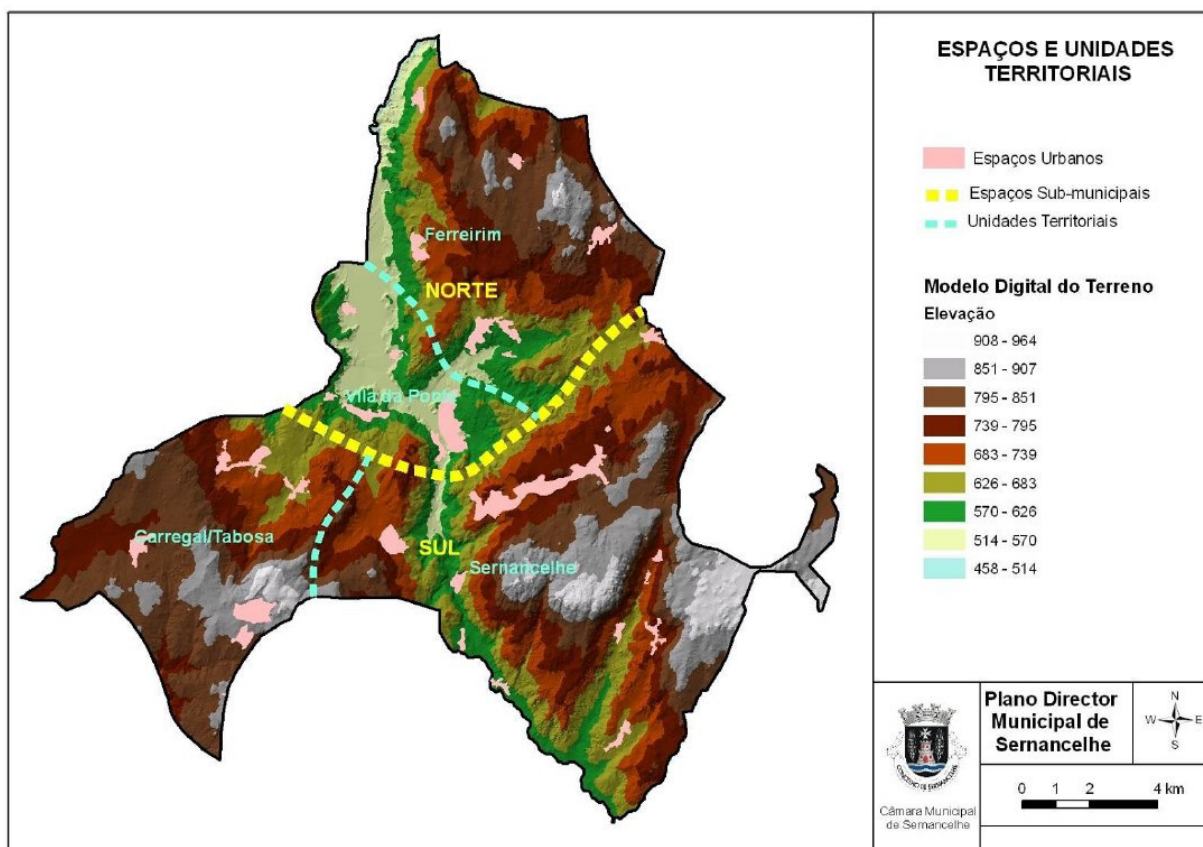


Figura 7 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

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

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

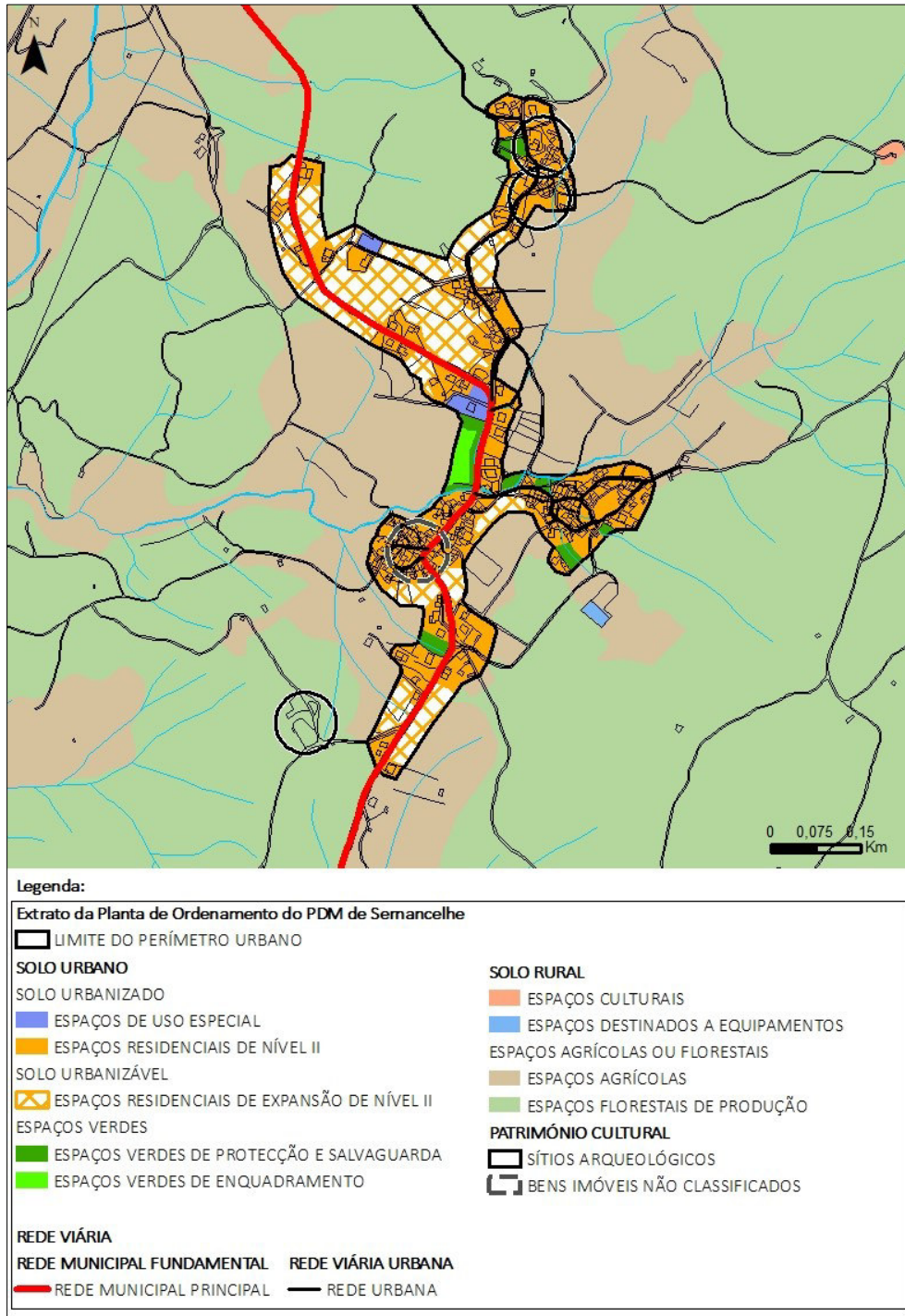


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

A caracterização do território da ARU de Arnas apresentada ao longo do presente subcapítulo baseia-se nos estudos de caracterização do PDM de Sernancelhe; na informação estatística ao nível da subseção dos Censos 2011 e dos Censos 2021 (resultados provisórios); e na informação recolhida durante os trabalhos de campo no âmbito da ORU realizados pela equipa técnica.

3.1.1. Enquadramento histórico

A antiguidade da ocupação humana de Sernancelhe remonta à época castreja e ao período da romanização, conforme o atestam os vestígios arqueológicos destes tempos presentes no seu território. Neste contexto, referem-se os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, situado na vila de Sernancelhe, ou o *dolium* cheio de moedas de cobre da época romana, descoberto junto do cemitério. A primeira referência ao concelho data de 960 e refere-se ao testamento de D. Flámula, no qual é ordenada a venda de vários dos seus castelos, entre eles o de Sernancelhe. Posteriormente, entre o século X e XI Sernancelhe foi ocupado pelos árabes, o que veio a dar origem à destruição e conseqüente despovoamento do território. Em 1124, de modo a reverter esta situação as terras de Sernancelhe foram doadas a Egas Gosende e João Viegas, que foram incumbidos com a missão de as repovoar e de reedificar o castelo. Desde meados do século XV que se observa a tendência para o despovoamento deste território, que veio a ser agravada aquando da ocupação do território pelas tropas francesas e no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. Foi apenas a partir do século XX que o concelho de Sernancelhe começou a mostrar reais sinais de desenvolvimento.

À semelhança do concelho, o povoado de Arnas também possui uma génese distante conforme o demonstram os diversos vestígios arqueológicos existentes no seu território. Apesar dos achados com origem mais remota se situarem fora do centro urbano, existem dois no interior da ARU: (1) a Fonte de Mergulho e a (2) Necrópole cimo da Aldeia, sendo o último provavelmente de origem medieval. Dos vestígios arqueológicos nas imediações da ARU merece especial destaque o Castro de Murganho, que data da Idade do Ferro e do qual ainda subsistem alguns vestígios de casas, como uma casa redonda bem preservada e também algumas pedras esculpidas. De acordo com Abade Vasco Moreira (1929), a existência deste povoado concorre para a tese de que Arnas seria uma colónia fundada no tempo dos romanos, que não vingou em virtude dos seus escassos recursos agrícolas e do seu isolamento.

“Sobranceiro a êste povoado, eleva-se o monte Muragos, no cimo do qual têm aparecido vestígios arqueológicos – régulas, pêsos, mós, - restos, sem dúvida de uma estância luso-romana.

Esta circunstância, digna de ponderação para os arqueólogos, conjugada com o nome da freguesia, leva a crêr que as Arnas foi fundada pelos romanos, sendo uma colónia do tempo em que os Senhores do Mundo dominaram o Castelo de Cernancelhe: colónia que se não desenvolveu pelos seus minguados recursos agrícolas e pelo seu isolamento”. (Moreira,1929: 302)

Relativamente ao topónimo “Arnas” o referido autor, Abade Vasco Moreira (1929), defende que deriva de “arena”, que em Latim significa areia ou terra de areias, em virtude deste local apresentar solos mais arenosos e com menor aptidão agrícola. Mais recentemente, durante os trabalhos desenvolvidos por António Costa (2007) foram recolhidos testemunhos orais da população que atestam a fertilidade dos terrenos existentes, o que levou este último autor a levantar a possibilidade de se aplicar outro significado de “arena” à origem deste topónimo, como anfiteatro ou arena. Sugerindo até que o topónimo “Arnas” poderia mesmo remeter à cidade de Arna em Úmbria.

“(…) O étimo deve ser o latim «arena» areia, isto é, terra de areias. E, realmente, de todas as freguesias do Concelho, as Arnas é a que tem o seu termo mais arenoso. Poucos campos de boa cultura ali se encontram. Em compensação possui largos montados onde pastam os rebanhos.” (Moreira,1929: 300)

“(…) O nome desta pequena povoação, segundo o Abade Vasco Moreira, pode ter tido origem no étimo latino “arena” que significa terreno arenoso. No entanto, em conversas com algumas pessoas residentes na aldeia informaram-nos que os terrenos da aldeia são, regra geral, férteis. Mas é preciso ter em conta que o étimo “arena” pode também significar anfiteatro ou arena, mas também não nos podemos esquecer que a própria palavra Arnas também pode ter vindo do latim, da própria cidade de Arna na Úmbria.” (Costa, 2007:19)

As principais marcas do passado de Arnas que ainda perduram nos dias de hoje associam-se, sobretudo, ao seu património edificado, marcado pelo casario típico em alvenaria de granito de onde sobressaem a Capela S. João Baptista e a Igreja Paroquial de Arnas.



Figura 9 – Elementos singulares de Arnas, à esquerda a Capela de São João Baptista e à direita a Igreja Paroquial de Arnas.

A Capela São João Baptista situa-se à face da EM582-1 no centro do povoado de Arnas e data do século XVII, inicialmente funcionou como Igreja Matriz, porém mais tarde foi substituída pela atual Igreja de Arnas. Este edifício distingue-se pelo seu pórtico românico e pela pilastra que se ergue ao seu lado. Segundo a tradição popular esta

pilastra terá sido movida do interior da Capela para o seu exterior, embora este elemento seja muitas vezes tomado por pelourinho Arnas nunca foi Vila.

Já mais afastada, na zona norte da ARU, surge a Igreja de Arnas dedicada a Nossa Senhora da Conceição datada do século XVII. Este templo caracteriza-se pela invulgar pintura do seu teto, na qual *“um dragão é ferido com um raio de fogo que lhe é atirado por um menino e que o faz estrebuchar de sofrimento”* (Município de Sernancelhe [Online]).

Este misticismo associado à pintura da Igreja de Arnas subsiste também noutros elementos associados ao aglomerado, como a crença do poder curativo da água que brota de um rochedo contíguo à Capela de S. Pedro, já fora da ARU.

“A gente das Arnas acredita no poder curativo da água que brota do rochedo contíguo à Capela de S. Pedro, à Conquinha, dizendo que faz bem às vistas. Nunca seca este nascente misterioso, em que a água passa de covinha em covinha em ritmo sincronizado. Tão misterioso como a Lapa da Moira, um gigantesco abrigo natural que os pastores utilizavam quando havia temporal. A vista a partir deste ponto é fantástica.” (Município de Sernancelhe [Online]).

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

A génese do aglomerado de Arnas encontra-se associada a **dois núcleos primitivos mais antigos** situados em margens opostas da linha de água que atravessa Arnas (Figura 10), (1) um mais a sul e de maiores dimensões, que se desenvolve junto à margem desta linha de água e que acompanha o seu percurso; e outro (2) mais a norte, numa posição sobranceira e já mais afastada da passagem deste curso de água. Em ambos os núcleos o edificado apresenta uma arquitetura tradicional, característica de outrora, onde a alvenaria de granito se apresentava como o principal método de construção.

A origem do **núcleo (1)** encontra-se associada à presença da Capela de São João e Coluna, que assinala o seu centro no espaço a poente da EM582-1. Neste lugar o conjunto edificado caracteriza-se pelas habitações com dimensões modestas e desenho urbano compacto. A sua forma “longitudinal” sugere que o seu povoamento e desenvolvimento estará associado à passagem da referida linha de água, tendo sido desencadeado pela maior disponibilidade de água e fertilidade dos terrenos. O levantamento de campo realizado revelou ainda que nesta área se encontram a generalidade dos edifícios devolutos identificados, mais precisamente 26 dos 33.

Por sua vez, o **núcleo (2)** terá surgido em associação à presença da Igreja Paroquial de Arnas e prolonga-se ao longo da Rua da Igreja encerrando os dois sítios arqueológicos da ARU de Arnas, a Fonte de Mergulho e a Necrópole Cimo de Vila, que confirmam a sua antiguidade. Aqui, a malha urbana surge mais aberta e edificado pauta-se por dimensões generosas, exibindo alguma qualidade arquitetónica.

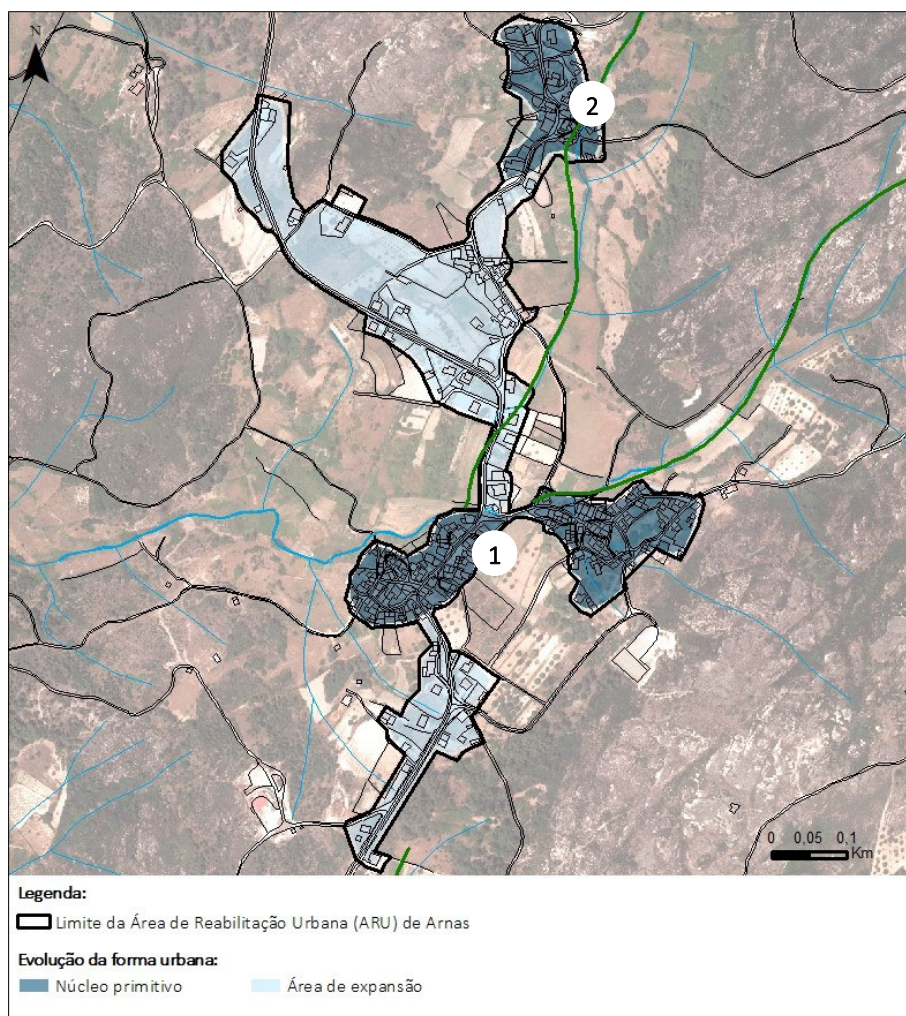


Figura 10 – Evolução da estrutura urbana na ARU de Arnas.
Fonte: Cotefis, 2022.



Figura 11 – Núcleo primitivo (1) de Arnas, à esquerda: arruamento transversal à Rua de São João e à Rua de Ferreiros; e à direita: arruamento transversal à Rua Central.



Figura 12 – Núcleo primitivo (2) de Arnas, à esquerda e à direita: Rua da Igreja.

O aglomerado de Arnas ter-se-á desenvolvido a partir destes **núcleos antigos tradicionais**, que se foram expandindo e acabaram por se fundir. A expansão urbana de Arnas encontra-se fortemente relacionada com a passagem da EM582-1, que ancora a generalidade das edificações de cariz mais recente, dando origem a uma malha urbana mais dispersa e desafogada em virtude do traçado mais linear desta via. Neste âmbito, importa ainda referir que a passagem da EM582-1 pelo núcleo primitivo (1) originou a descaracterização de parte da sua frente urbana, devido à mistura de edifícios mais antigos e recentes.



Figura 13 – Área de expansão de Arnas, à esquerda e à direita: EM582-1.

3.1.3. Património Cultural

Segundo a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro), *“integram o património cultural 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.”*

O Património cultural do concelho de Sernancelhe é constituído por: (1) Imóveis classificados e em vias de classificação; (2) Bens Imóveis não Classificados; e (3) Sítios Arqueológicos. No interior da ARU de Arnas só se verifica a presença de um **Bem Imóvel não Classificado**, a **Capela de São João Baptista**, e de **dois Sítios Arqueológicos**, o **Sítio Arqueológico Cimo da Aldeia** e a **Fonte de Mergulho**. Dada a grande proximidade do Sítio Arqueológico do Abrigo da Cova da Moira optou-se pela sua inclusão no âmbito deste descritor.

Adicionalmente, são ainda apresentadas algumas construções existentes notáveis, denominadas como Elementos de Interesse, que se revestem de especial importância pelo seu papel nas tradições, história e cultura local. Estes elementos encontram-se identificados na Figura 14.

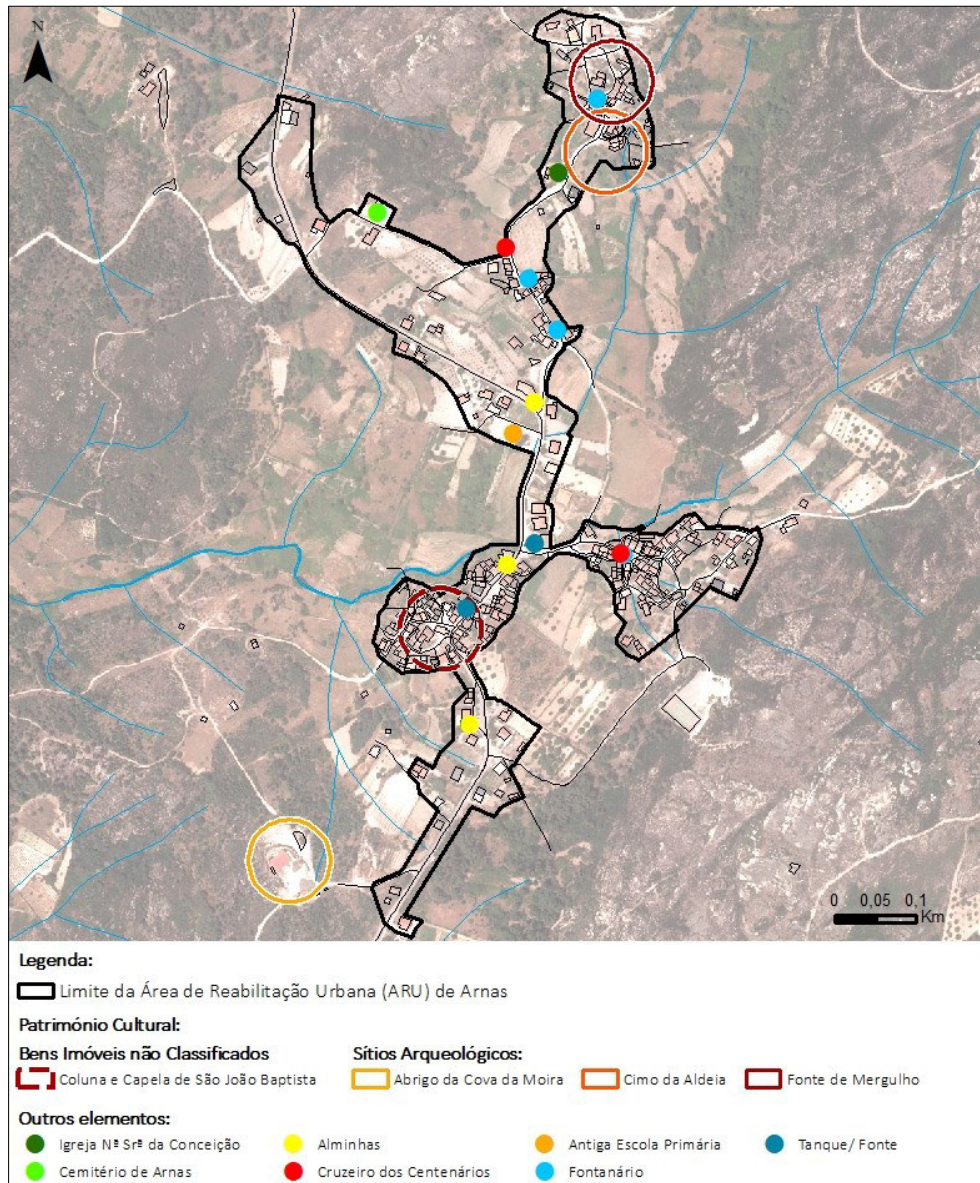


Figura 14 – Cartograma do Património Cultural, Bens Imóveis não Classificados e Outros elementos de interesse na ARU de Arnas. Fonte: PDM, 2015 e Cotefis, 2022

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Nesta tipologia inserem-se os bens imóveis em virtude do seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou ambiental que se encontram identificados, cumulativamente na Planta de Ordenamento, juntamente com o seu perímetro de salvaguarda (50 metros), e no Anexo III do Regulamento do PDM de Sernancelhe.

Capela de São João Baptista

Com uma posição central no aglomerado urbano de Arnas surge, isolado num terreiro, um dos principais símbolos de Arnas, a Coluna e Capela de São João Baptista que remontam ao século XVII. A singela Capela de São João Baptista, em tempos igreja paroquial de Arnas, caracteriza-se pelo seu ar austero e pórtico românico. No seu exterior encontra-se, de forma imponente e misteriosa, uma Coluna tomada por pelourinho por muita gente, porém Arnas nunca foi vila. A coluna pode ser descrita como uma alta pilastra retangular, de silhares lisos e lavrados a pico miúdo, com ressaibos do românico que, segundo a tradição popular, foi deslocada para ali do interior da Capela (Figura 9)

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Os Sítios Arqueológicos encontram-se listados no Anexo IV do Regulamento e identificados na Planta de Ordenamento, bem como a sua faixa de proteção e salvaguarda (50 metros).

Abrigo da Cova da Moira

Trata-se de um abrigo rochoso, com uma pequena entrada, com um metro de altura, onde se conta a lenda que ali viveu uma moira.

Cimo da Aldeia

Do lado Este da Igreja Matriz de Arnas encontra-se a Necrópole do Cimo da Aldeia, constituída por duas sepulturas antropomórficas, escavadas em afloramento granítico.

Fonte de Mergulho

A cerca de 300 metros da entrada da freguesia de Arnas pela Estrada Municipal 582-1, no sentido Norte/Sul, deparamo-nos com uma fonte de mergulho de média dimensão, composta por monólitos de granito, bem aparelhado e de médias dimensões.



Figura 15 – Fontes de Mergulho e fontanário.

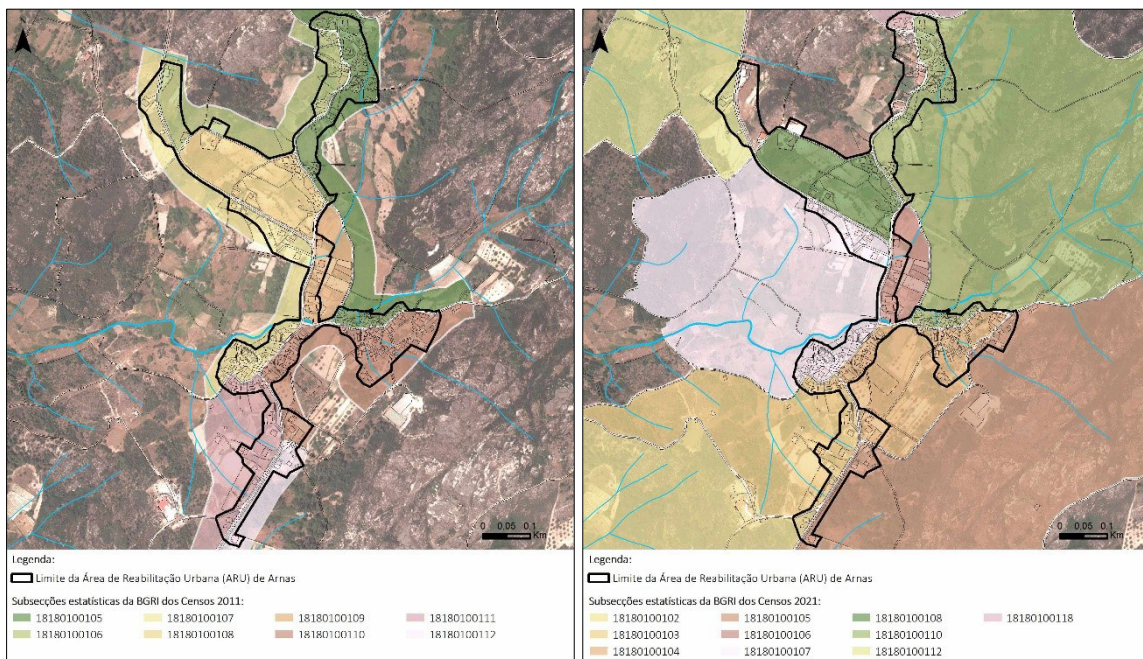
OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Inserido na delimitação da ARU de Arnas existem diversas construções que, apesar não estarem incluídas nas classificações anteriores, fazem parte da arquitetura, história, tradições, cultura e identidade do local, como a **Igreja de Nossa Senhora da Conceição**, a **Antiga Escola Primária** construída no âmbito do Plano dos Centenários³, **Cemitério e Capela de Arnas**, dois **Cruzeiros dos Centenários**, três **Alminhas** localizadas na proximidade da EM582-1, três **Fontanários** e dois **Tanques de água**.

A **Igreja de Nossa Senhora da Conceição**, que se ergue no cimo da aldeia é uma construção em alvenaria granito, bem aparelhada, a pico fino que remontam ao século XVII. Um dos principais destaques desta igreja seiscentista, dedicada a Nossa Senhora da Conceição, é a originalidade da representação pintada no teto: um dragão é ferido com um raio de fogo que lhe é atirado por um menino e o faz estrebuchar de sofrimento (Figura 9).

3.1.4. População e socio economia

A análise e caracterização da **população** e **socio economia** realizada teve como base os dados dos **Censos 2011** e **2021** constantes na BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Neste contexto, importa referir que os últimos dados censitários, referentes ao ano de 2021 são ainda de carácter provisório e apenas se encontram disponíveis ao nível da População, Agregados, Alojamentos e Edifícios. Em ambos os casos foram apenas consideradas as subsecções da BGRI que melhor se adequavam ao estudo do território da ARU de Arnas e que se encontram representadas nos cartogramas da Figura 16. Observando as subsecções consideradas pode constatar-se que a sua incidência espacial é diferente, pelo que não se devem comparar linearmente os resultados.



³ Projeto de construção de escolas levado a cabo pelo Estado Novo em Portugal entre 1941 e 1974. Este projeto tinha como principal objetivo garantir que todas as crianças tivessem a possibilidade de acesso a um estabelecimento de ensino.

A tabela seguinte (Tabela 6) apresenta os resultados dos censos nos últimos 30 anos, entre 1991 e 2001, ao nível da **população residente** no concelho de Sernancelhe e na freguesia de Arnas. Estes dados revelam que em ambos os níveis territoriais se observa uma perda de indivíduos residentes, mais acentuada na freguesia (-49%) do que no concelho (-19%). Segundo os resultados provisórios dos censos 2021, nesse ano o concelho de Sernancelhe contava com 5.692 residentes, menos 1.328 que em 1991, e a freguesia de Arnas com 187 residentes, menos 180 que em 1991. Contudo, importa referir que, observando apenas o último intervalo temporal (2011 – 2021) pode constatar-se um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes no concelho.

Tabela 6 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia de Arnas.
Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021.

N.º INDIVÍDUOS RESIDENTES	1991	2001	2011	2021
Sernancelhe (Concelho)	7.020	6.227	5.671	5.692
Arnas (freguesia)	367	246	220	187

No território da ARU de Arnas em 2011 residiam 116 indivíduos, compostos por 54 homens e 62 mulheres, situando-se a densidade populacional da ARU em aproximadamente 7hab/ha. Relativamente ao número de famílias este cifrava-se nos 45, sendo em média cada **família** constituída por 2 elementos (Tabela 7).

Segundo os dados provisórios dos censos 2021, a população da ARU de Arnas conta atualmente com 107 indivíduos, menos 9 que em 2011, mantendo-se inalterada a densidade populacional nos 7hab/ha. O número de agregados situa-se nos 44 e em média cada **agregado** é composto por 2 elementos. Apesar deste decréscimo populacional na ARU de Arnas no período 2011 – 2021 se encontrar alinhado com a tendência observada na freguesia homónima, importa referir que estes resultados são ainda provisórios e que a abrangência espacial das subsecções difere entre os dois anos (Tabela 8).

Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Arnas, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
Residentes	5.671	220	116
Masculinos	2.747	106	54
Femininos	2.924	114	62
N.º de famílias	2.206	83	45

Tabela 8 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Arnas, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
Residentes	5.692	187	107
N.º de agregados	2.335	76	44

A Figura 17 e a Figura 18, que se apresentam seguidamente, evidenciam a **distribuição espacial da população** residente na ARU de Arnas no ano de 2011 e 2021.

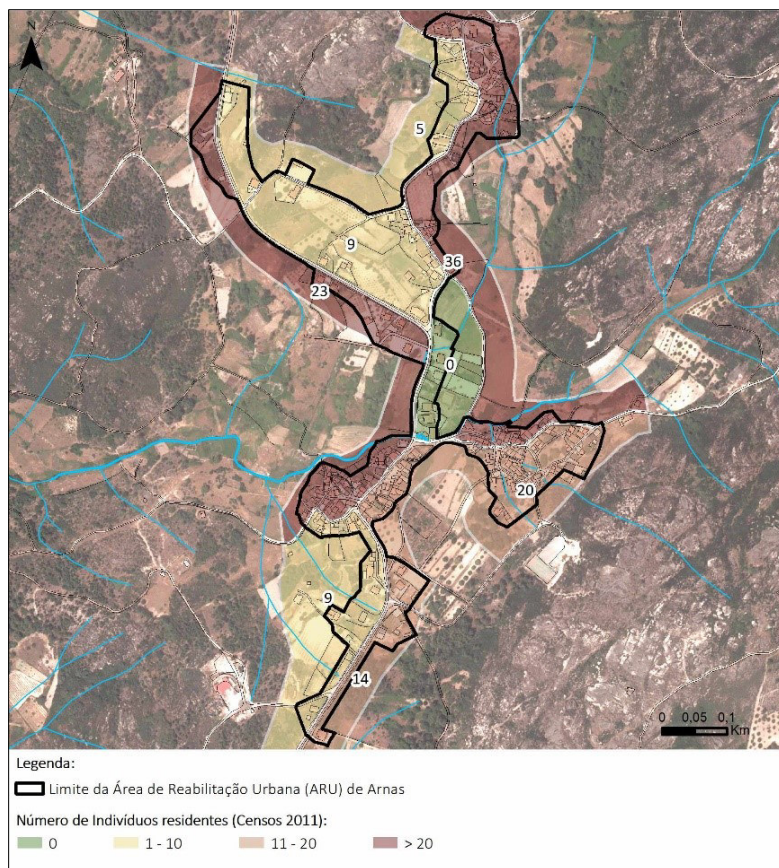


Figura 17 – População residente na ARU de Arnas, em 2011.

Fonte: INE, Censos 2011

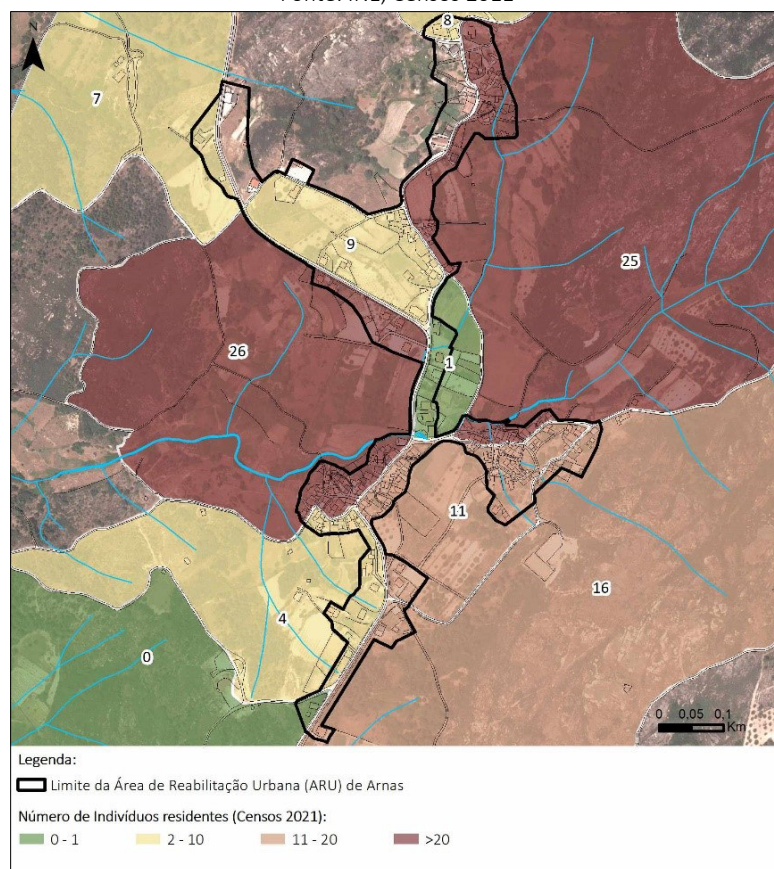


Figura 18 - População residente na ARU de Arnas, em 2021.

Fonte: INE, Censos 2021

Em ambos os anos existem duas subsecções mais densamente povoadas, (1) uma estende-se desde o espaço edificado a poente da antiga Escola e a sul da EM582-1 até ao núcleo a norte da Rua de Ferreiros; (2) e a outra incide entre a área a poente da Rua da Igreja e a norte da Rua do Soitinho. Nos dois períodos em análise a subsecção com menor efetivo populacional corresponde à envolvente da Junta de Freguesia de Arnas, que regista 0 e 1 indivíduo residente, respetivamente, em 2011 e 2021. As subsecções mais vazias correspondem, na zona sul da ARU ao espaço a nascente da EM582-1 e, na zona norte, o espaço a nordeste da EM582-1 onde se insere o cemitério de Arnas.

No tocante à **distribuição espacial de famílias em 2011 e de agregados em 2021** verificam-se tendências semelhantes ao nível do povoamento das subsecções. Destacando-se, apenas, uma outra subsecção com maior número de famílias e agregados que incide no espaço a sul da Rua do Soitinho e a nascente da EM582-1, na zona central da ARU.

Relativamente à **distribuição da população por grupos etários**, expressa na Tabela 9 para o ano de 2011, pode concluir-se que o grupo com maior representatividade diz respeito aos indivíduos com as idades compreendidas entre os 20 e os 64 anos. Esta faixa etária corresponde a metade da amostra total, contando com 58 indivíduos (50,00%). A este grupo segue-se a faixa etária dos indivíduos com mais de 65 anos, que conta com 41 indivíduos (35,34%). A partir destes dados pode concluir-se que, cerca de 85,84% dos residentes da ARU de Arnas tem idade igual ou superior a 20 anos, correspondendo as camadas mais jovens a 14,66%. Adicionalmente, quando comparado o percentual de indivíduos jovens (14,66%) com a faixa etária idosa (35,34%), verifica-se que a última corresponde a mais do dobro da primeira, revelando a propensão para o envelhecimento da população residente na ARU de Arnas.

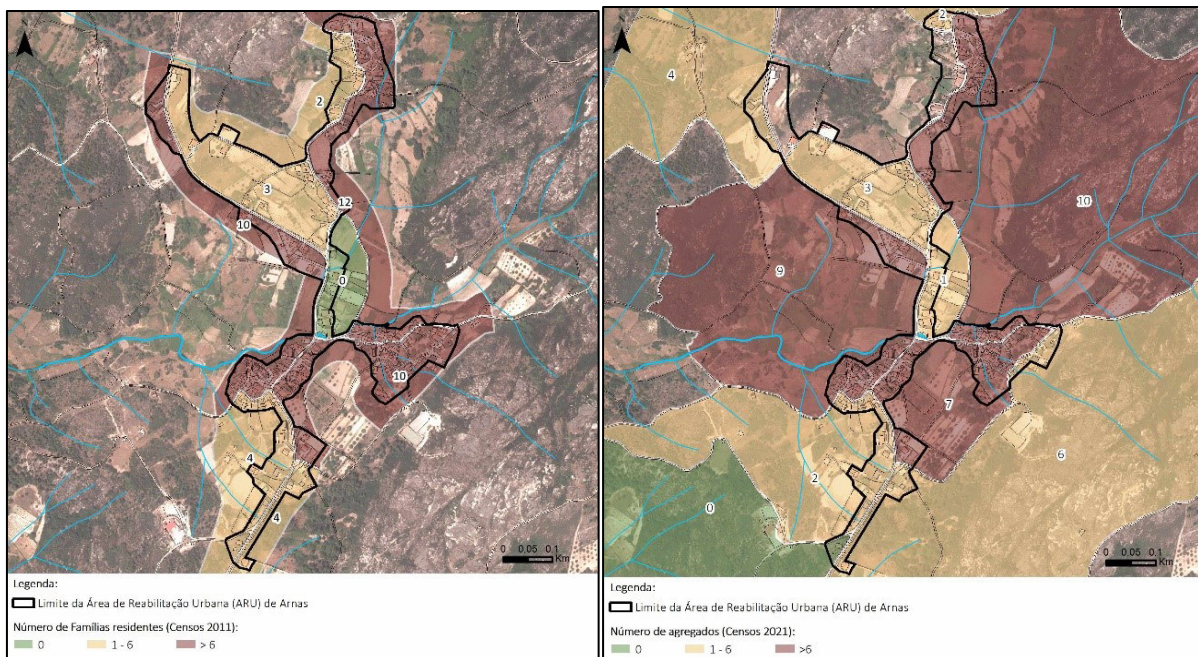


Figura 19 – À esquerda: Famílias residentes na ARU de Arnas, em 2011; à direita: Agregados na ARU de Arnas, em 2021.

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Tabela 9 – População residente, por grupo etário, na ARU de Arnas, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	6 5,17%	6 5,17%	3 2,59%	2 1,72%	58 50,00%	41 35,34%

No tocante às **habilitações literárias** verifica-se que na ARU existem 8 indivíduos residentes que não sabem ler nem escrever, o que corresponde a indica que cerca de 7% da população residente é analfabeta, o que se situa ligeiramente abaixo das percentagens auferidas para a freguesia (8%) e para o concelho (9%). Dos 116 indivíduos residentes na ARU de Arnas existem 79 com habitações literárias completas, destacando-se os indivíduos com o 1º ciclo do ensino básico, que perfazem 55,7% da população residente, seguidos do 2º e 3º ciclo do ensino básico que totalizam, nos dois casos, 15,2% da população (Tabela 10).

Tabela 10 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Arnas, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO					
	1ª CICLO DO ENSINO BÁSICO	2ª CICLO DO ENSINO BÁSICO	3ª CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO PÓS-SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
População residente	44 55,7%	12 15,2%	7 8,9%	12 15,2%	0 0%	4 5%

No domínio da **economia urbana** apurou-se que a **população ativa** na ARU de Arnas no ano de 2011 correspondia a 37 indivíduos, entre empregados e desempregados, situando-se a respetiva **taxa de atividade** nos 31,9%. Por sua vez, a população ativa na freguesia contava com 72 indivíduos e no concelho com 2.114, cifrando-se as respetivas taxas de atividade nos 32,7% e 37,3%.

Em 2011 estavam registados 42 **pensionistas e reformados** na ARU, o que correspondia a 36,20% da população residente, superior às percentagens de 34,54% e 27,73% registadas, respetivamente, para a freguesia e para o concelho. Relativamente aos **indivíduos sem atividade económica**, os valores ao nível da ARU e da freguesia eram de 55,17% e 58,63%, respetivamente, que apesar de superiores, se aproximam da percentagem concelhia, 50,07%.

Quanto à **população empregada**, em 2011 a ARU registava 33 indivíduos empregados dos quais sensivelmente metade (51,51%) trabalhavam e residiam em Sernancelhe. Ao nível da freguesia o cenário é semelhante (57,81%), sendo que à escala do concelho cerca de 72,82% dos indivíduos empregados trabalhavam e residiam em Sernancelhe. Da população empregada na ARU, observa-se que 21 indivíduos (63,63%) trabalhavam no **setor terciário**, 11 indivíduos (33,33%) no **setor secundário**, e 1 indivíduo (3,03%) no **setor primário**, o que concorre para a preponderância do setor terciário. Nos restantes níveis territoriais verifica-se uma distribuição mais equitativa entre setores, porém sem alterar a sua posição relativa situando-se as percentagens para a freguesia e para o concelho, respetivamente, nos 7,81% e 15,69%, para o setor primário, nos 32,81% e 27,60% para o setor secundário e nos 59,37% e 56,70% para o setor terciário. Por último, importa referir que existem 4 indivíduos em **situação de desemprego** na ARU e 8 ao nível da freguesia.

Tabela 11 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Arnas, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	72	37
Empregados	1.873	64	33
Desempregados	241	8	4
À procura do 1º emprego	74	0	0
À procura de emprego	167	8	4
Pensionistas e reformados	1.573	76	42
Sem atividade económica	2.840	129	64
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	37	17
TAXA (%)			
Atividade	37,3	32,7	31,9
Emprego	88,6	88,9	89,2
Desemprego	11,4	11,1	10,8
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	5	1
Secundário	517	21	11
Terciário	1.062	38	21

3.1.5. Edificado

Em 2011, de acordo com os resultados dos Censos à escala da subsecção estatística dos 4.362 **edifícios clássicos** existentes no concelho de Sernancelhe, 219 (5%) pertenciam à freguesia de Arnas e 138 (3,16%) à ARU de Arnas (Tabela 12). Dos 138 edifícios da ARU de Arnas apenas 1 pertence à tipologia “**principalmente residencial**” sendo os restantes 137 de carácter **exclusivamente residencial**.

Ao nível da freguesia observa-se que o número de edifícios principalmente residenciais e não residenciais se mantém inalterado, sendo a grande maioria exclusivamente residencial. Por sua vez, à escala do concelho a distribuição adquire contornos mais equitativos, observando-se que os 4.362 edifícios identificados incluem edifícios exclusivamente residenciais (3.848 – 88,2%), principalmente residenciais (475 – 10,9%) e principalmente não residenciais (39 – 0,9%). O que revela uma maior diversidade nas formas de ocupação do edificado e consequentemente da oferta de comércio e serviços.

Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Arnas, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
CLÁSSICOS	4.362	219	138
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	3.848	218	137
PRINCIPALMENTE RESIDENCIAIS	475	1	1
PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS	39	0	0

Segundo os dados provisórios do recenseamento desenvolvido em 2021 (Tabela 13) o Parque edificado da freguesia e da ARU contam, respetivamente com 212 e 138 edifícios. A nível concelhio foram registados 4.476 edifícios, sugerindo um ligeiro incremento face ao período anterior, contrariamente ao observado na freguesia onde houve uma pequena variação negativa. Todavia, importa salientar que estes números são ainda de carácter provisório e, no caso da ARU como as subsecções de 2011 e 2021 apresentam uma incidência espacial diferente, não é possível fazer uma “comparação linear”. A Figura 20 e a Figura 21, que se apresentam respetivamente na presente página e na seguinte, ilustram a distribuição espacial do edificado, em 2011 e 2021.

Tabela 13 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Arnas, em 2021.
 Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios)

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	4.476	212	138

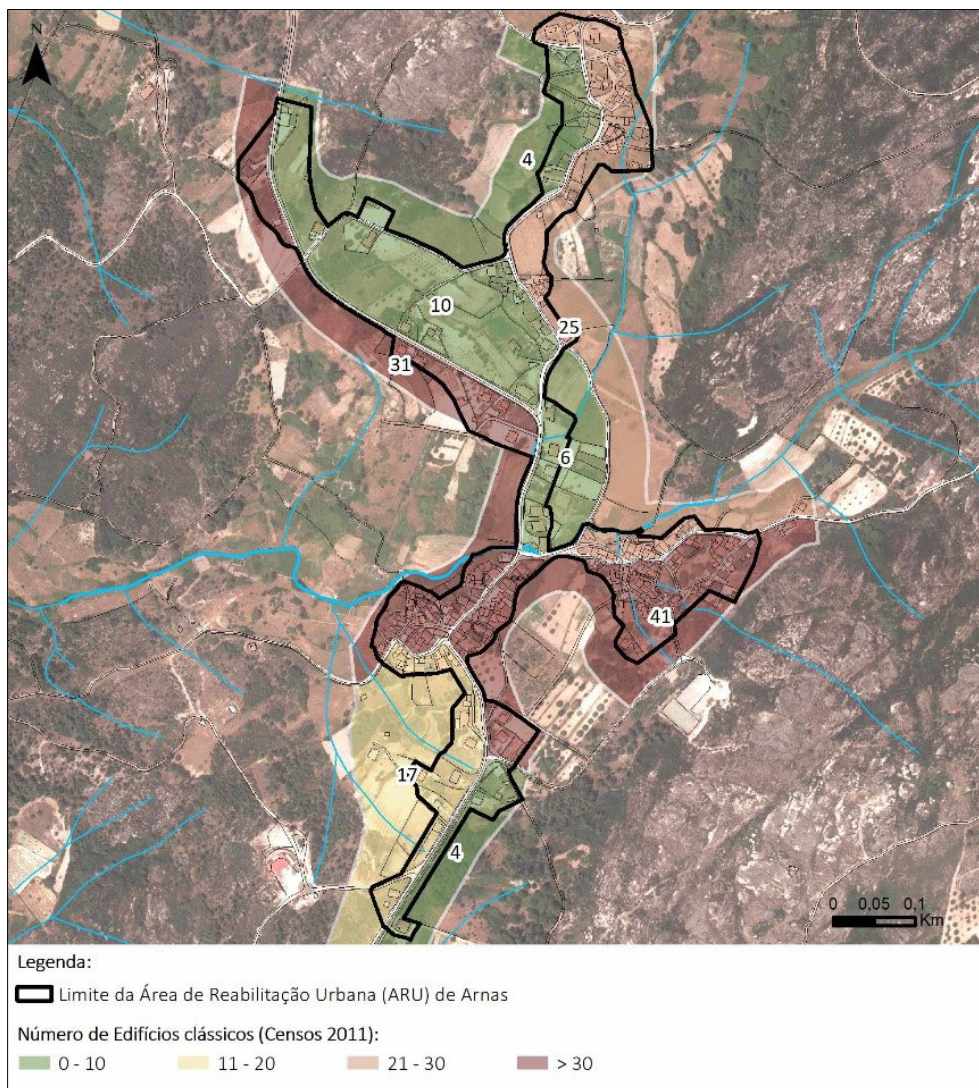


Figura 20 – Número de edifícios na ARU de Arnas, em 2011.
 Fonte: INE, Censos 2011

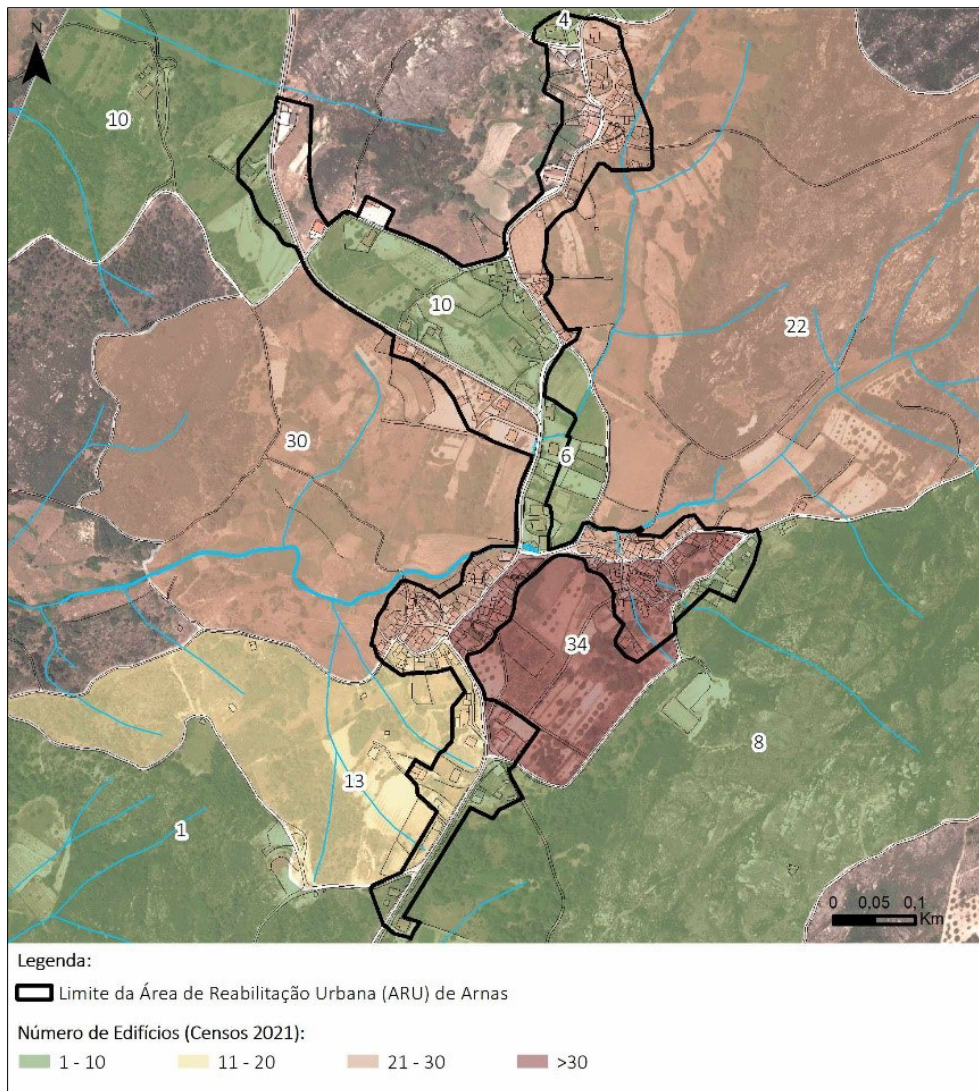


Figura 21 – Número de edifícios na ARU de Arnas, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios)

O **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica identificou 245 edifícios no interior da ARU de Arnas, dos quais 156 são exclusivamente destinados à habitação e 2 combinam habitação com outros usos, respetivamente equipamentos (hoteleiro) e comércio. Os restantes 87 edifícios dizem respeito a 11 Armazéns, 71 Anexos/Espaço de Arrumos e 5 são Equipamentos de utilização coletiva (Figura 22).

A Figura 22 mostra a distribuição espacial dos **equipamentos de utilização coletiva** identificados no território da ARU e evidencia uma maior concentração ao longo da EM 582-1 e da Rua da Igreja. Estes equipamentos podem ser agrupados de acordo com as seguintes tipologias:

- **Culto/ Religiosos:** Capela de S. João, Igreja Paroquial de Arnas e Cemitério e Capela;
- **Recreio e Lazer:** Coletividade – Associação Recreativa e Cultural (Colarni) (Antiga Escola Primária);
- **Hoteleiro:** Alojamento Local (Agromanas);
- **Administrativos:** Junta de Freguesia de Arnas;
- **Outros:** Fontenários (3), Fonte de Mergulho e tanque público (2).

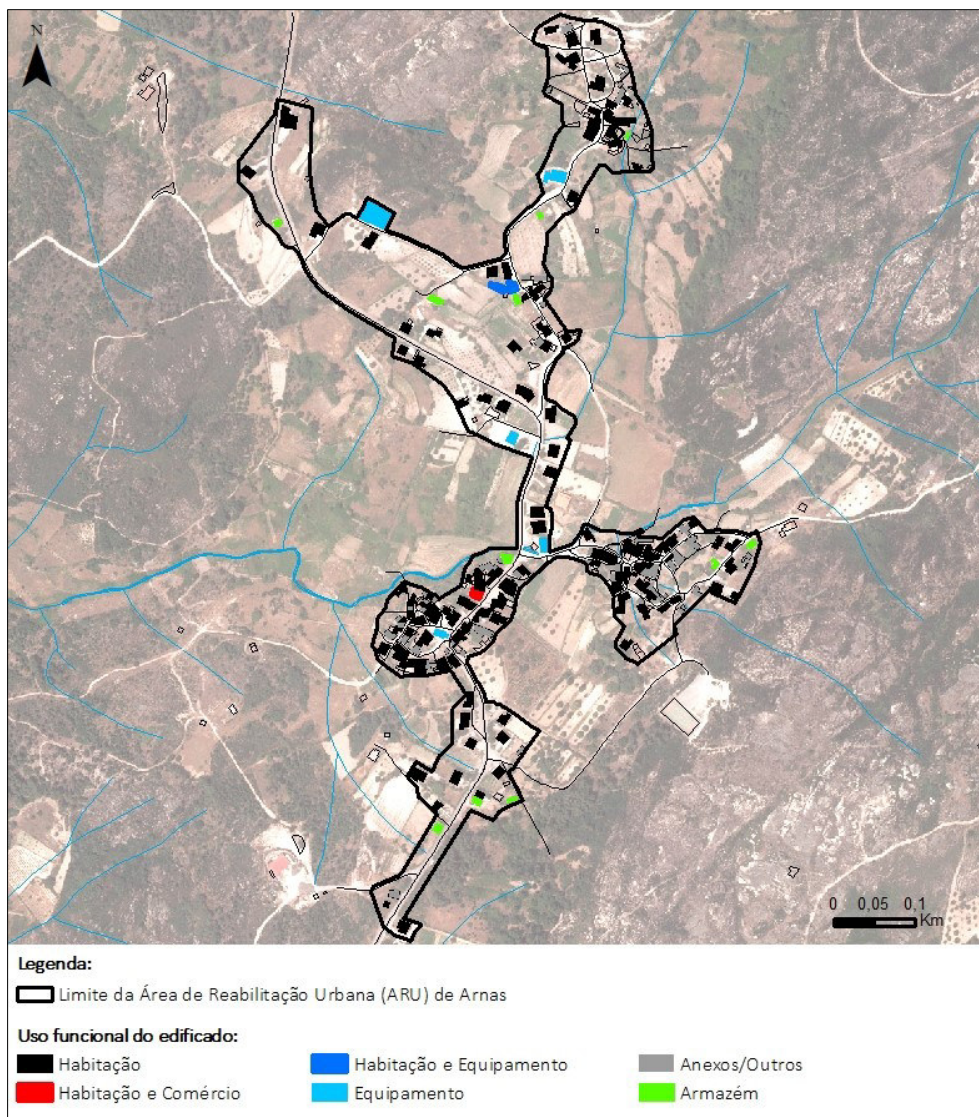


Figura 22 – Cartograma Uso Funcional do Edificado na ARU de Arnas



Figura 23 – Edifícios de uso exclusivamente habitacional, à esquerda: EM582-1 e à direita: Rua do Cimo da Aldeia.



Figura 24 – À esquerda: Habitação e comércio (EM582-1); e à direita: Habitação combinada com um Alojamento Local (Agromanas).

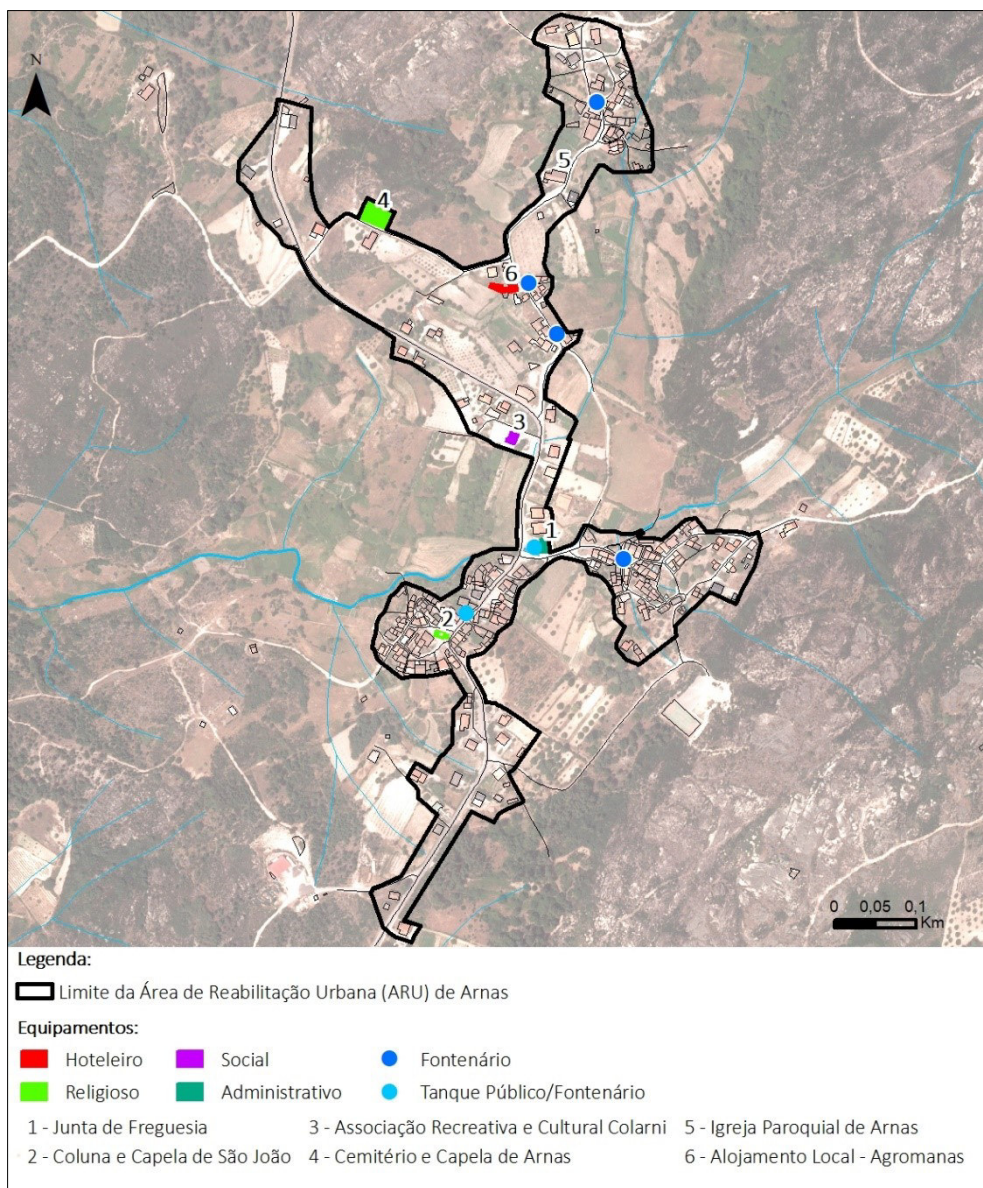


Figura 25 – Cartograma dos Equipamentos na ARU de Arnas.



Figura 26 – À esquerda: Junta de Freguesia de Arnas e à direita: Antiga Escola, atual sede de coletividade.

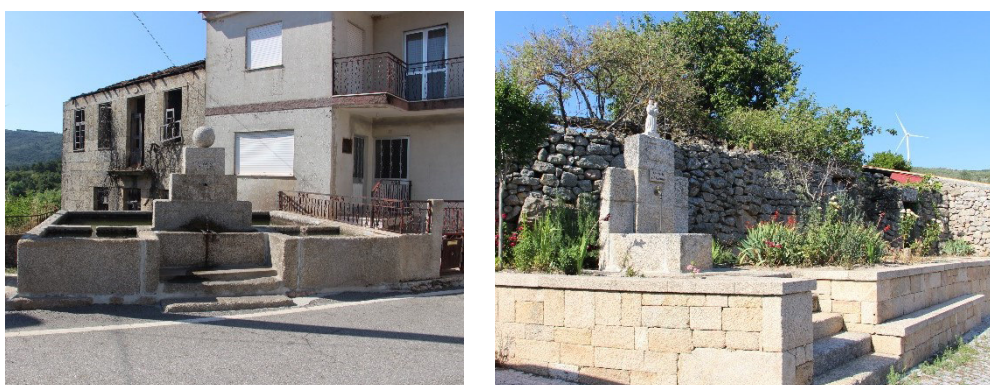


Figura 27 – Fontenário, à esquerda: EM582-1 e à direita na Rua do Lugarinho.

Relativamente ao **número de pisos**, os dados dos Censos 2011 são claros quanto à predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos tanto a nível do concelho, como da freguesia e da ARU de Arnas (Tabela 14).

Tabela 14 – Número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Arnas, em 2011.

Fonte: INE, Censos 2011.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	3.928	181	117
3 A 4 Pisos	427	37	21
Mais de 5 Pisos	7	1	0

Os dados recolhidos em campo relativamente ao número de pisos do edificado encontram-se ilustrados na Tabela 15. Numa primeira análise constata-se que dos 242⁴ edifícios considerados existem 111 (45,9%) com 1 piso, 109 (45,0%) com dois pisos e 22 (9,1%) com 3 ou mais pisos, evidenciando tal como nos censos 2011 a predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos. Se apenas se considerar os edifícios afetos à habitação e à habitação combinada com outros usos, isto é, excluindo-se Equipamentos, Armazéns e Anexos, verifica-se uma clara predominância dos edifícios com 2 pisos.

⁴ Este valor (242) exclui dois edifícios que não puderam ser observados em campo e a ficha do Cemitério.

Tabela 15 – Número de pisos do edificado na ARU de Arnas

	1 PISO	2 PISOS	3 OU MAIS PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)	111 (45,9%)	109 (45,0%)	22 (9,1%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS* (PERCENTAGEM) *excluindo Equipamentos e Armazéns e Anexos	34 (21,8%)	100 (64,1%)	22 (14,1%)

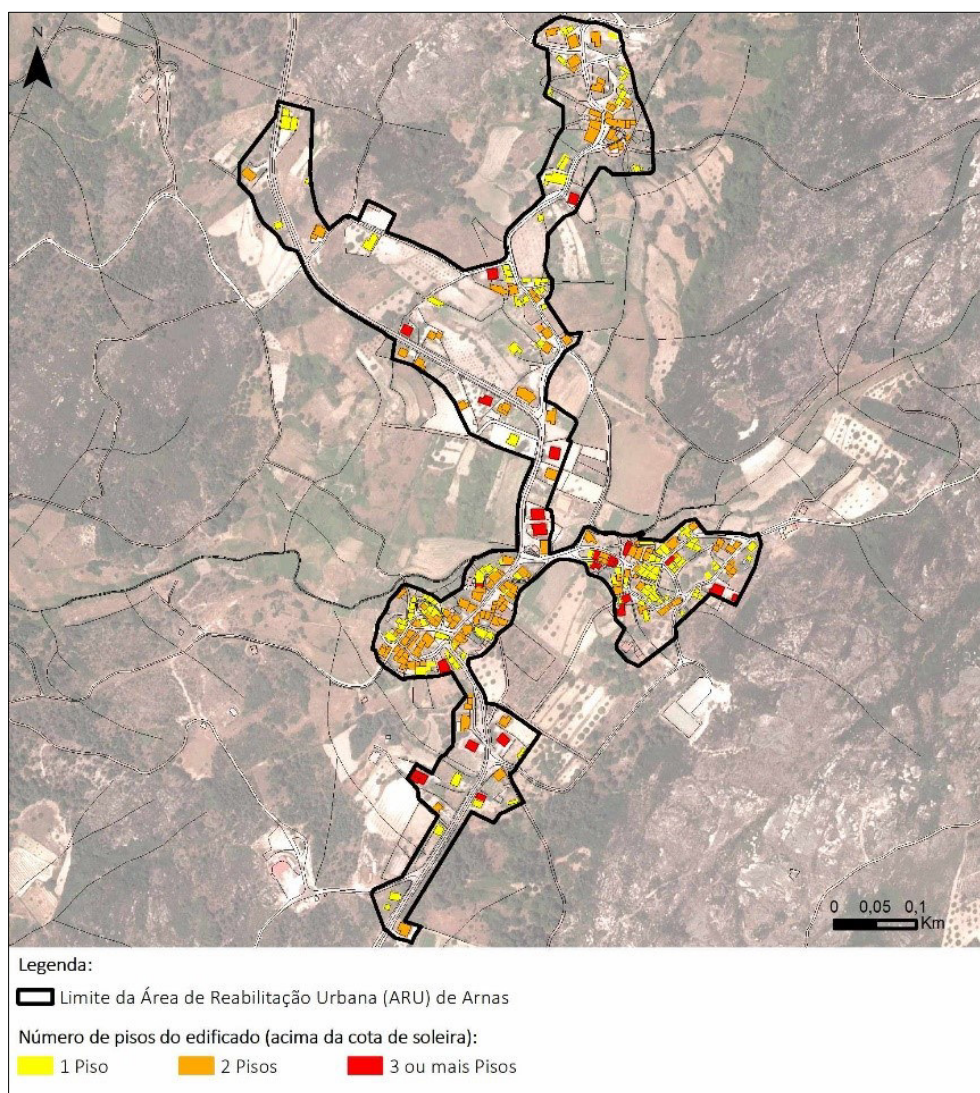


Figura 28 – Cartograma do número de pisos do edificado (acima da cota de soleira) na ARU de Arnas

No tocante aos **alojamentos familiares clássicos**⁵ os dados dos Censos 2011 existiam no concelho de Sernancelhe 4.488 dos quais 219 (4,87%) incidiam na freguesia de Arnas e 138 (3,07 %) na ARU. Por sua vez, em 2021 os resultados provisórios dos Censos 2021 registaram 4.636 alojamentos familiares clássicos no concelho, 212 na freguesia de Arnas e 138 na ARU de Arnas.

⁵ Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

Os elementos recolhidos em campo também evidenciam a inexistência de **alojamentos multifamiliares** em Arnas, o que se encontra alinhado com os dados dos Censos 2011 e 2021.

Seguidamente apresenta-se na Tabela 16 as **principais características dos alojamentos de residência habitual** para os vários níveis territoriais em análise, tendo como base os dados dos censos 2011. Estes elementos salientam que a maioria dos alojamentos possuem as características em análise, designadamente água canalizada, retrete, esgotos e banho. Porém, comparando os diferentes níveis territoriais constata-se que a ARU é a área mais desfavorecida no tocante à presença de retrete e banho, mas a nível de esgotos e água canalizada a cobertura da ARU e da freguesia é superior à concelhia.

Tabela 16 - Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual no concelho de Sernancelhe, Freguesia de Arnas e ARU de Arnas. Fonte: INE, Censos 2011.

	ALOJ. RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRERE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2200	2184	99,3%	2166	98,5%	2184	99,3%	2144	97,5%
FREGUESIA DE ARNAS	83	83	100,0%	82	98,8%	83	100,0%	80	96,4%
ARU DE ARNAS	45	45	100,0%	44	97,8	45	100,0%	42	93,3%

Relativamente aos **alojamentos vagos**, de acordo com os Censos 2011 existiam 13 alojamentos vagos na freguesia, dos quais 12 se situavam dentro do limite a ARU. Analisando os dados da Tabela 17 pode constatar-se que, embora a generalidade dos alojamentos vagos da freguesia reportem à ARU de Arnas, percentualmente os alojamentos vagos na ARU representavam 8,69% dos alojamentos existentes, abaixo da média concelhia (9,64%).

O levantamento realizado pela equipa técnica apurou a existência de 33 **edifícios devolutos** (Figura 29), o que corresponde a cerca de 1/5 (20,9%) do edificado de uso habitacional (158). Neste contexto importa ainda referir que se verificou a existência de algumas obras de reabilitação em alguns imóveis nos últimos anos, esta tendência tem impactes positivos e negativos na paisagem urbana uma vez que nem todas as intervenções contribuem para a manutenção do carácter do local.

Tabela 17 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Arnas, em 2011.
 Fonte: INE, Censos 2011.

N.º	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
ALOJAMENTOS FAMILIARES	4.488	219	138
ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS	4.477	219	138
ALOJAMENTOS VAGOS	432	13	12

No âmbito do **estado de conservação do edificado**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU⁶, que determina 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

⁶ Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

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).

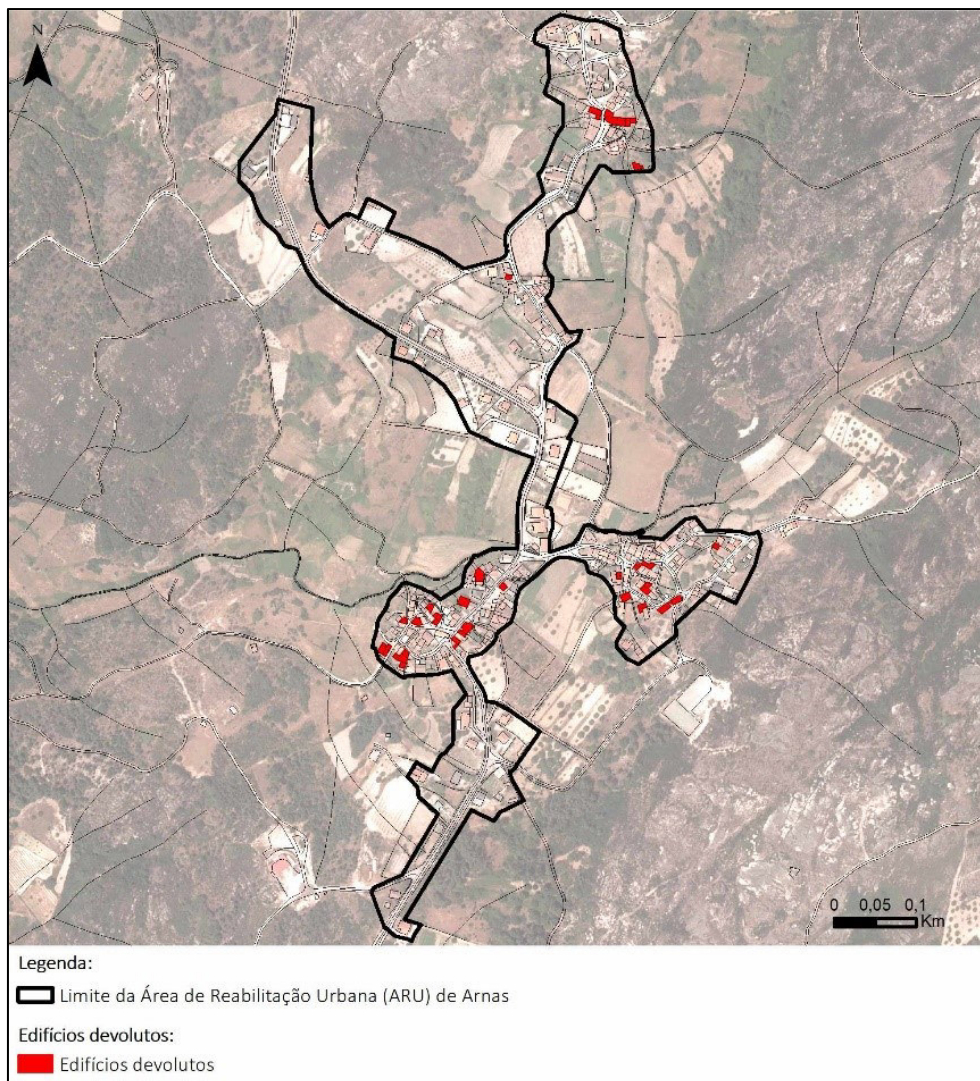


Figura 29 – Cartograma dos Edifícios devolutos na ARU de Arnas.

A avaliação do estado de conservação do edificado teve em consideração quatro parâmetros: (1) estrutura, (2) paredes, (3) cobertura e (4) elementos salientes, dirigindo-se por isso essencialmente à análise do exterior.

Neste domínio foram avaliados 241⁷ edifícios tendo-se apurado a existência de 116 edifícios em excelente e bom estado, 64 em médio estado de conservação e 61 em mau e péssimo estado. O que leva a concluir que 25,3%, cerca de 1/4 do edificado necessita de obras de reabilitação a curto espaço de tempo. Para além disso, importa referir que foram identificadas obras de reabilitação em 15 edifícios, sendo estas iniciativas que contribuem de forma positiva para a melhoria da qualidade da paisagem urbana e para a reversão do processo de abandono do edificado.

Tabela 18 – Número e percentagem de edifícios por estado de conservação na ARU de Arnas

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	56	60	64	33	28
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	23,2%	24,9%	26,6%	13,7%	11,6%

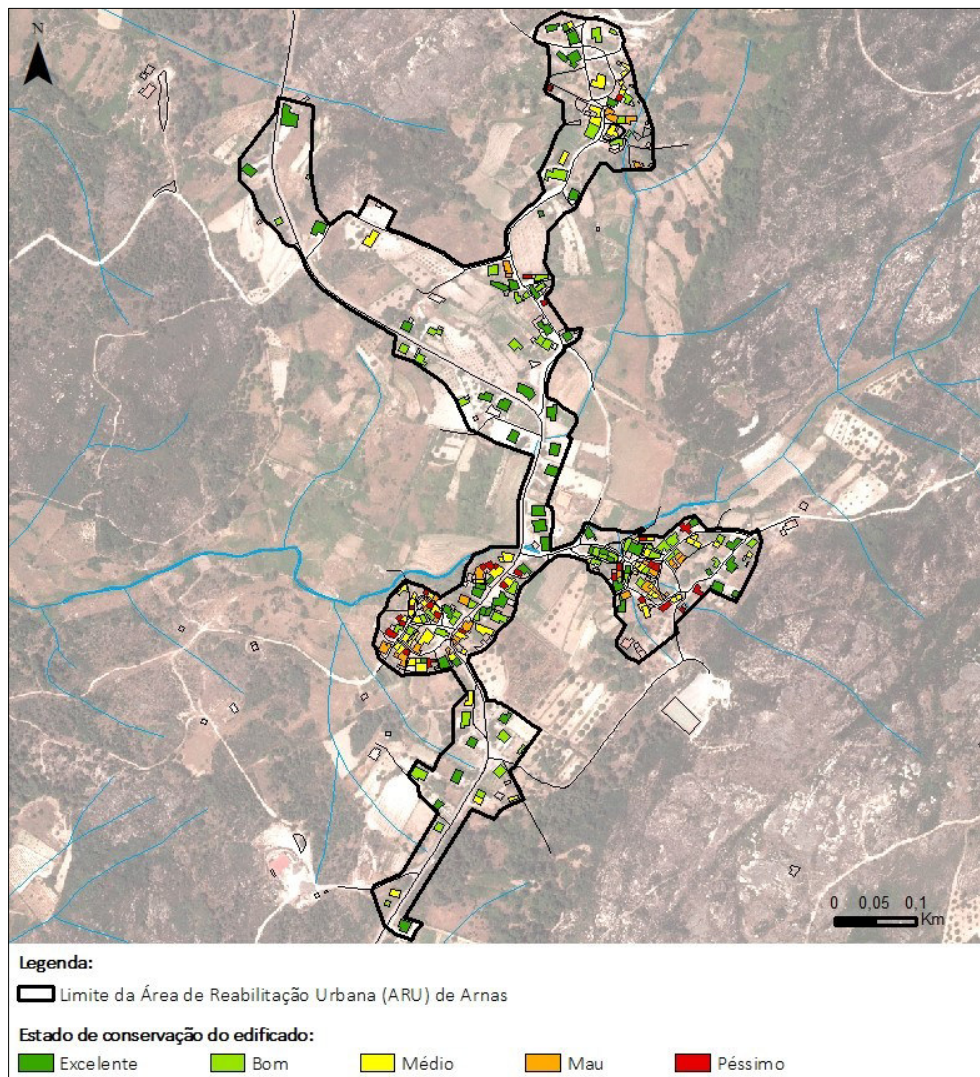


Figura 30 – Cartograma do Estado de Conservação do Edificado na ARU de Arnas.

⁷ Este valor (241) exclui 3 edifícios que não foram possíveis de ver no terreno e a ficha dedicada ao Cemitério.

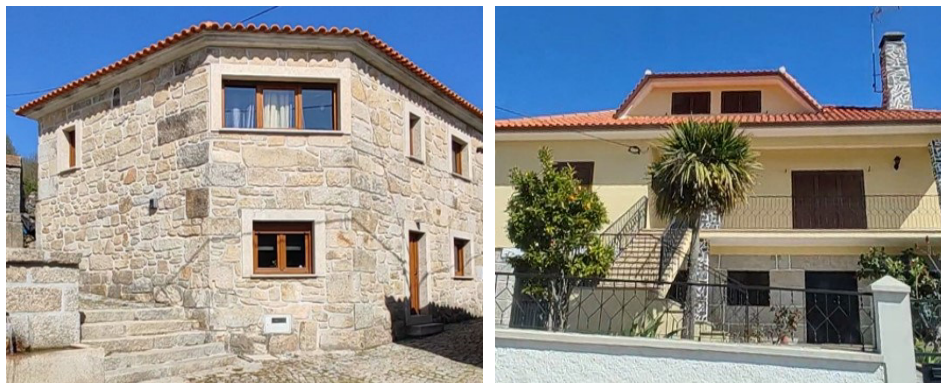


Figura 31 – Edifícios em excelente estado de conservação, à esquerda: Rua da Igreja; e à direita: EM582-1



Figura 32 – Edifícios em bom estado de conservação, à esquerda: Rua de São João; ao Centro: Rua da Era; e à direita: Rua do Soitinho.



Figura 33 – Edifícios em médio estado de conservação, à esquerda: Rua da Igreja; e à direita: Rua do Soitinho.



Figura 34 – Edifícios em mau estado de conservação, à esquerda: Rua do Lugarinho; e à direita: Edifício⁸ 209.

⁸ Número da ficha do edifício



Figura 35 – Edifícios em péssimo estado de conservação, à esquerda: Rua de São João; e à direita: Edifício 239.

Os elementos recolhidos relativamente à **época de construção** permitiram constatar que a maioria do parque edificado (51,2%) foi construído anteriormente a 1950, apenas 9% pertencem ao período entre a década de 90 e a atualidade. Analisando o cartograma da Figura 36, que espacializa o edificado de acordo com a sua época de construção, observa-se que os núcleos de edifícios mais antigos surgem na envolvente à Capela de São João e à Igreja Paroquial e que o edificado mais recente se dispõe sobretudo ao longo da EM582-1.

Tabela 19 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Arnas

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	19	105	96	22
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	7,8%	43,4%	39,7%	9%

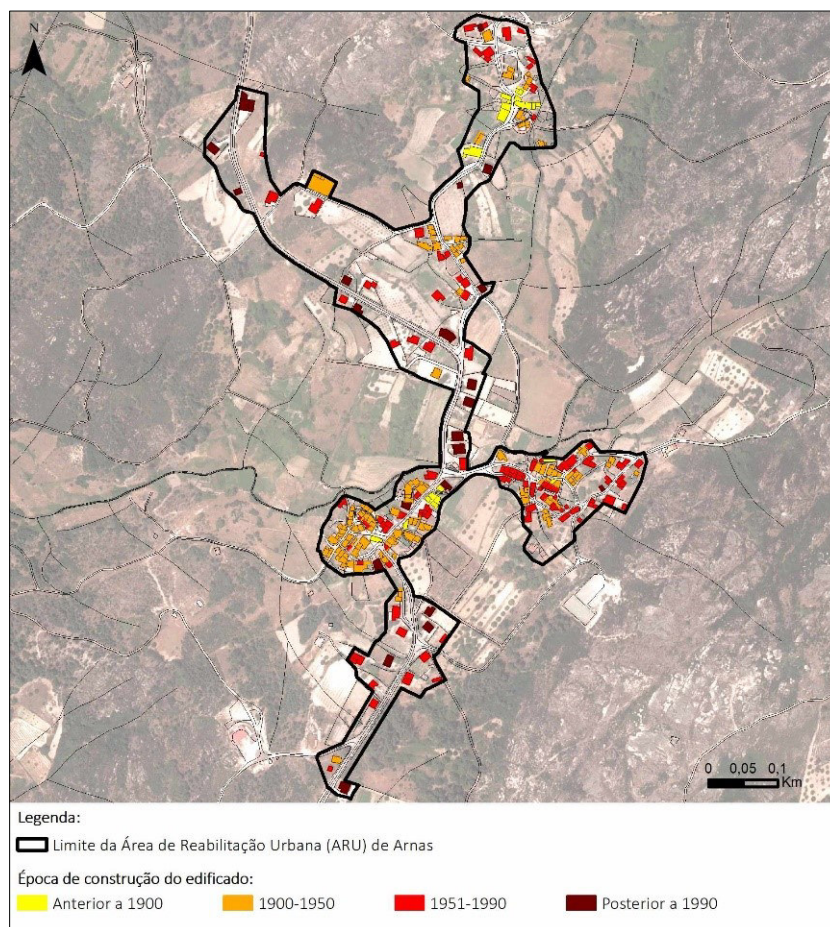


Figura 36 – Cartograma da Época de construção do Edificado da ARU de Arnas.

O cartograma seguinte (Figura 37) diz respeito ao **material de construção** e ao tipo de **estrutura do edificado**, de um modo geral observa-se a predominância da alvenaria de granito principalmente nas fundações das construções mais antigas. A utilização do betão está associada sobretudo a novos edifícios ou a ampliações/alterações de outros mais antigos.

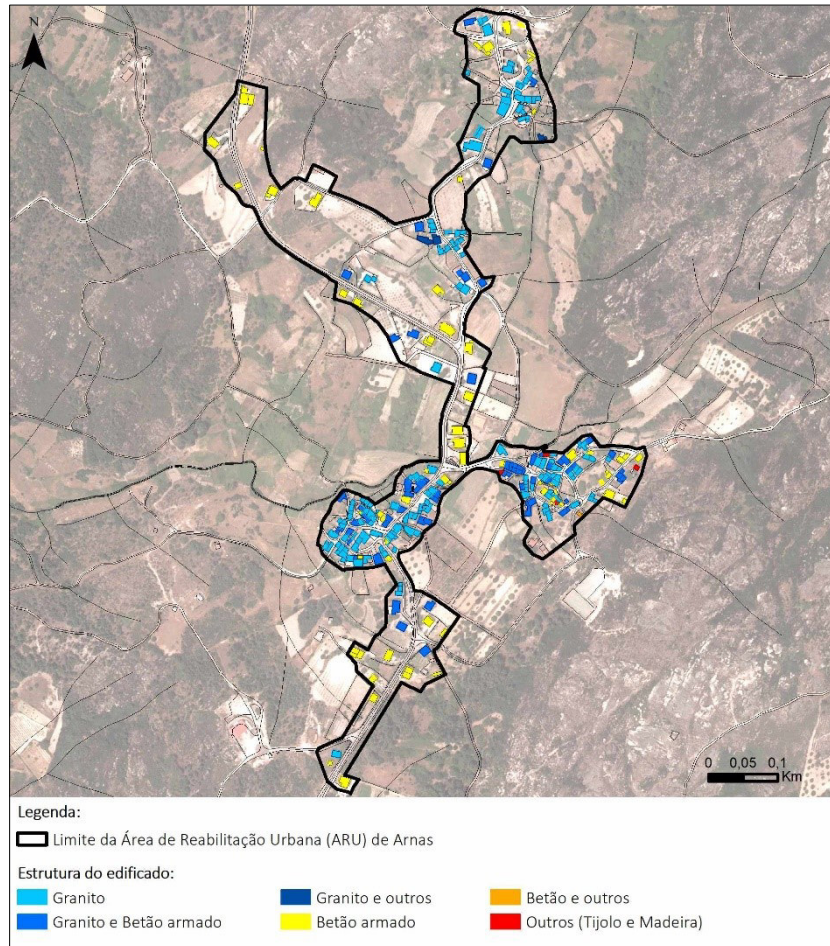


Figura 37 – Cartograma do Tipo de Estrutura do edificado na ARU de Arnas

3.1.6. Espaço Público

O **principal eixo viário** da ARU de Arnas é a EM582-1 que atravessa este aglomerado de modo quase longitudinal, no sentido NE-S, tomando no seu interior o nome de Rua Central. Esta via assume as principais ligações viárias externas e internas de Arnas, sendo responsável pela conexão entre os diversos núcleos edificados no interior do centro urbano de Arnas e também pelo acesso aos povoados na sua proximidade.

No tocante às acessibilidades externas, no seu prolongamento no sentido noroeste-norte a EM582-1 efetua a ligação ao povoado Quinta dos Pisões (a cerca de 2,6km) e após o entroncamento com a EM582 liga ao centro urbano de Sarzeda (7,5km). Neste aglomerado, através da EN229 é realizado o acesso à Vila de Sernancelhe que dista aproximadamente 10,3km (13 minutos) de Arnas. A nível interno, esta via permite a conexão com as principais vias distribuidoras da ARU, como a Rua do Lugarinho, a Rua do Soitinho e a Rua de São João, a partir das quais se desenvolvem a quase todos os outros arruamentos que caráter local.

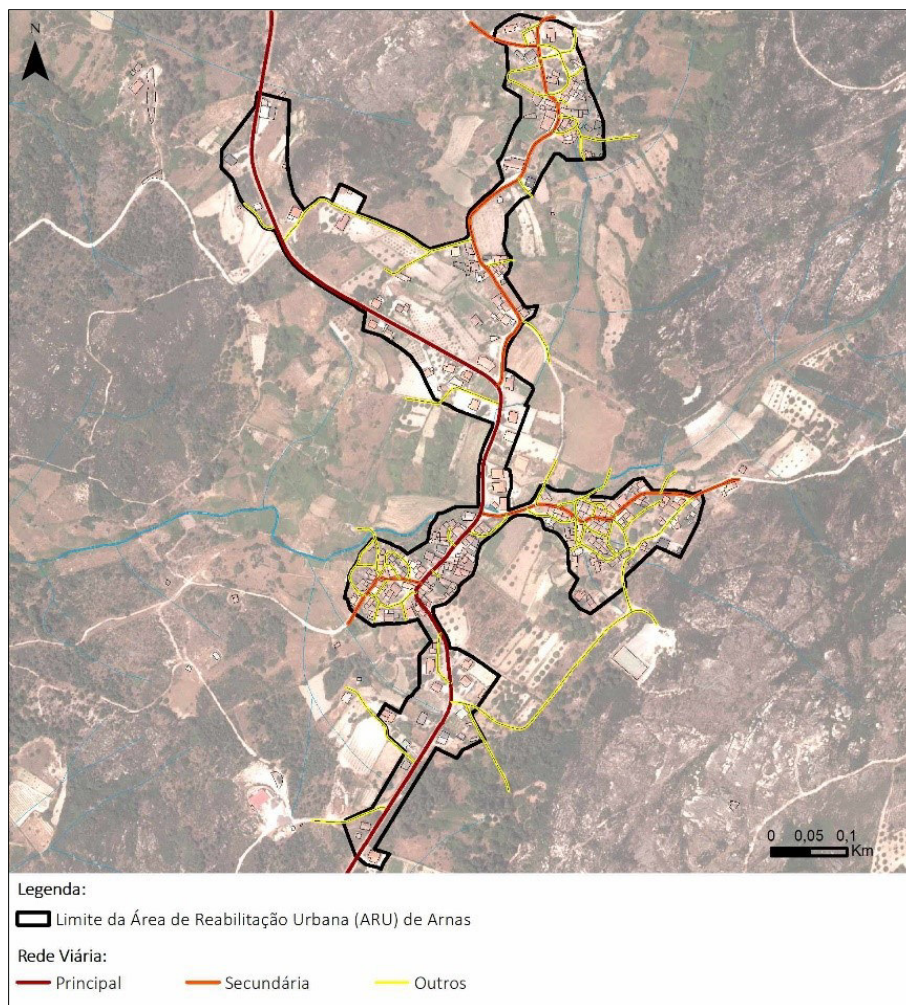


Figura 38 – Cartograma da Rede Viária da ARU de Arnas



Figura 39 – Rede viária de Arnas: EM582-1.

Da análise da rede viária de Arnas pode constatar-se que os arruamentos apresentam características distintas, principalmente ao nível da sua forma e função, consoante a sua localização. Com efeito, pode observar-se que as vias situadas na envolvente à Igreja Paroquial de Arnas, à Capela de São João ou no núcleo mais compacto a este da Junta de freguesia, isto é, no interior dos núcleos antigos tradicionais, apresentam trajetos mais curtos e sinuosos, sendo responsáveis por acessos a nível local. De um modo geral, estas vias apresentam um perfil mais reduzido e formam uma malha urbana compacta e complexa. Exemplos são a Rua do Sapateiro, a Rua da Baroca ou a Rua dos Ferreiros.

Nas restantes áreas urbanas, de génese mais recente, as vias apresentam tendencialmente perfis mais generosos, trajetos regulares e retilíneo, contribuindo para uma acessibilidade e mobilidade mais franca. Neste contexto referem-se a EM582-1, a Rua do Lugarinho ou a Rua do Cemitério, que se localizam em áreas urbanas de génese mais recente.



Figura 40 – Em cima, à esquerda: Rua do Lugarinho e à direita: Rua de São João. Em baixo, á esquerda: Rua da Baroca; e à direita: Rua do Cemitério.

O levantamento de campo realizado pela equipa técnica apurou 64 espaços públicos, que se dividem pelas seguintes **seis tipologias**: (1) Rua, (2) Viela/Escada, (3) Caminho, (4) Largos/Praças, (5) Espaço verde, e (6) Espaço Intersticial. Estes 64 espaços públicos foram caracterizados com recurso a **73 fichas de espaço público** diferentes, uma vez que, muitos arruamentos tiveram de ser divididos em várias fichas por apresentarem perfis distintos ao longo do seu traçado, por exemplo ao nível da acessibilidade pedonal, materiais e/ou estado de conservação, que justificaram a necessidade de realizar uma nova ficha de caracterização. Em suma, o levantamento de campo do espaço público de Arnas é constituído por 39 Ruas, 5 Vielas/Escadas, 16 Caminhos, 10 Largos/Praças, 2 Espaços Verdes de Enquadramento e 1 Espaço Intersticial.

A metodologia de divisão dos eixos viários segundo as categorias de Rua, Viela/Escada e Caminho é realizada de acordo com o seu perfil, pavimento, estado de conservação e tipo de acesso promovido. Genericamente, as **Vielas/Escadas** enquadram arruamentos que, pelo seu perfil e dimensão, permitem exclusivamente o acesso pedonal ou de modos suaves, não sendo possível o trânsito automóvel. Os **Caminhos**, por sua vez, consagram acessos de serventia a casas ou terrenos, não pavimentados e geralmente em mau estado de conservação, onde

o acesso pedonal e automóvel é realizado de forma difícil. As **Ruas** incluem os restantes eixos viários, de carácter estrutural, distribuidor ou rural, que permitem o trânsito automóvel e pedonal.



Figura 41 – À esquerda: Caminho (EP⁹ 34); e à direita: Viela (EP 28)

No tocante aos **Largos/Praças** identificados, estes surgem frequentemente associados a alargamentos ou entroncamento de vias, a espaços abertos “sobrantes” no interior dos núcleos edificados mais antigos ou junto a equipamentos de utilização coletiva. Estes espaços públicos são particularmente relevantes devido ao seu papel de suporte das atividades encontro, recreio e lazer da população local.

Ao longo do trajeto da EM582-1 foram identificados 6 Largos/Praças: (1) na confluência com a Rua do Lugarinho, onde se encontra o monumento de Homenagem de Arnas ao Imaculado Coração de Maria; (2) junto à antiga Escola de Arnas; (3) na envolvente da Junta de Freguesia; (4) Espaço aberto da Rua Central; (5) um Fontanário; e (6) na envolvente à Capela de São João. Na envolvente à Igreja de Nossa Senhora da Conceição surgem mais 3 espaços, ancorados à Rua da Igreja; e o no interior do outro núcleo antigo tradicional, na confluência da Rua do Soitinho com a Quelha do Corgo, foi levantado outro alargamento.



Figura 42 – À esquerda: Largo adjacente à EM582-1 associado a um fontanário; e à esquerda: Largo da Capela de São João Baptista.

⁹ Número da ficha de espaço público.

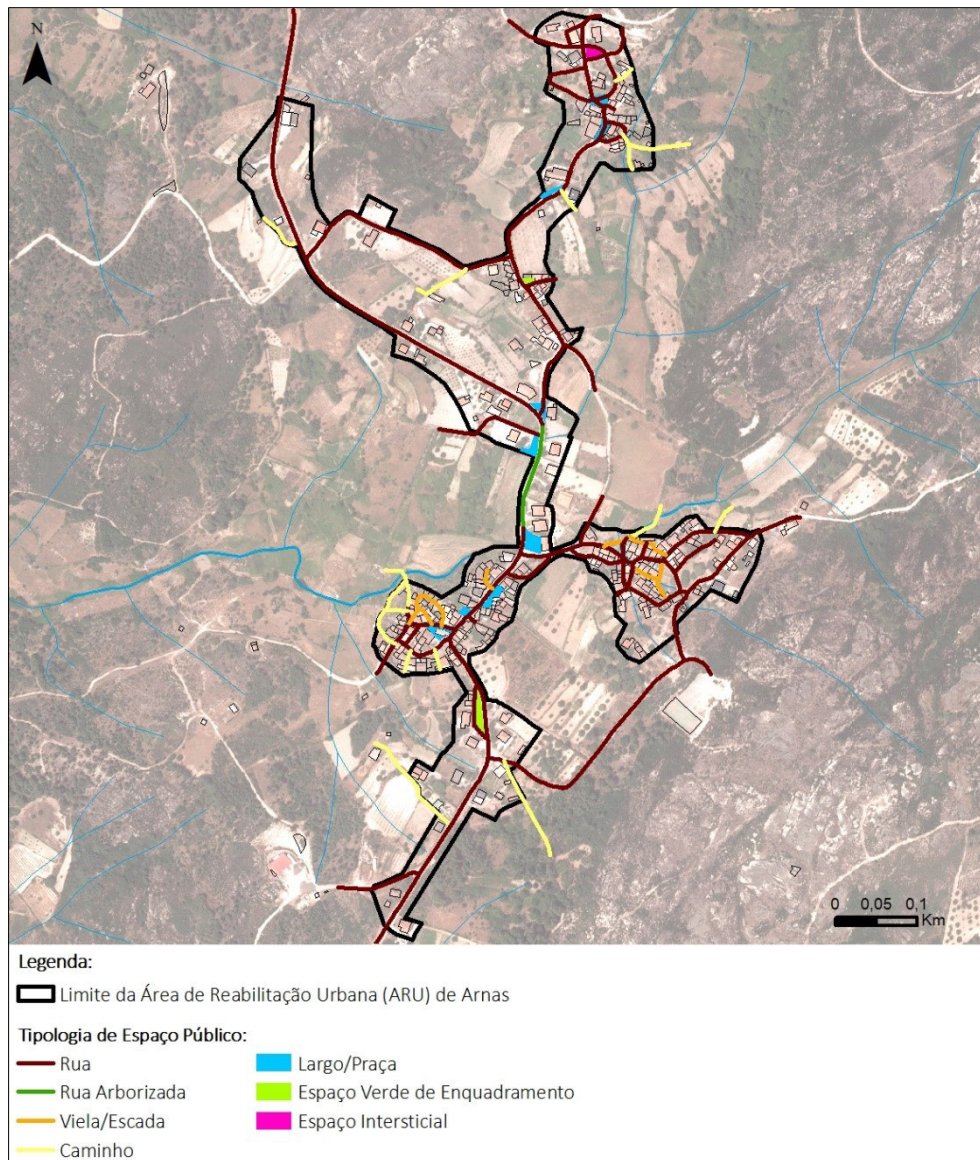


Figura 43 – Cartograma da Tipologia do Espaço Público na ARU de Arnas

Neste contexto merece especial destaque o Largo da Junta de Freguesia, devido à sua maior qualificação e interesse comparativamente com os restantes. Este espaço apresenta algum mobiliário urbano, banco e parque infantil, apresenta um elemento de água (tanque) e um espaço ajardinado onde passa um afluente da Ribeira de Tabosa. Para além deste, refere-se o alargamento associado à Rua Central (EM582-1) imediatamente a sul deste, pela sua maior envergadura e posicionamento central em relação ao território deste centro urbano; e o envolvente à Capela de São João, que constitui um dos principais pontos de referência a nível local.

Relativamente aos dois **Espaços Verdes** levantados enquadram-se na subtipologia de Espaços Verdes de Enquadramento, uma vez que agregam funções de estadia como também de promoção da qualidade estética da paisagem urbana. Um destes espaços verdes localiza-se num alargamento junto a um conjunto edificado em ruínas e o outro num espaço sobrance entre duas vias.

Neste âmbito, refere-se ainda um **Espaço Intersticial** no interior do núcleo edificado associado à Igreja de Nossa Senhora da Conceição, constituído por uma formação rochosa no chão que apenas permite o trânsito pedonal.



Figura 44 – À esquerda: Largo da Junta de Freguesia e à direita: Largo adjacente à Rua Central (EM582-1)



Figura 45 – À esquerda: Espaço verde de enquadramento (Jardim das Tílias); e à direita: Espaço Intersticial.

No espaço público de Arnas não se observa a **existência de passeios**, com exceção da EM582-1, que contrariamente aos restantes arruamentos apresenta passeios em grande parte da sua extensão. A ausência desta segregação de espaços deriva do perfil estreito e sinuoso da grande maioria dos arruamentos, principalmente nos núcleos edificados mais compactos, o que resulta no nivelamento de quase todos os espaços. Esta característica, a par da predominância da pavimentação em cubo de granito e da construção em alvenaria de granito acaba por contribuir para o caráter e unidade do espaço. Além disso, uma vez que o tráfego automóvel é reduzido esta particularidade não acarreta questões de insegurança para os peões.



Figura 46 – À esquerda: EM582-1 (EP 1C); e à direita: EM582-1 (EP 1D).

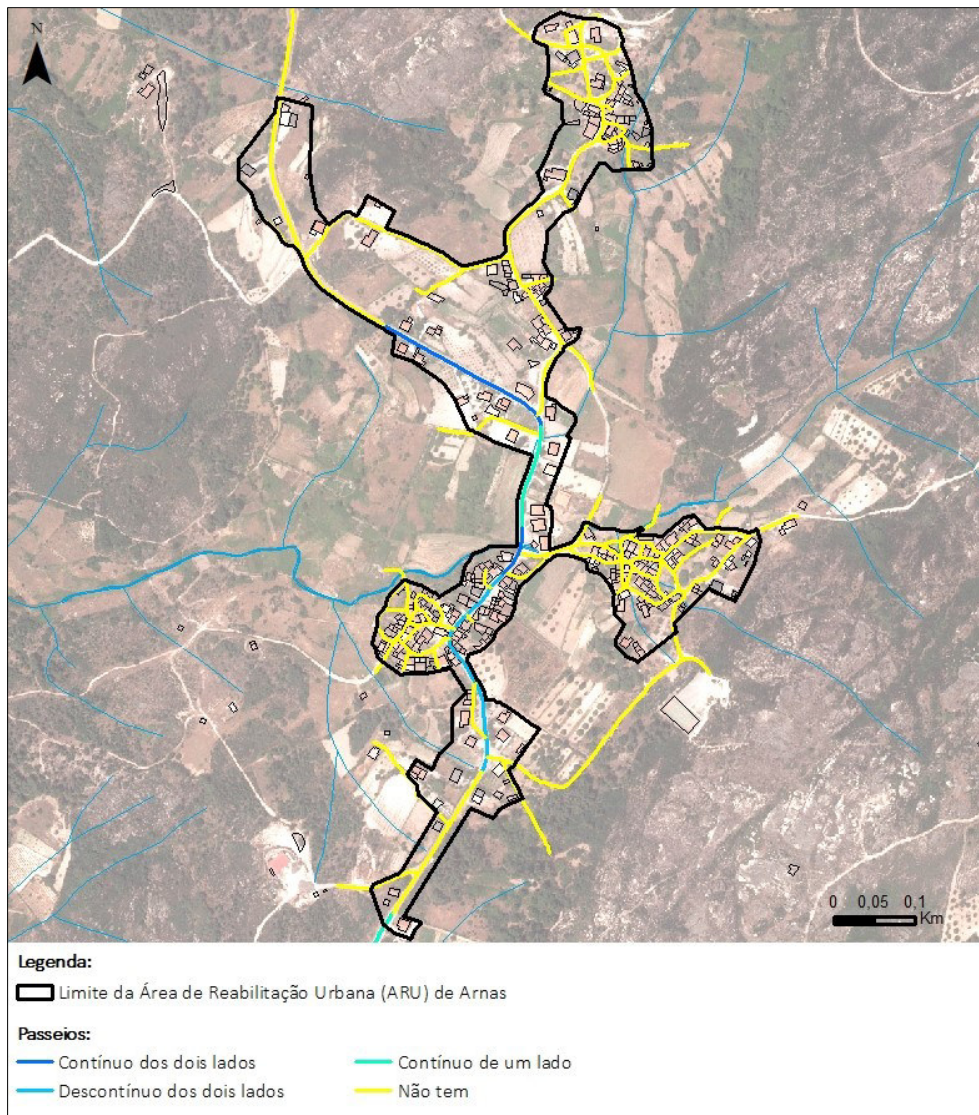


Figura 47 – Cartograma da Circulação Pedonal na ARU de Arnas.

No tocante ao estacionamento, não se verifica a existência de espaços especialmente destinados ao **parqueamento automóvel**, todavia é possível estacionar nos alargamentos de via existentes, pelo que não foram apurados problemas neste domínio.

Relativamente ao **material das pavimentações** (Figura 48) observa-se que a grande maioria dos arruamentos, Largos/ Praças apresentam como material dominante o cubo de granito, com particular incidência nos núcleos antigos tradicionais. Já nas áreas de génese mais recente o betuminoso assume-se como material de excelência. Muito embora existam menos vias em betuminoso, comparativamente com o cubo de granito, dado que estes arruamentos apresentam geralmente trajetos mais longos, estas apresentam maior impacte na paisagem urbana. Neste contexto refere-se a EM582-1, cujo pavimento em betuminoso apresenta um forte destaque no interior do aglomerado, motivado pela sua extensão e carácter estruturante. Quanto às vias não pavimentadas, que se apresentam identificadas como “Terra batida” constata-se que as mesmas se encontram, geralmente, associadas a caminhos.

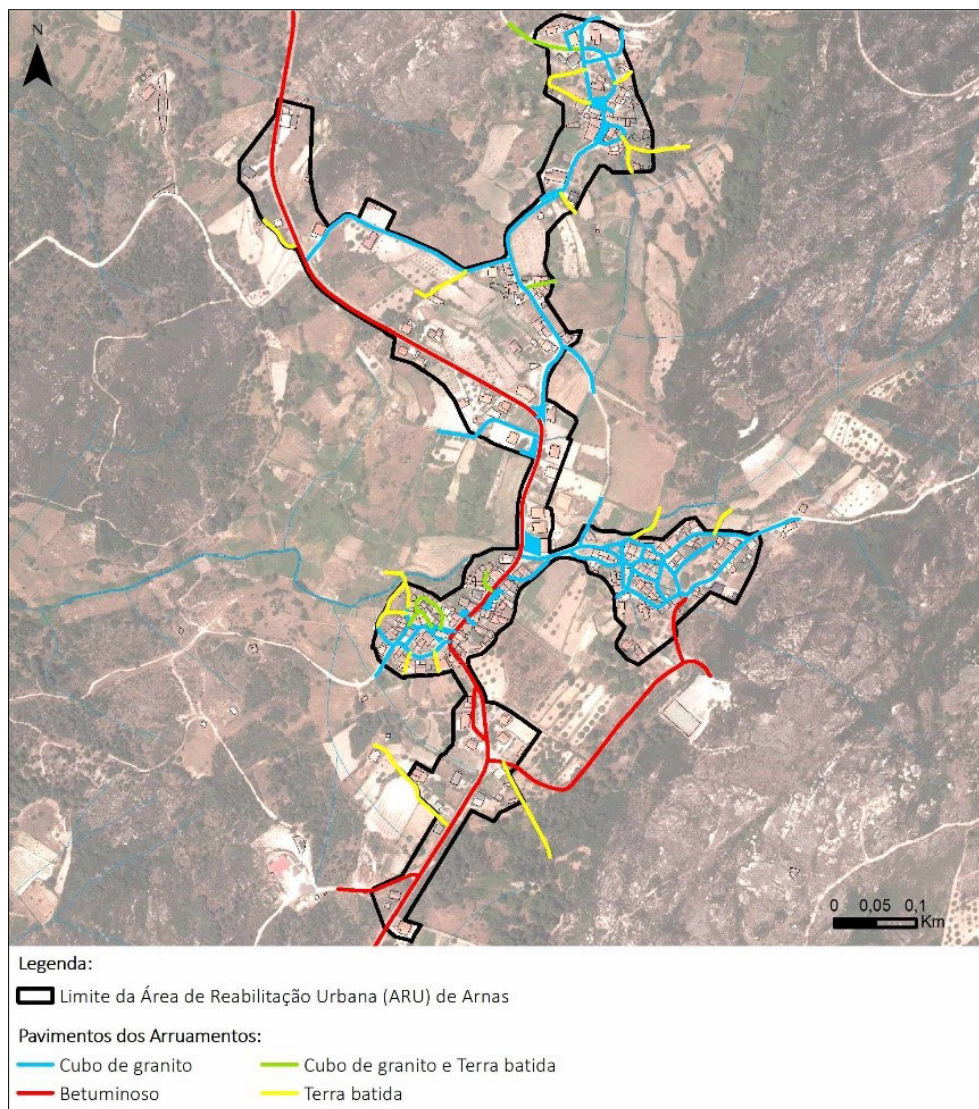


Figura 48 – Cartograma dos Pavimentos dos arruamentos na ARU de Arnas.

Ao nível da **arborização**, apenas se regista a existência de uma rua arborizada, a EM582-1 que apresenta arborização em caldeira num troço (1C), conforme se identifica na Figura 43.

Por último, no tocante ao **estado de conservação** do espaço público expresso na Figura 49, observa-se que a generalidade dos espaços se encontra em bom estado. Os espaços em razoável e mau estado dirigem-se, sobretudo, ao interior do núcleo edificado envolvente à Capela de São João e aos espaços classificados como caminho.

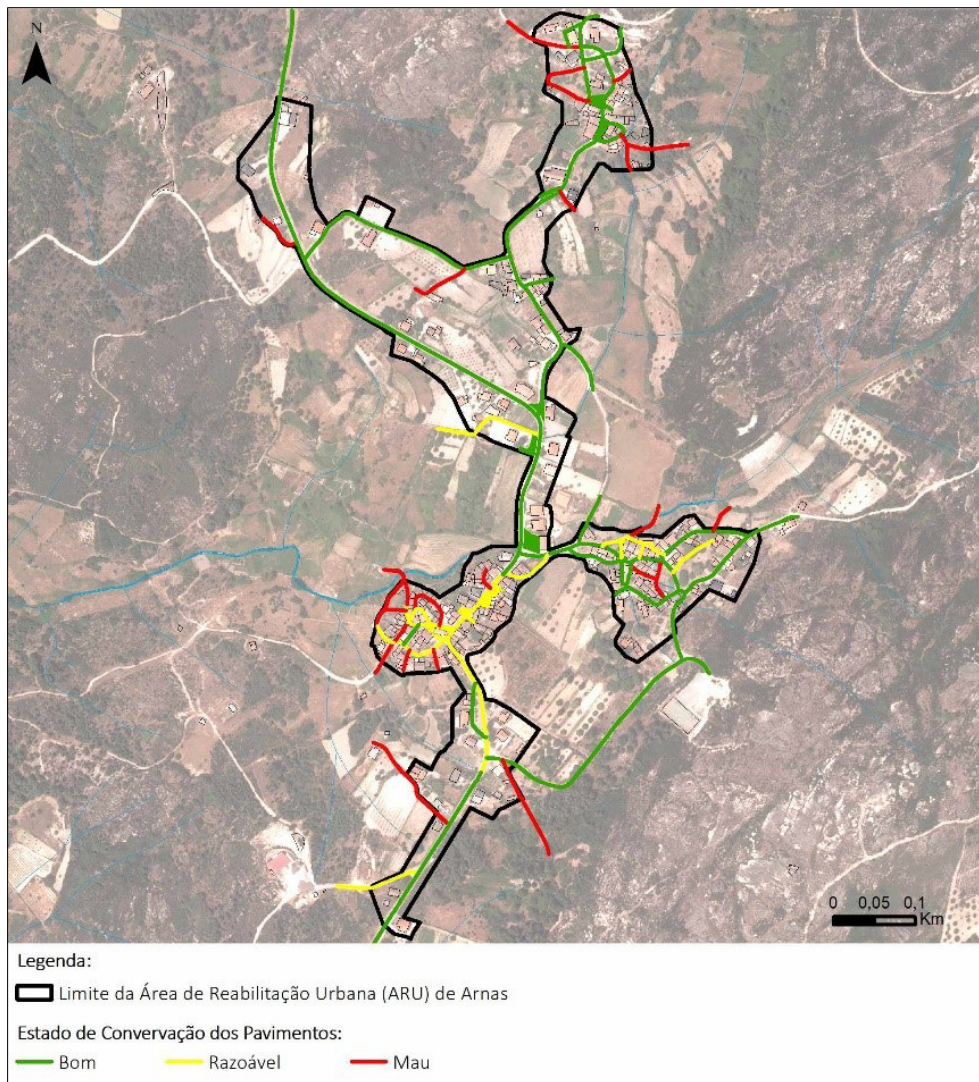


Figura 49 – Cartograma do Estado de conservação dos pavimentos da ARU de Arnas.

3.2. Diagnóstico Estratégico

Ao longo do presente capítulo procedeu-se à caracterização do território da ARU de Arnas passando pelo seu enquadramento a nível histórico e cultural; pela análise da evolução do território; pela apresentação da população residente e da sua forma de vida, do parque edificado e do espaço público. Os diversos descritores considerados visam ilustrar quem são os habitantes de Arnas, como é a sua vivência, quais as funcionalidades e condições que o seu edificado e espaço público têm para oferecer.

Este exercício culmina com a apresentação do diagnóstico estratégico do território, que serve para determinar as oportunidades e ameaças ao desenvolvimento do centro urbano de Arnas e que servirá como ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana do PERU de Arnas. O diagnóstico estratégico de Arnas resultou na elaboração da Tabela 20, na qual se encontram identificadas as principais oportunidades e constrangimentos ao desenvolvimento deste território.

Tabela 20 – Diagnóstico Estratégico: Principais Constrangimentos e Oportunidades.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - População com tendência para o envelhecimento; - Capacidade de fixação de população reduzida; - Parca oferta ao nível de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; - Parque edificado de cariz predominantemente habitacional; - Falta de dinamização de atividades culturais e recreativas de caráter local, geradoras de interesse e atratividade. - Cerca de 1/5 do parque edificado encontra-se devoluto; - Cerca de 1/4 do parque edificado encontra-se em mau e péssimo estado de conservação; - Descaraterização das frentes urbanas do núcleo antigo tradicional de maiores dimensões, devido à mistura de edifícios mais antigos e recentes e à passagem da EM582-1; - Falta de espaços públicos qualificados e com vocações distintas, capazes de acolher condignamente a atividades de recreio e lazer da população. 	<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; - Vontade política de intervir e promover o desenvolvimento concelhio; - Potencial histórico, cultural e tradicional associado a este centro urbano; - Proximidade a outros povoados com interesse como Sarzeda, Tabosa da Cunha e Cunha; - Potencialidades turísticas do centro urbano, tais como a Capela de São João Baptista e a Igreja de Nossa Senhora da Conceição; - Proximidade a outros pontos de interesse turístico, histórico e cultural e cénico, como o Castro de Murganho ou a Capela de São Pedro e Lapa da Moira; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que passa especificamente por Arnas (percurso “A Serra do Pereiro”); - Existência de edifícios devolutos e em ruínas passíveis de serem reabilitados para acolher novos residentes e investimentos; - Existência de edifícios passíveis de reconversão para constituição de segunda habitação; - Existência de algumas obras de reabilitação de imóveis, de caráter recente, que revelam preocupação e interesse por parte da população local na revitalização e regeneração urbana; - Existência de um alojamento turístico criado recentemente.

O Centro Urbano de Arnas localiza-se na freguesia homónima e no setor sudeste do concelho de Sernancelhe. A sua estrutura urbana caracteriza-se pela existência de dois núcleos antigos tradicionais, uma na zona nordeste e outro mais a sul na zona central da ARU.

O núcleo mais a norte localiza-se numa posição sobranceira do território e desenvolve-se ao longo da Rua da Igreja e a sua génese encontra-se associada à presença da Igreja Paroquial de Arnas. No seu interior encontram-se dois sítios arqueológicos relevantes, a Fonte de Mergulho e a Necrópole Cimo de Vila, que confirmam a sua antiguidade. Nesta zona o edificado tipicamente em alvenaria de granito, apresenta dimensões generosas e uma traça com alguma qualidade arquitetónica.

O outro núcleo, situado mais a sul e de maiores dimensões, desenvolve-se na margem esquerda da linha de água que atravessa a ARU e contiguamente ao percurso deste ribeiro. Este conjunto edificado, cuja emergência se encontra sobretudo relacionada com a presença da Capela de São João Baptista, apresenta uma malha urbana compacta e complexa, formada por rua estreitas e sinuosas que ancoram habitações de dimensões mais

modestas. Este núcleo encerra a generalidade dos edifícios devolutos e em ruínas identificados, revelando algum potencial para a reabilitação e revitalização urbana. Mais recentemente o povoamento deste território encontra-se ancorado ao trajeto da EM582-1, que atravessa Arnas e unindo os vários conjuntos edificados.

A estratégia de reabilitação urbana de Arnas deverá promover a coesão territorial e a complementaridade entre os dois núcleos antigos tradicionais. Esta estratégia deverá ainda apostar na conservação dos elementos identitários e relevantes para o carácter do local e na dinamização e revitalização dos núcleos antigos tradicionais como forma de potenciar o turismo e de atrair novos visitantes e investimentos. Para além disso, deverá ainda ser incitada a qualificação do espaço público e do parque edificado, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população local e a reversão do esvaziamento, e consequente envelhecimento populacional.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Arnas

A definição da estratégia de reabilitação urbana para Arnas teve como ponto de partida a caracterização e o diagnóstico apresentados no capítulo anterior e o seu principal objetivo prende-se com a potenciação das suas oportunidades e reversão dos constrangimentos identificados, promovendo o desenvolvimento sustentável e sustentado do território. A estratégia estabelecida visa qualificar e revitalizar o espaço urbano de Arnas de modo a fomentar a reabilitação do edificado privado e a atratividade deste território para novos públicos e investimentos.

O presente capítulo visa ilustrar a estratégia de reabilitação urbana proposta para Arnas através da **visão** para este território no ano 2037, isto é, após a finalização do âmbito temporal da ORU; dos **objetivos estratégicos**; e do **modelo estratégico territorial**. No tocante aos objetivos estratégicos, importa ainda referir que de forma a garantir a articulação com as políticas de reabilitação urbana do concelho foram adotados os objetivos temáticos assumidos nas demais ARU, contribuindo para uma visão harmoniosa e coerente em todo o território.

4.1. Visão

A visão de futuro traçada para o centro urbano de Arnas teve como base o seu caráter e identidade, as dinâmicas urbanas territoriais inerentes, as orientações desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho. Neste enquadramento foi estabelecida a seguinte visão para Arnas 2037: *“Um centro urbano revitalizado e moderno, que conserva as suas marcas da antiguidade e as assume como alicerces para o desenvolvimento territorial sustentável e sustentado.”*

VISÃO – ARU DE ARNAS 2037

Um centro urbano revitalizado e moderno, que conserva as suas marcas da antiguidade e as assume como alicerces para o desenvolvimento territorial sustentável e sustentado.

4.2. Objetivos Estratégicos

A definição de objetivos estratégicos tem como finalidade alcançar a visão proposta para o território de Arnas em 2037. Atendendo à existência de outras de outras ARU em Sernancelhe e à semelhança desses áreas urbanas com Arnas, de forma a garantir o alinhamento das políticas de reabilitação urbana concelhias foram adotados os cinco objetivos estratégicos que têm sido determinantes para todas operações de reabilitação urbana, que se apresentam na Tabela 21. Estes objetivos estratégicos articulam ainda a prossecução da estratégia proposta na ARU de Arnas, constituída por 12 objetivos estruturados agrupados segundo 3 eixos: (1) Valorização e promoção

do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação; (2) Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas; e (3) Promover a função habitacional e a reabilitação de Arnas.

Tabela 21 – Objetivos estratégicos para o PERU de Arnas

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo apostando na exploração do valor cultural da autenticidade e do carácter deste povoado, com vista ao seu desenvolvimento socioeconómico.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Arnas, passando pela promoção da continuidade e complementaridade entre espaços públicos e a sua integração na malha urbana, fomentando as oportunidades de recreio e lazer da população.</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, assegurando uma multifuncionalidade económica e social e contribuindo para uma imagem urbana cuidada e harmoniosa.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade urbana, beneficiando e criando espaços de circulação acessíveis, seguros e confortáveis que possibilitem a deslocação de pessoas com mobilidade condicionada (pelo menos) aos pontos e elementos de principal relevo da malha urbana.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património do centro urbano de Arnas apostando na conservação e dinamização dos núcleos antigos, elementos identitários, recursos endógenos e das suas tradições, costumes e produtos locais.</p>

O primeiro objetivo estratégico **desenvolver e apostar no setor do TURISMO**, propõe a exploração do valor cultural da autenticidade e do carácter deste povoado com vista ao seu desenvolvimento socioeconómico. A concretização deste objetivo baseia-se na conservação dos elementos que contribuem para a identidade de Arnas e na dinamização e revitalização deste centro urbano com vista à atração de novos visitantes e investimentos. Neste domínio deve ainda ser promovida a articulação com as povoações vizinhas, de modo a constituir uma rede de centros urbanos com interesse para a visita.

Ao nível do **AMBIENTE** propõe-se **promover a qualidade ambiental** passando pela promoção da continuidade e complementaridade entre espaços públicos. Neste contexto pretende-se criar uma rede de espaços públicos de estadia e lazer, promovendo a melhoria do ambiente urbano e das oportunidades de recreio e lazer da população. Além disso deverá ainda ser fomentada a integração funcional e paisagística de alguns elementos na malha urbana contribuindo para a atratividade, harmonia e legibilidade do espaço público.

No domínio da **VIVÊNCIA** enquadra-se o objetivo de **fomentar a reabilitação dos edifícios** em mau e péssimo estado de conservação e a **ocupação dos alojamentos vagos** contribuindo para a conservação da imagem e salubridade deste centro urbano. Neste campo pretende-se incentivar a conservação do edificado, diminuir o número de edifícios em avançado estado de degradação e/ou devolutos, promover a multifuncionalidade do parque edificado, como estratégia para a atração de novos residentes.

No âmbito da **MOBILIDADE** surge o objetivo de **promover a melhoria da mobilidade urbana** que visa beneficiar os espaços de circulação e fomentar a acessibilidade do espaço público. Este propósito sustenta a criação de espaços de circulação seguros e confortáveis, que garantam a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos principais elementos de interesse. Deverá também ser promovida e incentivada a mobilidade pedonal e suave e a beneficiação dos espaços de circulação degradados.

O último objetivo **valorizar a identidade e património**, enquadra-se na temática da **IDENTIDADE** e visa preservar os elementos identitário de Arnas, responsáveis pelo seu carácter e autenticidade que são o cerne da estratégia de reabilitação urbana. Neste contexto inclui-se a conservação e a dinamização dos núcleos antigos tradicionais, dos elementos identitários, dos seus recursos endógenos e produtos locais e tradições e costumes, reforçando a identidade do local.



Figura 50 - Potencialidades do centro urbano de Arnas

4.3. Modelo Estratégico Territorial

O Modelo Estratégico da ARU de Arnas, representado na Figura 51, na se ilustram as opções fundamentais de organização territorial sobre as quais recai a estratégia de reabilitação urbana delineada para este centro urbano.

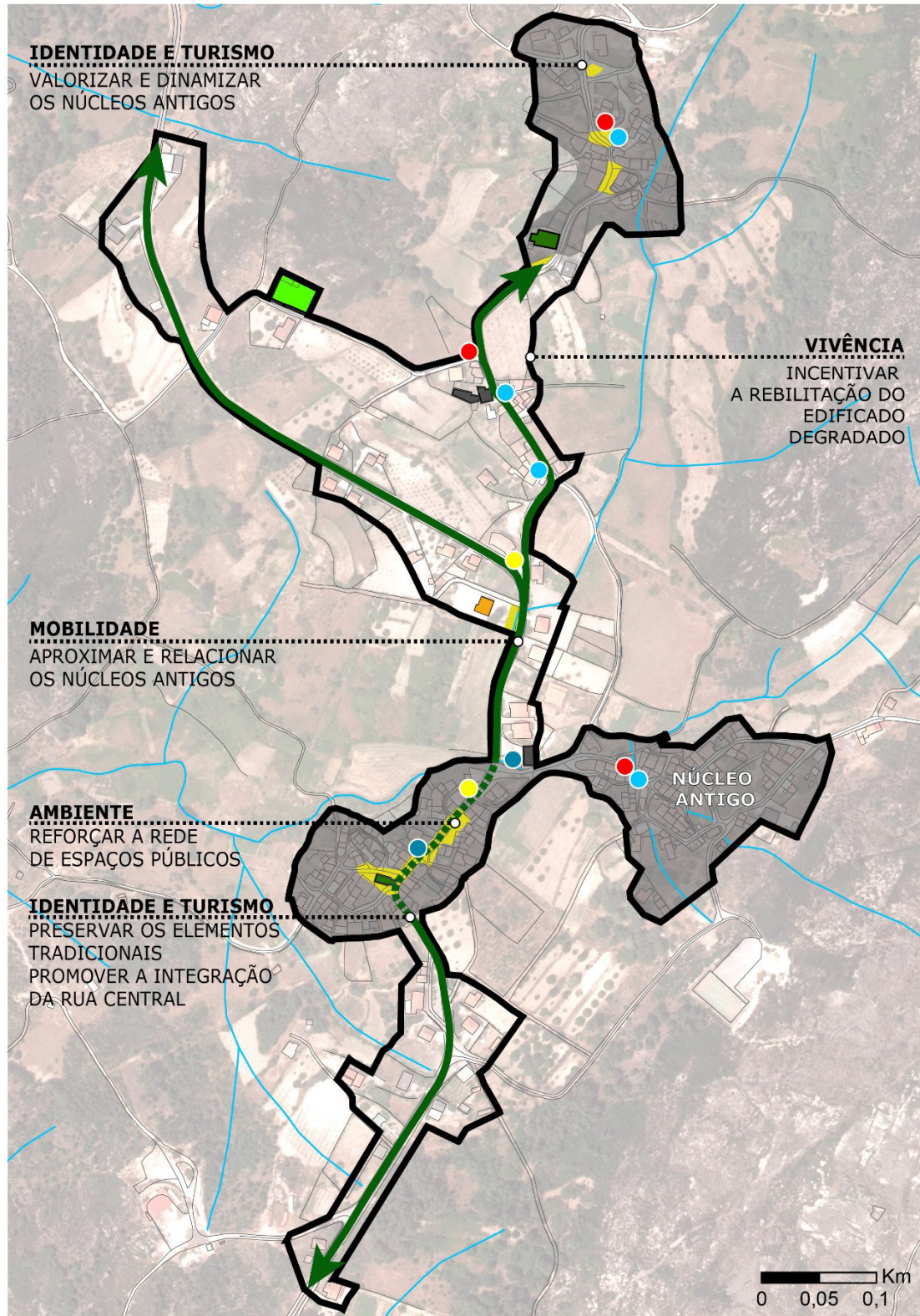


Figura 51 – Modelo Estratégico da ORU de Arnas.

Sucintamente, pretende-se beneficiar e dinamizar os dois núcleos antigos tradicionais, passando pela conservação dos seus elementos identitários e qualificação do espaço público, promovendo a sua revitalização e desenvolvimento. Esta intervenção visa contribuir para a valorização e manutenção do carácter e identidade do núcleo antigo tradicional; influenciar e incentivar a requalificação do edificado privado; promover o aparecimento de novas construções e investimentos; fomentar o interesse para o turismo e visitação.

Ao nível da mobilidade é contemplada integração da EM582-1 na sua passagem pelo núcleo antigo tradicional de Arnas, contemplando a integração dos espaços públicos e elementos identitários existentes neste local. Esta opção visa promover a continuidade do espaço público, aliada à promoção do carácter do núcleo antigo. Esta opção será acompanhada pela qualificação dos largos/praças na envolvente a este troço a EM582-1, contribuindo para a formação de um verdadeiro centro antigo de Arnas.

Importa ainda referir a valorização dos equipamentos de utilização coletiva, que a par dos espaços públicos e elementos de interesse, irão alicerçar e ancorar a estratégia de reabilitação de Arnas. Por último, e de forma transversal a todo o território a ARU, será promovida a regeneração e a revitalização da imagem urbana através do incentivo à reabilitação do edificado degradado.

5. Programa de Ação do PERU

O Programa de Ação do PERU de Arnas visa a prossecução da estratégia de reabilitação urbana definida, concorrendo para a concretização da visão proposta, para a implementação dos objetivos estratégicos e do modelo territorial estabelecido; respondendo ao diagnóstico estratégico elaborado. Este **Programa de Ação é constituído por 13 ações**, de caráter material e imaterial, dirigidas tanto ao edificado como espaço público e que pretendem fomentar a regeneração e revitalização de Arnas, contribuindo para o seu desenvolvimento territorial e socioeconómico sustentável e sustentado. São também objetivos deste Programa de Ação a:

- **Promoção das oportunidades e reversão dos constrangimentos identificados no diagnóstico estratégico**, como estratégia para o desenvolvimento do território, melhoria da atratividade a novos públicos e investimentos e promoção qualidade de vida da população; através da qualificação da oferta de equipamentos de utilização coletiva; reabilitação do parque edificado degradado; requalificação e beneficiação do espaço público; e promoção e divulgação da identidade cultural de Arnas;
- **Implementação da estratégia de reabilitação urbana**, incitando a concretização da visão e do modelo territorial propostos, através da definição de ações/projetos que contribuam para a prossecução dos eixos e objetivos estratégicos estabelecidos;
- **Incorporação de intenções/projetos públicos** que visam o desenvolvimento territorial, urbano e socioeconómico, a dinamização e atratividade de Arnas;
- **Maximização das oportunidades de financiamento** de projetos públicos;
- **Inclusão dos diversos atores urbanos no processo de reabilitação urbana**, estimulando a sua intervenção e participação.

As ações propostas apresentam entre si uma relação de complementaridade, promovendo uma abordagem coerente e articulada assegurando a concretização da visão de futuro preconizada. Estas intervenções visam reverter algumas fragilidades ou aspetos negativos identificados e ao mesmo tempo estimular o aparecimento de novas dinâmicas, a atração de novos públicos e investimentos.





Ao longo do presente capítulo apresenta-se a identificação, hierarquização, programação temporal e o programa de financiamento das ações previstas pelo presente PERU. Porém, as mesmas apresentam-se em maior detalhe no Anexo A - Planta de Localização das Ações (Escala 1:2.000) e descritas de forma mais pormenorizada no Anexo B – Fichas de Ação/Projeto.

5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

Identificação e Enquadramento estratégico das ações

A Tabela 22 apresenta as ações previstas pelo PERU de Arnas, de carácter material (edificado e espaço público) e imaterial e a sua correspondência e articulação com os objetivos estratégicos propostos, evidenciando a sua contribuição para a prossecução da visão estratégica estabelecida.

Tabela 22 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Arnas

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas	X	X		X	X
PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional	X	X		X	X
PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João	X	X		X	X
PERU-ARN-04 Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)	X	X		X	X
PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas	X	X		X	X
PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas			X		
PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/sede da coletividade COLARNI			X		X
PERU-ARN-08 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	X	X		X	X
PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		
PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERU-ARN-12 Programa “Segunda habitação”			X		
PERU-ARN-13 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Conforme ilustrado pela tabela acima, as intervenções previstas neste Programa de Ação visam a concretização dos objetivos estratégicos articulando a conservação e revitalização do centro urbano de Arnas; a melhoria do ambiente urbano; a valorização dos seus elementos de interesse; e a promoção da atratividade para novos residentes, turistas e investidores. As ações que aqui se propõem dirigem-se ao espaço público e ao edificado, com o objetivo de garantir a sua complementaridade e promover uma abordagem ao conjunto urbano. No caso

particular de Arnas, a articulação e enquadramento do espaço público e elementos de interesse constitui um dos principais focos da estratégia, com vista a promover a identidade, coesão e união deste centro urbano.

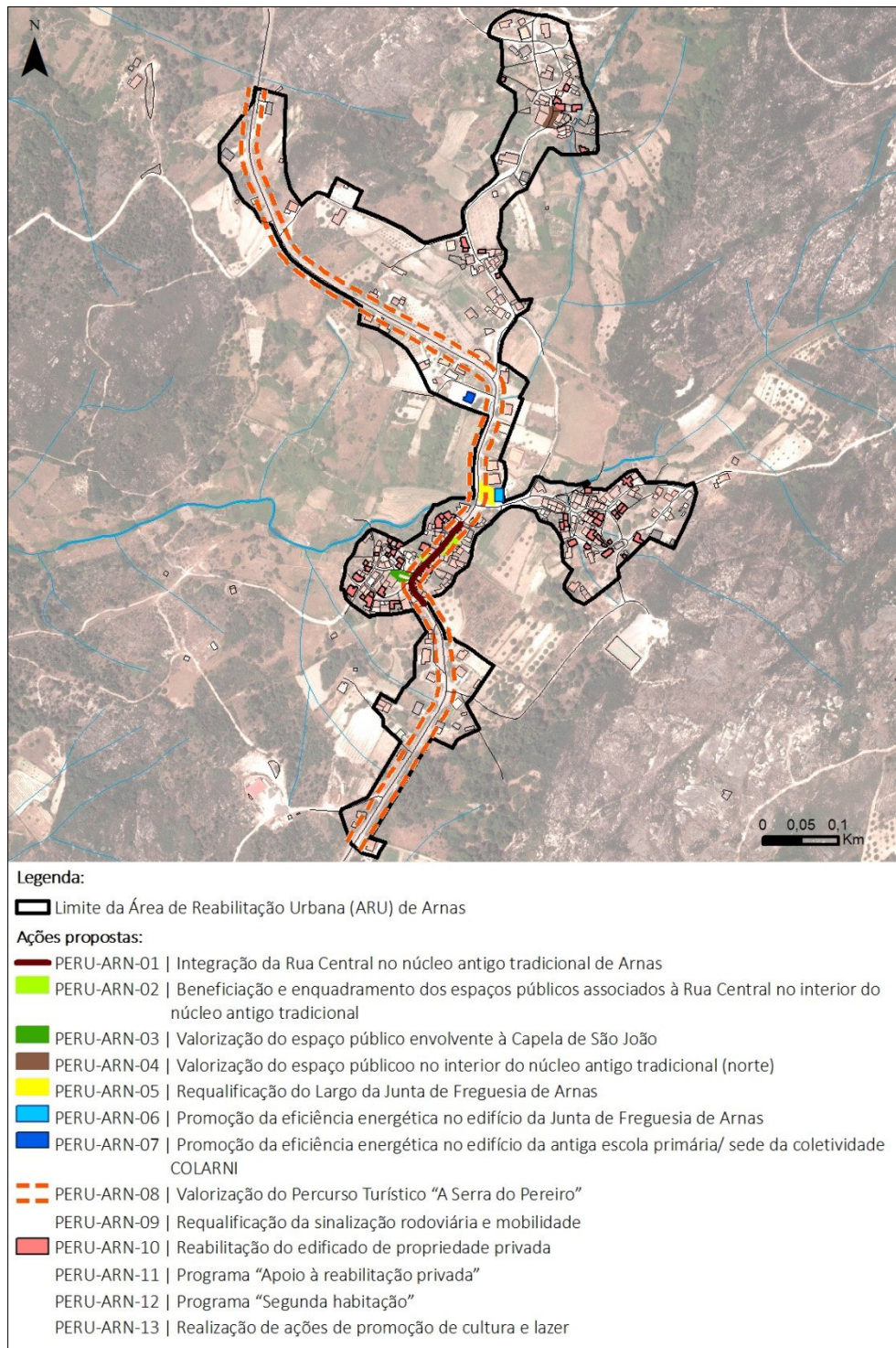


Figura 52 – Ações propostas na ARU de Arnas.

Neste contexto foram definidas sete **intervenções materiais** a ocorrer no **espaço público**, que serão fundamentais para a qualificação e coesão do centro urbano de Arnas, promovendo a melhoria da imagem/paisagem dos núcleos antigos tradicionais, o fortalecimento da identidade e o reforço da rede de espaços públicos.

As primeiras três ações propostas, designadamente, “Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas” (PERU-ARN-01), “Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo” (PERU-ARN-02) e “Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João” (PERU-ARN-03) encontram-se relacionadas entre si, tendo como objetivo a revitalização, qualificação e a promoção do núcleo antigo tradicional na envolvente à Capela de São João.

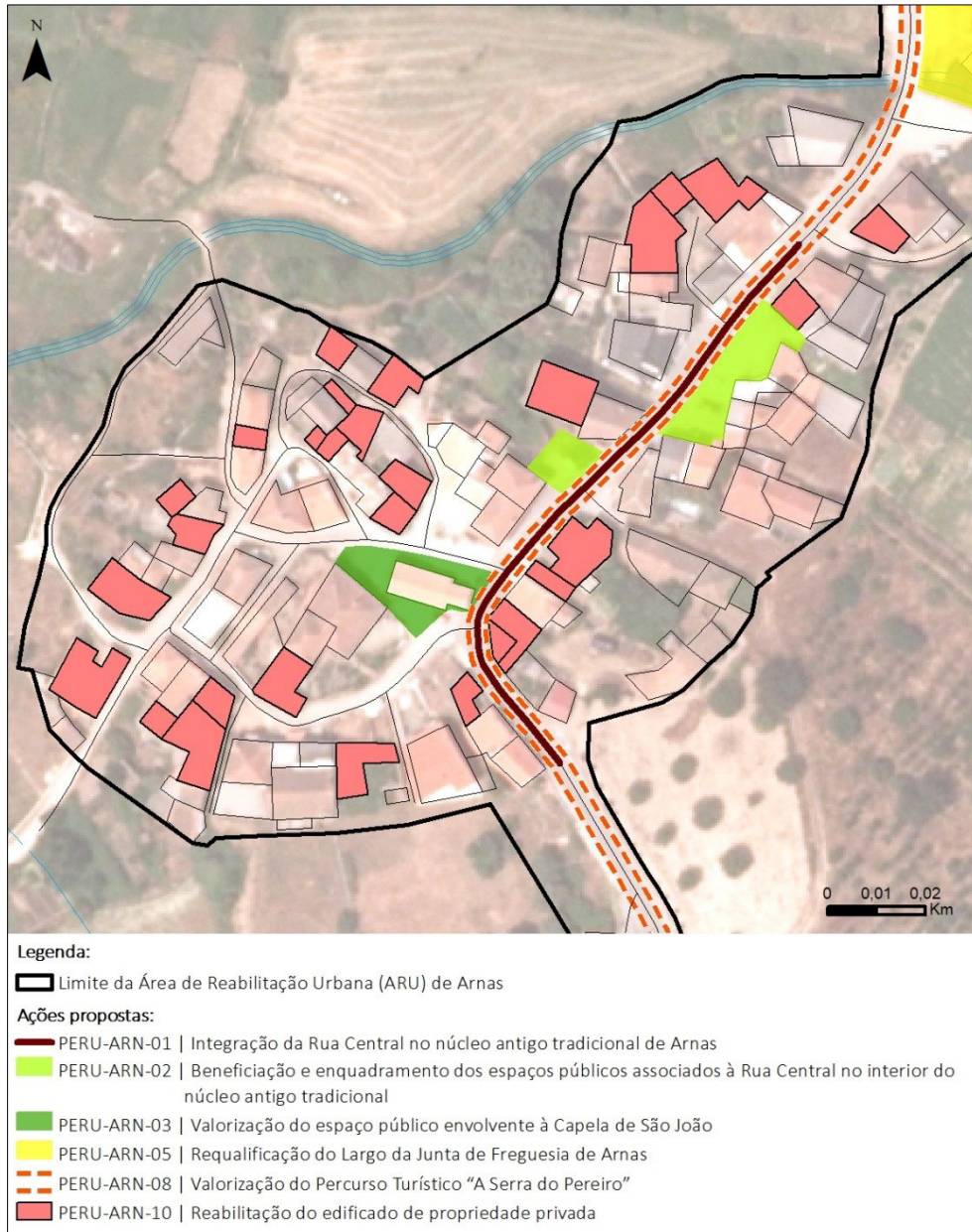


Figura 53 – Ações propostas no núcleo antigo tradicional de Arnas na envolvente à Capela de São João.

A primeira intervenção proposta visa a “Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas” (PERU-ARN-01) e tem como objetivo a beneficiação e enquadramento urbano de um troço da EM582-1.

A EM582-1 é o principal eixo viário da ARU de Arnas e atravessa este aglomerado de modo quase longitudinal, sendo responsável pelas suas principais ligações viárias externas e internas. Esta estrada integra ainda a rede municipal, constituindo, por isso, também uma importante conexão para outros povoados na proximidade.

Esta via apresenta um carácter contrastante com a generalidade dos arruamentos da ARU de Arnas, devido ao seu pavimento em betuminoso, traçado, segregação de espaço, sinalização horizontal, largura das faixas, entre outros. Aquando da sua passagem pelo núcleo antigo tradicional de Arnas estas dissonâncias tornam-se ainda mais evidentes, referindo-se além das diferenças ao nível da forma e materiais, a falta de relação e continuidade com a envolvente construída, constituindo uma importante ameaça ao carácter e identidade do local. Adicionalmente, refere-se que no extremo sul do arruamento se observam marcas de colisão automóvel no edifício situado do lado nascente da via.

Neste contexto, considera-se que este troço constitui uma dissonância na paisagem do núcleo antigo tradicional de Arnas, contribuindo de forma negativa para o seu carácter e identidade. A presente ação visa reverter esta situação, passando pelo enquadramento da via na envolvente, contribuindo para a continuidade do espaço público. Esta intervenção deverá incluir a integração dos elementos identitários associados à via, como as Alminhas, Fontenário e o conjunto da Capela de São João Baptista e a Coluna; assim como a criação de uma zona de acalmia de trânsito automóvel, alertando os condutores para o atravessamento de um espaço diferente e promovendo a segurança do espaço.

A “Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional” (PERU-ARN-02) visa favorecer a relação de complementaridade de dois espaços públicos com a EM582-1, designadamente: (1) um alargamento/prança e (2) um espaço público associado a um fontanário, contribuindo para a preservação do carácter do local e para as oportunidades de recreio e lazer em Arnas.

Esta ação dirige-se a dois espaços públicos encaixados na malha urbana consolidada do núcleo tradicional de Arnas e tem como principais objetivos: promover a continuidade do espaço público; enquadrar de modo mais eficaz a envolvente construída; e possibilitar o usufruto destes espaços por parte da população. A intervenção deverá incluir a reformulação destes alargamentos, a valorização do fontanário enquanto elemento de interesse e a colocação estratégica de arborização, bancos e demais mobiliário urbano e iluminação pública adequada.

Por sua vez, a “Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João” (PERU-ARN-03) tem como objetivo valorizar um dos principais elementos de interesse existentes neste centro urbano – a Capela de São João. Esta ação propõe a criação de um espaço público com funções de estadia, recreio e/ou lazer associado a este equipamento religioso e a melhoria da sua articulação com Rua Central.

Apesar do pouco espaço disponível, deverão ser realizados esforços para a qualificação deste espaço passando pela introdução estratégica de vegetação e mobiliário urbano, promovendo o interesse estético, a regulação climática e as oportunidades de recreio e estadia.

No núcleo tradicional situado mais a norte propõe-se a “Valorização do espaço público do no interior do núcleo antigo (norte)” (PERU-ARN-04), esta ação prevê a qualificação de um alargamento existente e a sua reconversão num espaço público com funções de estadia, recreio e lazer. Atualmente, não existem espaços de proximidade no núcleo antigo mais a norte devidamente acondicionados para o acolhimento das atividades de encontro da população. A presente ação visa reverter esta situação, contribuindo para a igualdade de oportunidades, dinamização e atratividade deste local.

Nesse sentido, deverá considerar-se a reformulação do espaço com vista à promoção do seu conforto climático, através da introdução de elementos de sombra, da colocação de mobiliário urbano capaz de acolher as atividades de recreio e estadia e de iluminação pública adequada. Atendendo ao local onde está inserido, deverão ser respeitadas e valorizadas as pré-existências, promovendo a continuidade e complementaridade com a envolvente construída.

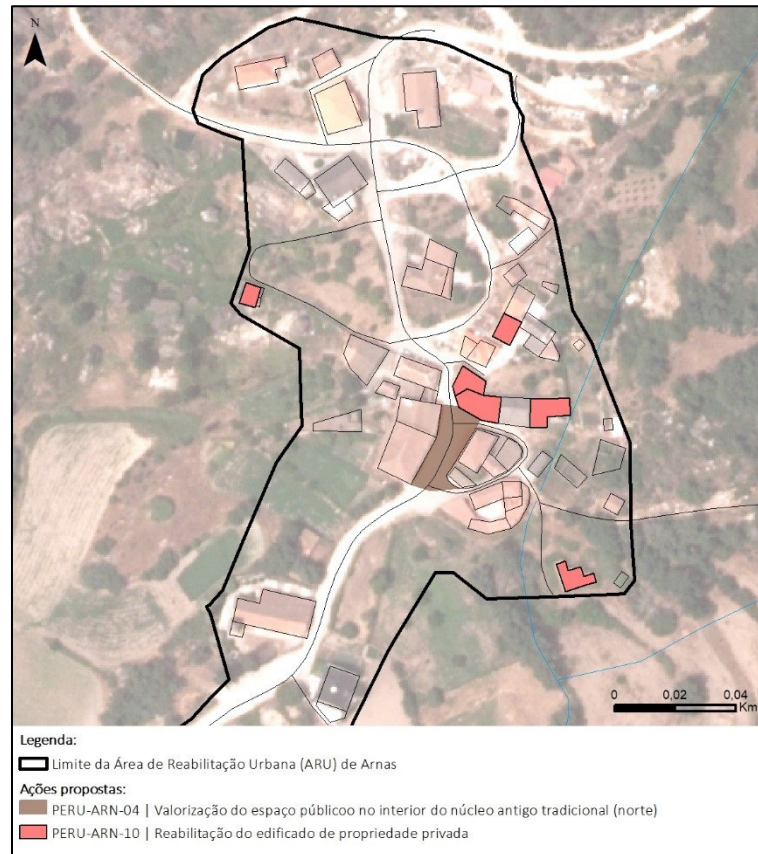


Figura 54 - Ações propostas no núcleo antigo tradicional mais a norte.

A proposta das ações PERU-ARN-01, PERU-ARN-02, PERU-ARN-03 e PERU-ARN-04 tem ainda a intenção subjacente de que a requalificação destes espaços possa sortir um efeito de contágio na sua envolvente, contribuindo para a requalificação do edificado privado.

A “Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas” (PERU-ARN-05) dirige-se a um espaço público de especial relevância no interior da ARU, pela sua localização na envolvente de um equipamento de utilização coletiva, a Junta de Freguesia e na proximidade da rede viária principal, mais precisamente da EM582-1. Esta intervenção pretende beneficiar e capacitar este largo, promovendo as oportunidades de recreio e lazer existentes em Arnas.

Este largo dispõe de um vários elementos de interesse associados, como um elemento escultórico e um tanque, associado à passagem de uma linha de água. Além disso, possui ainda algum mobiliário urbano, como equipamentos infantis e bancos.

A intervenção a desenvolver deverá promover a conservação dos elementos existentes (escultura, tanque, mobiliário urbano e pavimentos, entre outros) e também a harmonização da sua relação e articulação. O desenvolvimento desta ação deverá ainda prestar especial atenção à integração e enquadramento do edifício da Junta e da EM582-1, contribuindo para a valorização da imagem urbana deste povoado e para a continuidade do espaço público. Além disso deverá ser valorizada e enfatizada a passagem da linha de água neste local, tirando partido deste elemento natural.

Na reformulação deste espaço poderá ainda incluir-se a introdução de elementos de sombra, a colocação de mobiliário urbano e de iluminação pública adequada.

A ação “Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro” (PERU-ARN-08) pretende beneficiar um percurso turístico do Roteiro Turístico do Município de Sernancelhe, através pela colocação de sinalização toponímica específica, que identifique e apresente os locais de passagem; e placas informativas dos principais pontos de interesse, história e tradições locais. Esta ação deverá articular-se com as restantes localidades abrangidas por este percurso, designadamente Sarzeda, Seixo, Tabosa da Cunha, Cunha, Ponte do Abade e Mosteiro, de modo a promover uma uniformização da linguagem.

Por último, a Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERU-ARN-09) tem como objetivo a melhoria generalizada das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo, adaptando e dotando Arnas de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circular com elevados níveis de segurança. De notar que esta medida se encontra em linha com o previsto para a totalidade do concelho de Sernancelhe, tendo em atenção o preconizado pelo Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro em matéria de mobilidade urbana.

Ainda no tocante às **intervenções materiais**, mas ao nível do **edificado** propõem-se três ações, duas dirigidas à qualificação de dois equipamentos de utilização coletiva e outra à reabilitação do edificado de propriedade privada.

As ações “Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas” (PERU-ARN-06) e “Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI” (PERU-ARN-07) tem como objetivo melhorar o conforto e a sustentabilidade de dois edifícios com funções relevantes no centro urbano de Arnas. Estas intervenções poderão incluir, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica dos edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.

A ação PERU-ARN-06 apresenta uma relação de complementaridade com a ação PERU-ARN-05, que se dirige à reabilitação do largo da Junta de Freguesia de Arnas.

A ação “Reabilitação do edificado de propriedade privada” (PERU-ARN-10) visa a reabilitação ou reconversão funcional dos edifícios cujo estado de conservação foi avaliado em mau ou péssimo. No âmbito desta ação serão privilegiadas as ações dirigidas à promoção da habitação, áreas comerciais ou de serviços, isto é, iniciativas que

contribuam para a melhoria da atratividade territorial e para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, como por exemplo investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional.

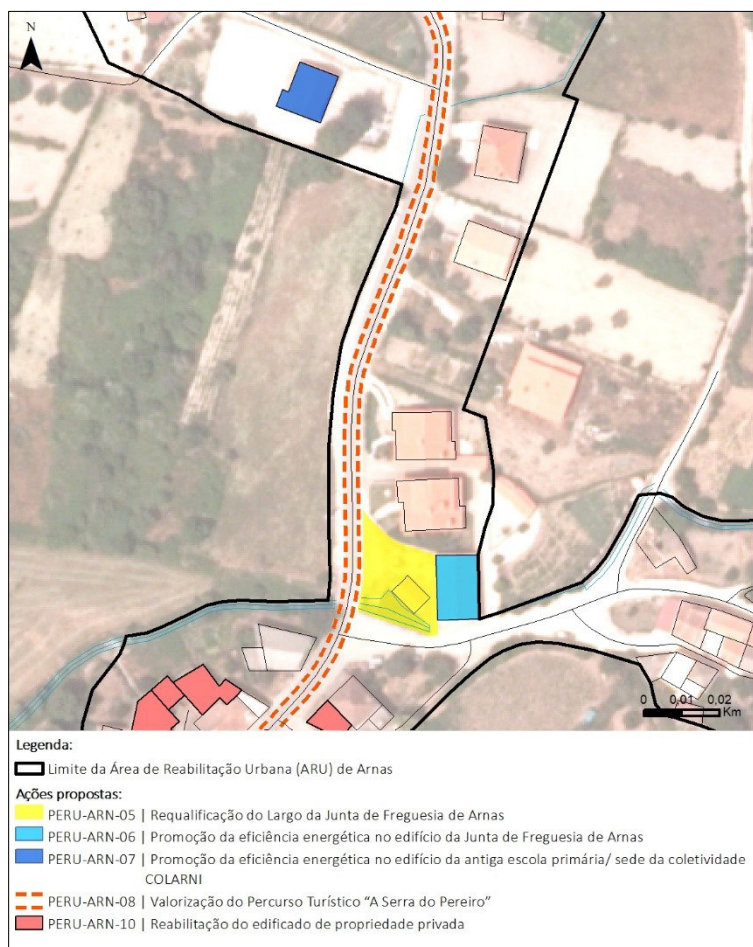


Figura 55 – Ações propostas na ARU de Arnas: Ação PERU-ARN-05; PERU-ARN-06; PERU-ARN-07; PERU-ARN-08 e PERU-ARN-10.

As intervenções de reabilitação do edificado devem garantir a segurança e salubridade da construção, sempre que possível devem adotar uma linguagem que respeite a pré-existência (quando o edificado tenha valor arquitetónico), e promover o enquadramento com a envolvente construída. As ações de reabilitação e conservação promovidas apresentam como principal objetivo a valorização da imagem urbana, podendo assumir maior ou menor escala/relevância, pelo estado de conservação inicial e/ou tamanho do edifício alvo de intervenção.

As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada realizadas no território da ARU de Arnas poderão ser apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.

Do ponto de vista das **ações imateriais** incluem-se três ações com o objetivo de dinamizar o centro urbano de Arnas, beneficiar a comunidade local e promover a atratividade externa.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERU-ARN-11) compreende a realização de 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 os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de 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. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano de Arnas, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa “Segunda habitação” (PERU-ARN-12) visa atrair novos públicos para Arnas, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o 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 aqui existentes, 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” (PERU-ARN-13) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Arnas, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são:

- (1) 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, Junta de Freguesia de Arnas, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER);
- (2) 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. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra. E
- (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, tirando partido dos espaços públicos da beneficiar e qualificar em Arnas (PERU-ARN-02, PERU-ARN-03 e PERU-ARN-04).

Hierarquização e Programação temporal das ações

A hierarquização das ações propostas pelo PERU de Arnas foi realizada de acordo com a sua importância e relevância para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para o desenvolvimento do território, tendo sido divididas em dois níveis:

- 1. Nível 1 – Ações Estruturantes:** ações fundamentais para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para a revitalização do tecido urbano, cuja concretização é capaz de impulsionar o desenvolvimento do território;
- 2. Nível 2 – Ações Complementares:** ações que suportam e complementam as ações estruturantes, concorrendo a par das ações estruturantes para a concretização dos objetivos estratégicos.

A Tabela 23 espelha a hierarquização do Programa de Ação veiculado pelo presente PERU.

Tabela 23 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Arnas.
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

AÇÃO	HIERARQUIA
PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas	E
PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional	C
PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João	E
PERU-ARN-04 Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)	E
PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas	C
PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas	E
PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI	E
PERU-ARN-08 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”	C
PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”	C
PERU-ARN-12 Programa “Segunda habitação”	C
PERU-ARN-13 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Por sua vez, no tocante à programação temporal importa lembrar que o âmbito temporal da ORU Arnas é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo estabelecido pelo Art. 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. Assim, a ORU de Arnas deverá vigorar entre 2023 e 2037, pelo que se procedeu proposta de programação temporal/calendarização das ações ilustrada pela Tabela 24.

Tabela 24 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Arnas

AÇÃO	PROGRAMAÇÃO TEMPORAL														
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas															
PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional															
PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João															
PERU-ARN-04 Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)															
PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas															
PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas															
PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI															
PERU-ARN-08 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”															
PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERU-ARN-12 Programa “Segunda habitação”															
PERU-ARN-13 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

5.2. Programa de financiamento

O Programa de financiamento da ORU de Arnas apresenta a estimativa do custo total da execução/implementação das ações propostas, assim como quais as ações passíveis de ser financiadas e quais as fontes a mobilizar em cada caso.

O **investimento total** previsto para o **PERU de Arnas** é de aproximadamente **5,3 Milhões de Euros**, sendo **4,8 Milhões de Euros** referentes ao **investimento dos privados** e **469 mil Euros** ao **investimento público**.

Tabela 25 – Valores de investimento para o centro urbano de Arnas.

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	469.000,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	4.800.000,00 €
INVESTIMENTO TOTAL	5.269.000,00 €

Seguidamente na Tabela 26 é apresentada a estimativa de custos por ação, bem como a sua possibilidade de financiamento e a respetiva fonte passível de ser mobilizada.

Tabela 26 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		PRR	Outras
AÇÃO PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas	20.000,00	0,00	20.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional	40.000,00	0,00	40.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-04 Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas	44.000,00	0,00	44.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas	142.500,00	0,00	142.500,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
AÇÃO PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI	112.500,00	0,00	112.500,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
AÇÃO PERU-ARN-08 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”	5.000,00	0,00	5.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
AÇÃO PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	4.800.000,00	4.800.000,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
AÇÃO PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-12 O Programa “Segunda habitação”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
AÇÃO PERU-ARN-13 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00	0,00	40.000,00	CM de Sernancelhe, JF de Arnas, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra, ESPROSER, COLARNI	-	-
TOTAL	469.000,00	4.800.000,00	5.269.000,00	-	-	-

Fontes de Financiamento

O **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)** enquadra-se no Mecanismo de Recuperação e Resiliência proposto pelo *Next Generation* EU, um instrumento temporário criado para mitigar os impactos sociais e económicos gerados pela crise pandémica. O PRR visa promover a convergência económica e a resiliência da economia da União Europeia, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e sustentado, para além disso este programa pretende responder aos desafios da transição ecológica e digital. Este programa de financiamento deverá ser executado até 2026 e encontra-se organizado em 20 Componentes, que integram 37 Reformas e 83 Investimentos. As 20 componentes do PRR encontram-se agrupadas em três dimensões, Resiliência, Transição Climática e Transição Digital.

O Programa de Ação do PERU de Arnas propõe duas ações passíveis de financiamento ao abrigo do PRR, designadamente: PERU-ARN-09 “Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade” e PERU-ARN-10 “Reabilitação do edificado de propriedade privada”, através da mobilização das seguintes duas componentes que integram a dimensão da Resiliência:

Componente 2 – C2. Habitação

Investimento RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este investimento visa aumentar a oferta de habitação social e responder a outras necessidades associadas, como a carência de infraestruturas básicas e de equipamento, a existência de habitações insalubres e inseguras ou relações contratuais precárias ou inexistentes e a sobrelotação ou inadequação da habitação às necessidades especiais dos residentes. Este financiamento carece da apresentação ao IHRU pelas autarquias de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre e programe os investimentos que se pretende apoiar.

Componente 3 – C3. Respostas Sociais

Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º

O presente investimento contempla a melhoria das acessibilidades físicas para pessoas com deficiência ou incapacidade, respondendo à falta de acessibilidades observada em edifícios públicos, espaços públicos e habitações. Este investimento pretende ainda apoiar a implementação da Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência da Organização Mundial de Saúde (CNUDPCD) e o cumprimento, definição ou melhoria do quadro normativo nacional em matéria de acessibilidade. Neste contexto inserem-se intervenções com vista à melhoria das acessibilidades em espaços públicos de circulação e da mobilidade, nos edifícios públicos, que tenham atendimento ao público, e em habitações, especificamente quando relacionadas com a condição de deficiência em concreto.

No tocante às fontes de financiamento importa ainda referir o **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.

Relativamente às **soluções de financiamento** dirigidas à **reabilitação do edificado**, as mesmas serão enquadradas no capítulo seguinte.

.

6. Operacionalização do PERU

O presente capítulo, **Operacionalização do PERU**, visa determinar de que forma a estratégia de reabilitação Urbana será colocada em prática, procedendo à apresentação de apoios, incentivos e fontes de financiamento existentes e passíveis de ser mobilizados pelos privados; o programa de investimento público; o Modelo de Gestão e Execução; os procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares; os procedimentos legais a adotar na reabilitação de um imóvel; e as diretivas técnicas a ter em consideração aquando da realização de intervenções de reabilitação urbana.

A concretização da estratégia de reabilitação urbana implica que se verifique um verdadeiro processo de revitalização do tecido urbano de Arnas, o que apenas será possível através da mobilização de todos os atores urbanos com vista à promoção de uma abordagem complementar, ao invés da realização de intervenções pontuais. Assim, e de modo a garantir que este processo seja realizado de forma sustentada, eficiente e equilibrada é necessário estimular a participação de todos os intervenientes, públicos e privados.

Ao nível dos **atores urbanos públicos**, os principais intervenientes são Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU e a sua intervenção poderá ser **direta**, passando pela qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, ou **indireta**, com a disponibilização de apoios. Neste contexto, a Câmara Municipal de Sernancelhe assume um papel central, uma vez que é responsável pela operacionalização de todas as intervenções públicas definidas, pelo incentivo à ação do privado, e também na divulgação e gestão de todo este processo.

Por sua vez, os **atores privados** são intervenientes fundamentais para processo de reabilitação urbana sendo imprescindível a garantia do seu estímulo para a intervenção, para que não verifique apenas a realização de ações pontuais e apoiadas no investimento público. Os atores privados são compostos pelos:

- 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

O município de Sernancelhe constitui o principal responsável pelo incentivo à reabilitação urbana por parte dos atores urbanos privados, sendo sua competência a disponibilização de um enquadramento favorável a este tipo de intervenções, de instrumentos e mecanismos de apoio e de informação sistematizada neste domínio. Para além disso, é fundamental que a reabilitação urbana seja apoiada por um programa de incentivos que suporte um vasto leque de intervenções no edificado, capaz de dar resposta aos problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais. Este programa deve ainda compreender a possibilidade de intervenção em edifícios não só de cariz habitacional, como também comércios, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros.

Estas orientações constituem elementos-chave para a garantia do sucesso da revitalização do centro urbano de forma articulada, coesa e sustentada, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional; integração do edifício no contexto urbano; e a promoção e potenciação da atividade que este pretende desenvolver.

É neste enquadramento que são definidos os **benefícios fiscais** para imóveis localizados na ARU, que constituem um instrumento adicional de estímulo à concretização da ORU, que visam incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa neste processo.

Neste enquadramento a lei consagra um conjunto de benefícios fiscais associados aos **Impostos Municipais sobre Imóveis (IMI)**, ao **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**, ao **Imposto de Valor Acrescentado (IVA)**, ao **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)** e ao **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)**. Estes benefícios são definidos a aquando da delimitação da ARU de acordo com o disposto no artigo 14.º do RJRU:

“A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

*b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de **acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”*

O Município de Sernancelhe determinou a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se apresentam seguidamente nos pontos 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3 do presente documento e também no **Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Arnas** (Fichas-resumo).

6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU

Podem usufruir dos benefícios fiscais enunciados neste ponto (6.1.1) os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados na ARU e que preencham cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹⁰:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Ficam isentos de IMI, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação urbana, os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Arnas.

- Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal.

Conforme o disposto na alínea a) ponto 2 do Artigo 45º do EBF - DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Ficam isentos de IMT na primeira transmissão onerosa os imóveis, quando destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos da aquisição.

Conforme o disposto na alínea b) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

- Ficam isentos de IMT na primeira transmissão onerosa subsequente à intervenção de reabilitação os imóveis, quando forem a afetar a arrendamento para habitação permanente ou quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente. Esta isenção fica sem efeito se no prazo de:

¹⁰ DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 982-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

- 6 Anos a contar da data da transmissão o imóvel tiver um destino diferente daquele em que se assentou o benefício; ou
- 6 Meses a contar da data da transmissão os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente; ou
- 1 Ano a contar da data da transmissão os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente.

Conforme o disposto na alínea c) do ponto 2 e no ponto 8 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro e aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho.

Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

- Redução de 50% na taxa devida pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU ou concluídos há mais de 30 anos se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom”.

Conforme o disposto nas alíneas d) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para as isenções previstas deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. É responsabilidade da Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, comunicar a isenção ao serviço de finanças no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. Estas isenções não são cumulativas com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Conforme o disposto nos pontos 4 e 7 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

Definições introduzidas pelo artigo 2.º do RJRU (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 66/2019, de 21 de maio):

i) «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.

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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana

Para além dos benefícios fiscais referidos no ponto anterior, referem-se as seguintes medidas de incentivo à reabilitação urbana em se de IVA, IRS e IRC.

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.

Conforme a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação dada pela 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.

Conforme alínea a) ponto 4 artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março.

- 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 decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de um imóvel situado em ARU.

Conforme o ponto 5 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março.

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

Conforme alínea a) do ponto 7 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, renumerado pela Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro

de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na ARU.

Conforme ponto 1 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro.

- Retenção na fonte à taxa de 10 % dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na ARU. Nesta situação também será realizada a retenção na fonte à taxa de 10 % dos rendimentos em sede de IRS.

Este regime não é aplicável a titulares que sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, à exceção das (1) entidades residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; e (2) entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

Conforme o ponto 2 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro.

Definições introduzidas pelo ponto 23 do artigo 71.º do EBF (DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

Ações de reabilitação – “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

Estado de conservação – o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

DL 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.

Artigo 5.º Níveis de conservação

1 - Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou fração, de infraestruturas básicas.

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

Nível	Estado de conservação
5	Excelente.
4	Bom.
3	Médio.
2	Mau.
1	Péssimo.

3 - A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Artigo 9.º Alteração do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro

(...) 5 - A descrição do estado do imóvel inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do seu nível de conservação de acordo com o disposto no artigo 5.º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, o município estabelece um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU. A introdução deste regime especial de taxas determina a inclusão no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Sernancelhe a:

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento/autorização/comunicação prévia/pedido de informação relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU.

6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação

As diversas soluções de financiamento disponíveis para as ações de reabilitação são enquadradas pelas diversas políticas de habitação existentes. A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) foi estabelecida pela RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio que tem como missão:

“1) Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.”
(Preambulo da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

A NPGH estabelece 4 grandes objetivos estratégicos, tendo sido estabelecido para cada um deles um conjunto distinto de instrumentos de política, conforma se esquematiza na Tabela 27. Do conjunto de instrumentos de política ilustrados pela referida tabela serão analisados em maior detalhe: o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**, o **Reabilitar para Arrendar** e **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** e o **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, pela sua relevância na reabilitação urbana no território da ARU.

Tabela 27 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none">- 1.º Direito;- Porta de Entrada.

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
<p>GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Programa de Arrendamento Acessível; - Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens; - Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade de no arrendamento; - Instrumentos de captação de oferta; - Indicadores de preços e acessibilidade habitacional; - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).
<p>TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitar para Arrendar - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020); - Casa Eficiente 2020; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas; - Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética; - Projeto Reabilitar como Regra; - Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
<p>PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial; - Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público; - Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação; - Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.

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. Em suma, o IFRRU disponibiliza aos seus beneficiários empréstimos com condições mais favoráveis em relação às existentes no mercado que podem ser mobilizadas para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

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 ou enquadrados num Plano de

Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). 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.

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) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício;
- (4) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- (5) Testes e ensaios;
- (6) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;
- (7) IVA;
- (8) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, 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.

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 habitacional¹¹, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento

¹¹ 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.

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, RECRUA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA. Também não são elegíveis as operações nas 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.

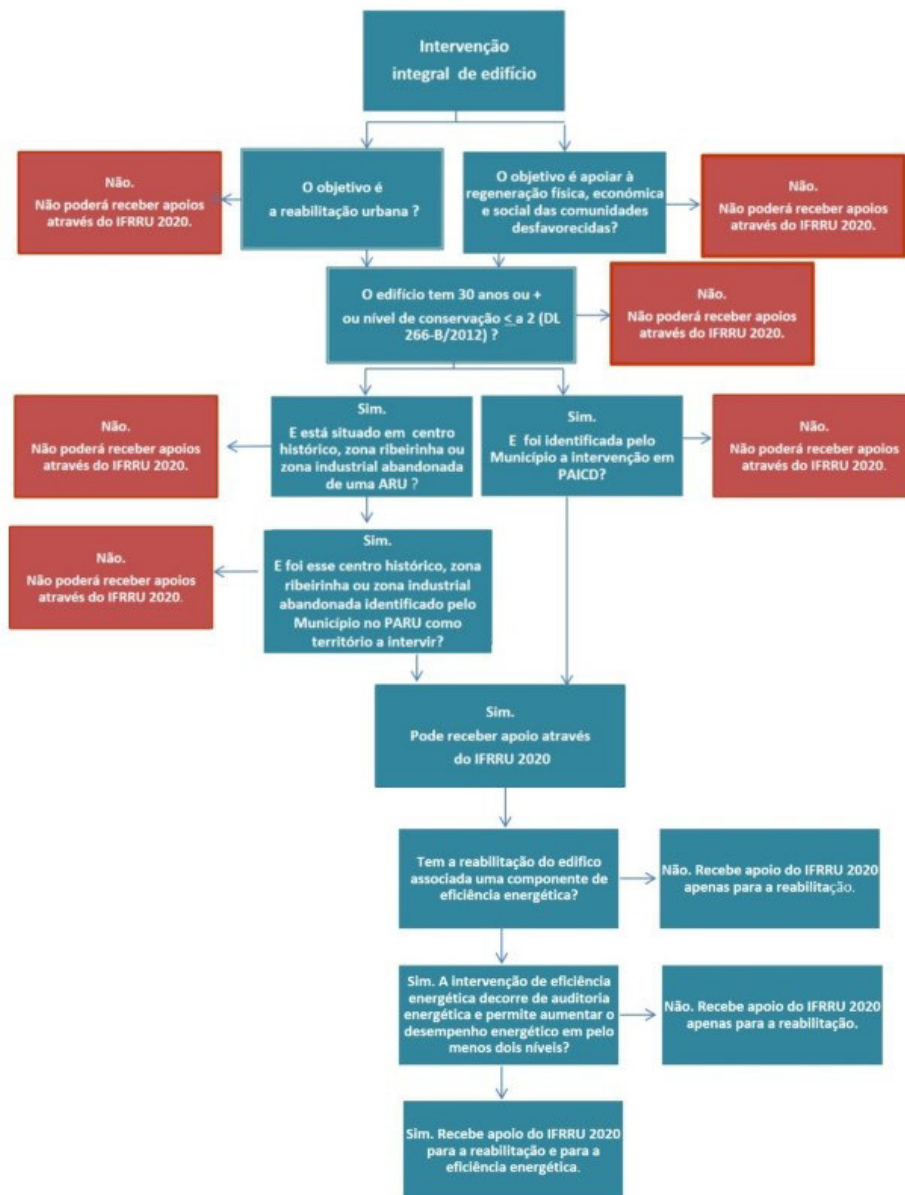


Figura 56 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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.

1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação



O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º37/2018 de 4 de Junho¹² destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

Este programa prevê soluções para quatro situações distintas, realçando-se as específicas para reabilitação: (1) Arrendamento: arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos); arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos); (2) Reabilitação: habitação própria pelo agregado (autopromoção); habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários); prédios em áreas urbanas degradadas; equipamento complementar; (3) Construção: habitação própria pelo agregado (autopromoção); prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis; equipamento

¹² Alterado pela Retificação n.º25/2018, de 02/08; pelo DL n.º84/2019, de 28/06; DL n.º81/2020, de 02/10; Lei n.º12/2021, de 10/03; DL n.º 89/2021, de 03/11; e DL n.º74/2022 de 24/10.

complementar; e (4) Aquisição: prédios ou frações habitacionais para arrendamento; prédios em núcleos precários ou degradados.

Os beneficiários deste programa são:

- 1) Beneficiários diretos, ou seja, aqueles para quem o 1.º Direito se encontra especificamente destinado (pessoas ou agregados) – que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira que os permita encontrar uma solução habitacional no mercado;
- 2) Entidades beneficiárias, ou seja, aquelas que pretendem promover soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito – nomeadamente (1) Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios, (2) Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais; (3) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público; (4) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e (5) Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

Os municípios assumem papel de destaque na “aplicação” deste programa, na medida em que (1) são eles que procedem à elaboração do diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no território do município, identificando quais os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e quais as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional; (2) definem as estratégias municipais de política local de habitação, definindo a sua estratégia local em matéria de habitação e priorizando as soluções habitacionais a desenvolver no seu território em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito; (3) decide que soluções habitacionais se enquadram na sua estratégia e propõe as que são a apoiar no Programa 1.º Direito; decide se o pedido de apoio tem solução numa habitação municipal, na própria candidatura, ou constitui candidatura individualizada; decide se assume, através de ORU sistemática, a gestão da reabilitação em núcleos degradados; e decide a rejeição de soluções habitacionais se emitir parecer desfavorável; e (4) participa em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda que a validade e a viabilidade dessa solução o justificam, podendo estabelecer causas de exclusão de pessoas do acesso ao Programa 1.º Direito através de regulamento municipal e podendo propor a sua participação em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda a solução o justifica.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), responsável pelo programa, assume as seguintes tarefas, relativamente ao financiamento propriamente dito: (1) decide sobre a concessão dos financiamentos; (2) concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado; (3) concede empréstimos para a parte não participada do financiamento; e (4) celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos. Cumulativamente, assume ainda a função de prestar aconselhamento técnico e de promover a colaboração entre entidades públicas para viabilizar e melhorar soluções habitacionais, assegurando ainda uma monitorização contínua e uma avaliação bienal do programa.

O apoio financeiro a conceder neste âmbito pode integrar duas componentes: (1) participação não reembolsável; e (2) empréstimo bonificado para a parte não participada. Em qualquer destas situações, os

financiamentos têm como limite máximo o valor de referência estabelecido para cada solução habitacional, sendo que nos casos de promoção de soluções habitacionais através de aquisição, de aquisição e reabilitação, de reabilitação ou de construção não pode exceder 90% do valor de referência aplicável ou do valor total das despesas elegíveis, se este for inferior; já no caso de financiamento a beneficiários diretos ou de financiamento de soluções habitacionais relativas a pessoas vulneráveis, núcleos precários e núcleos degradados o montante máximo do financiamento corresponde ao valor total das despesas elegíveis ou ao valor de referência aplicável ao caso, se este for inferior.

Os valores de referência são os seguintes, consoante a situação: (1) Arrendamento: valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares por concelho (INE); (2) Reabilitação: valor base por m² dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI); (3) Construção: Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 500/97 e Portaria n.º 371/97); (4) Aquisição: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por concelho (INE); e (5) Aquisição de terrenos: 20% do valor considerado para financiamento da construção.

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

- 1) Nos casos de reabilitação e construção: (1) preço da empreitada; (2) soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental; (3) projetos, fiscalização e segurança em obra; e (4) atos notariais e de registo.
- 2) Nos casos de aquisição de imóveis e de terrenos: (1) preço da aquisição; e (2) atos notariais e de registo.

O apoio é concedido através de apresentação de candidaturas por parte dos interessados, processando-se do seguinte modo: (1) os pedidos de apoio são entregues no município; (2) o município decide se atribuiu uma habitação municipal, se inclui o pedido em candidatura do município se o pedido constitui uma candidatura individualizada e se assume a gestão da reabilitação (no caso de núcleos precários ou de núcleos degradados); (3) o município elabora a sua candidatura e remete todas as candidaturas ao IHRU; e (4) o IHRU analisa, aconselha alterações para a clarificação ou o aperfeiçoamento da candidatura (se necessário) e decide sobre a concessão dos apoios no quadro dos princípios e regras do Programa 1.º Direito.

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio¹³ e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

¹³ Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

Este programa de apoio financeiro à habitação permanente contempla, entre outras, situações de reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte.

Os apoios financeiros do Porta de Entrada são concedidos pelo Estado, através do IHRU, a quem cabe: gerir os apoios ao alojamento temporário e à habitação permanente; decidir sobre a sua concessão; proceder à atribuição dos apoios financeiros; acompanhar, diretamente ou através de terceiros, a respetiva execução; e assegurar a avaliação global do Porta de Entrada a cada dois anos.

6.2. Programa de Investimento público

O Município de Sernancelhe constitui o principal impulsionador desta Operação de Reabilitação Urbana, sendo responsável pela grande maioria das ações constantes no Programa de Ação (Tabela 26) e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo. De acordo com a informação constante na Tabela 25, o Programa de Ação proposto pelo presente PERU prevê um **investimento público** na ARU de Arnas de **469.000,00 €**. Seguidamente, apresenta-se na Tabela 28 a distribuição detalhada do investimento público previsto por este documento.

Tabela 28 – Investimento público na ARU de Arnas

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	AÇÃO PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas	142.500,00
	AÇÃO PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI	112.500,00
	SUB-TOTAL	255.000,00
ESPAÇO PÚBLICO	AÇÃO PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas	20.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional	40.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João	10.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-04 Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)	15.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas	44.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-08 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	5.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
SUB-TOTAL	144.000,00	
IMATERIAL	AÇÃO PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-12 O Programa “Segunda habitação”	15.000,00
	AÇÃO PERU-ARN-13 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00
SUB-TOTAL	70.000,00	
TOTAL		469.000,00

A distribuição do investimento público pode ser sumarizada da seguinte forma:

- **255.000,00€** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **144.000,00€** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **70.000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

O valor remanescente face ao investimento total diz respeito ao investimento privado, enquadrado pela ação PERU-ARN-10 (Reabilitação do edificado de propriedade privada) e que totaliza 4.800.000,00€.

Analisando a distribuição do investimento de ordem pública de acordo com a tipologia de intervenção observa-se que o setor com maior peso diz respeito ao **edificado**, que é constituído apenas por duas ações, a ação PERU-ARN-06 (Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas) e PERU-ARN-07 (Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI), que visam a qualificação de dois equipamentos de utilização coletiva de Arnas. O **espaço público**, por sua vez, é a tipologia que integra o maior número de ações (sete).

6.3. Modelo de Gestão e Execução

A operação de reabilitação urbana apresentada ao longo deste documento tem como grande objetivo a revitalização e a regeneração do centro urbano de Arnas. O principal interveniente neste processo será o Município de Sernancelhe, todavia a concretização da estratégia proposta apenas será possível através do estímulo e da mobilização dos privados para este processo, como proprietários e/ou investidores. De facto, só através da articulação e cooperação entre todos os atores do processo haverá lugar a uma verdadeira regeneração urbana, contribuindo para uma abordagem articulada, coesa, sustentável e sustentada.

De acordo com o diagnóstico estratégico realizado, a malha urbana de Arnas apresenta cerca de 1/5 do parque edificado devoluto e carta de 1/4 com necessidades de intervenção a curto prazo. O espaço público é principalmente constituído pela rede viária e os largos existentes são, na grande maioria, pouco apelativos para o desenvolvimento de atividades de recreio e lazer.

Estes constrangimentos são fortes ameaças à conservação da identidade de Arnas; que constitui um dos principais elementos diferenciadores e geradores de atratividade deste centro urbano e o cerne da estratégia de reabilitação a implementar. O carácter e autenticidade de Arnas patente na sua ocupação de origem remonta responsável pelo seu forte carácter histórico-cultural; na prevalência das construções em alvenaria de granito, pautadas pela arquitetura tradicional e típica de um povoado de origem rural; no seu espaço público onde também o granito se apresenta como material de excelência; e na sua inserção no meio de uma paisagem natural.

Estas características não são muito diferentes do observado noutros aglomerados do mesmo concelho e constituem importantes oportunidades ao desenvolvimento, que importa conservar e divulgar. A estratégia do PERU de Arnas visa, simultaneamente, promover estas potencialidades e reverter as ameaças identificadas, passando por um programa de ação dirigido ao edificado e espaço público, devidamente complementado com ações de cariz imaterial.

Por sua vez, o **Modelo de Gestão** assume o grande propósito de estimular a **cooperação entre os vários intervenientes**, assim como a **articulação entre as entidades públicas e privadas**, fomentando não só a **participação pública**, mas também a **responsabilização dos vários intervenientes neste processo**.

De acordo com o RJRU, o Município de Sernancelhe enquanto entidade gestora pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local (Artigo 36.º do RJRU). Neste enquadramento o Município de Sernancelhe **no exercício das suas competências optou por coordenar e gerir a ORU de Arnas**. 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.

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 que permite fomentar a participação pública, envolvendo a população nas soluções e tomadas de decisão relativas ao desenvolvimento do espaço público, à revitalização da área urbana e à preservação do carácter e identidade deste território.

O modelo de execução da ORU de Arnas 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 infraestruturização do espaço público e do(s) edifício(s) que se possa vir 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, a 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.

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.

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.

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).

- 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).

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 reconstituição 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.

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.

Na Figura 57 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 facilitações que se encontram ao dispor dos privados.

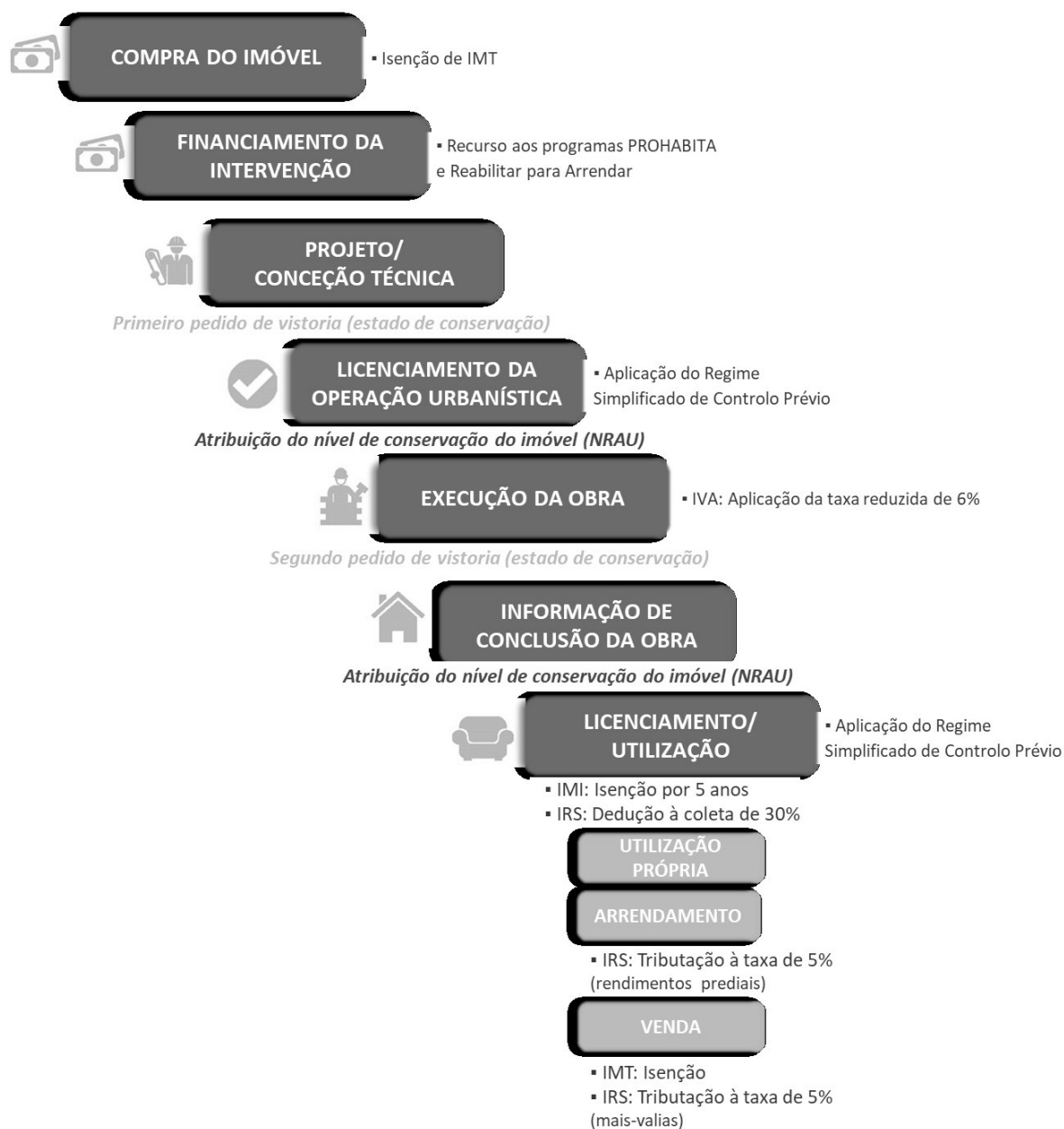


Figura 57 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

6.6. Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

Este subcapítulo, dedicado às diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana, procede à apresentação e descrição de um conjunto de princípios e padrões de intervenção dando indicações para que a reabilitação urbana ao nível do edificado e do espaço público resulte numa intervenção integrada e harmonizada. As intervenções de reabilitação na ARU de Sernancelhe 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 promovendo-se 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 no povoado de Arnas devem ter em conta as características morfológicas e tipológicas inerentes a esta zona, assim como as características técnicas e grau de degradação das edificações existentes. A reabilitação do edificado exige uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do carácter 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 de reabilitação e/ou restauro 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), que garanta a preservação do tipo e 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.

Segundo o trabalho de campo realizado pela equipa técnica existem na ARU de Arnas 33 edifícios devolutos (20,9% do edificado total) e 61 com necessidade de intervenção a curto prazo, constituídos por 33 edifícios em mau estado de conservação (13,7%) e 28 em péssimo (11,6%). Relativamente aos materiais de construção, de acordo com os dados do levantamento a generalidade do edificado (123 edifícios) apresenta estrutura em alvenaria de granito. A este material segue-se o betão, que está presente na estrutura de 57 edifícios e a combinação entre a alvenaria de granito e o betão, representada na estrutura de 56 edifícios. Os restantes edifícios apresentam a mistura de betão ou granito com outros materiais (3) ou são constituídos por outros materiais, como madeira ou tijolo (2). Analisando a relação entre o edificado com necessidade de intervenção a curto prazo e o material de construção, pode constatar-se que a maioria dos edifícios em péssimo, mau e médio estado de conservação apresentam estrutura em alvenaria de granito. O que é simultaneamente característico de uma época de construção mais antiga.

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, saibro, cal ou a sua mistura), 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 imbrincada, 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.

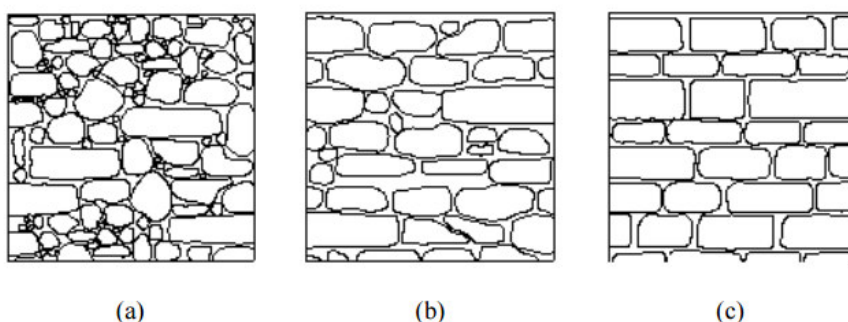


Figura 58 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

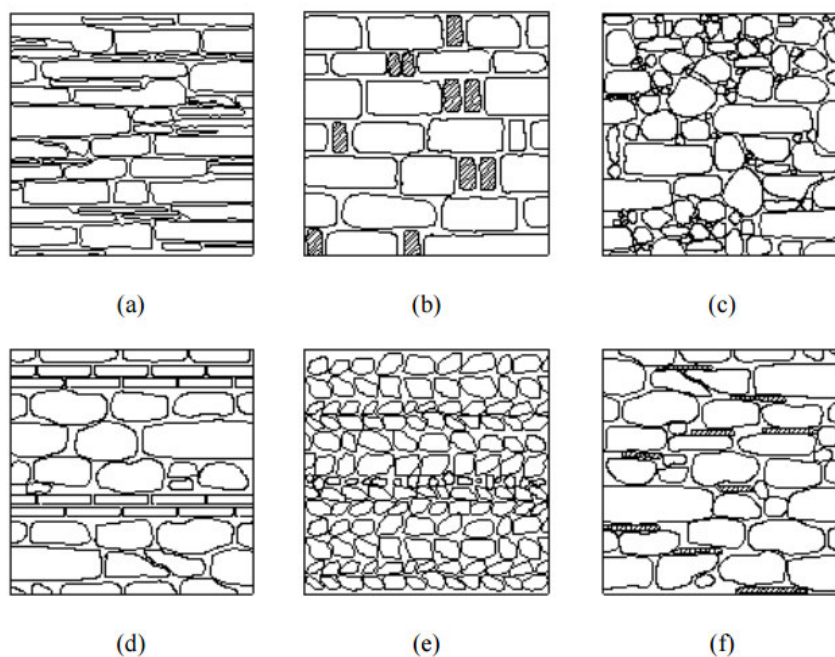


Figura 59 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

“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: (1) garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, (2) adotar soluções com o mínimo de intrusão, (3) adaptar a função ao espaço e às características do edifício e (4) privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas:

Tabela 29 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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.

De seguida apresentam-se algumas orientações a considerar no âmbito da reabilitação de edifícios com sistema construtivo tradicional.

PORTAS E JANELAS

Na ARU de Arnas verificou-se que as portas e janelas em madeira, material tradicional sobejamente utilizado em décadas passadas, tem vindo a ser substituída pelo alumínio e pelo PVC. A atual predominância de edifícios com portas e janelas nestes materiais resulta numa descaraterização das fachadas antigas, situação que urge reverter.

Deve-se promover (sempre que possível e arquitetonicamente justificável) a manutenção e restauro das portas e janelas de madeira ainda 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 masticue);
- 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 fechamento 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 masticue 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 60 – Exemplos de portas e janelas em madeira

ELEMENTOS EM FERRO

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios de Arnas. 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.

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 que 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 empoamento, descasque, descolamento).

COBERTURA

Na recuperação das coberturas, devem ser corrigidos os problemas associados a níveis de humidade elevados (apodrecimento de vigas dos barrotes 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 que facilitem a sua limpeza e preservação, 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 funilaria de zinco por “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).

O tratamento da pedra deve ser feito com recurso aos seguintes produtos químicos: sais de bário, resinas acrílicas, silicato de etilo e silicones líquidos em base aquosa, aplicados à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo, nem perdura durante 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 das alvenarias, 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.



Figura 61 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra

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 e xilófagos, como medida protetora devem interpor-se materiais não perfuráveis entre a madeira e o solo. As madeiras a serem aplicadas devem apresentar tratamento em autoclave e premunização que permita a resistência natural adequada, e deve ser aplicado um tratamento preservador biocida 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 novos que unifiquem o seu 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

Caraterizado por ser de uso comum e destinado a todos, o espaço público deve ser sempre pensando para as pessoas, privilegiando a utilização humana. Neste sentido, as intervenções a levar a cabo no espaço público de Arnas devem respeitar e promover condições de mobilidade, fluidez, transparência e normalização, garantindo a qualidade da imagem urbana e promovendo a sua identidade e atratividade. Para tal, deve ser garantida uma melhor acessibilidade e circulação, bem como situações de permanência devidamente enquadradas e articuladas, de modo a apelar à utilização dos espaços, para recreio ativo e passivo, sociabilização, passeio, desporto ou contemplação.

Deve ser promovida uma articulação entre os espaços públicos e os espaços edificados, tanto a nível espacial como funcional, dando maior coerência à área urbana. 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 da Arnas, recorrendo-se aos elementos marcantes

como pontos e locais estratégicos de orientação, a partir dos quais se conformam percursos pedonais e se estabelecem ligações, tal como as centralidades como as praças, largos, ruas estruturantes e elementos patrimoniais.

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

A - ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

Ao nível dos espaços públicos de circulação, deve-se atender aos critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões, procurando responder às questões associadas a (1) conectividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade, conforme apresentados de seguida.

Tabela 30 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
 Fonte: IMTT, 2011

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
CONECTIVIDADE E ADEQUABILIDADE	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.
	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.
	A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.
ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	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 condicionamentos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.
	O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.
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.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
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.

De modo a promover uma circulação pedonal contínua e fluída, deverá ser garantida a eliminação de barreiras arquitetónicas, facilitando a utilização do espaço público por pessoas com mobilidade condicionada e demais utilizadores.

A uniformização/padronização de materiais, pavimentos, mobiliário urbano e espécies arbóreas é fundamental, pois permitirá conferir 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.



Figura 62 – Espaços públicos de circulação

À semelhança do que já tem vindo a acontecer em Arnas, nas vias deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), devendo ser evitados pedra-chão ou outro material cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento. No âmbito da vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser seleccionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras

devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima interior de 1x1m.

B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

No âmbito dos espaços públicos de estadia, tais como praças e largos e parques/zonas de recreio e lazer, devem-se garantir condições que proporcionem a presença humana, como o encontro, sociabilização, o recreio e uma série de atividades ao ar livre. Estes espaços, que no seu conjunto integram a infraestrutura verde urbana, 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): (1) sustentabilidade, (2) carácter e identidade, (3) definição e limite, (4) conectividade e acessibilidade, (5) legibilidade, (6) adaptabilidade e robustez, (7) inclusividade e (8) biodiversidade, conforme apresentados de seguida:

Tabela 31 – Princípios de intervenção em espaço público

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade de Arnas, fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, ...), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a sociabilização, a segurança, a cultura,...), mas também económicos (associado ao aumento do valor imobiliário em áreas próximas de espaços públicos).
CARÁTER E IDENTIDADE	Os espaços devem enfatizar o carácter e identidade de Arnas, 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.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
DEFINIÇÃO E LIMITE	<p>Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços.</p> <p>Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos.</p> <p>Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a várias alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.</p>
CONNECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE	<p>A rede de espaços públicos de estadia deverá estar enquadrada com os espaços de circulação e articulada com os principais pontos de acesso ou distribuição.</p>
LEGIBILIDADE	<p>Os espaços, independentemente do fim a que estão destinado, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.</p>
ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ	<p>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, ...).</p>
INCLUSIVIDADE	<p>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.</p>
BIODIVERSIDADE	<p>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.</p>

Pensados à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir características que respondam às solicitações ao nível 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.
- 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.
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.

- Costa António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Costa, A., Macedo, J. 2008. Engenharia de Tráfego: Conceitos Básicos. Porto: CCDRN.
- Costa, João Carlos Pina e Silva, Carlos de Oliveira. 2018. Lamosa. História de uma Aldeia Serrana. Prefácio - Edições de Autor/ Médio Tejo Edições.
- Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 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 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 80/2015, de 14 de maio – Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.
- 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.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- 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.
- Figueiredo, Paula 2002. Igreja de São João [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=14815 [Novembro 2021]
- Figueiredo, Paula 2002. Igreja Paroquial de Arnas / Igreja de Nossa Senhora da Conceição [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=14812 [Novembro 2021]

- 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 - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.
- LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excepcional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe. Arnas [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=103:arnas&catid=114> [Novembro 2021]
- NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.
- 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.

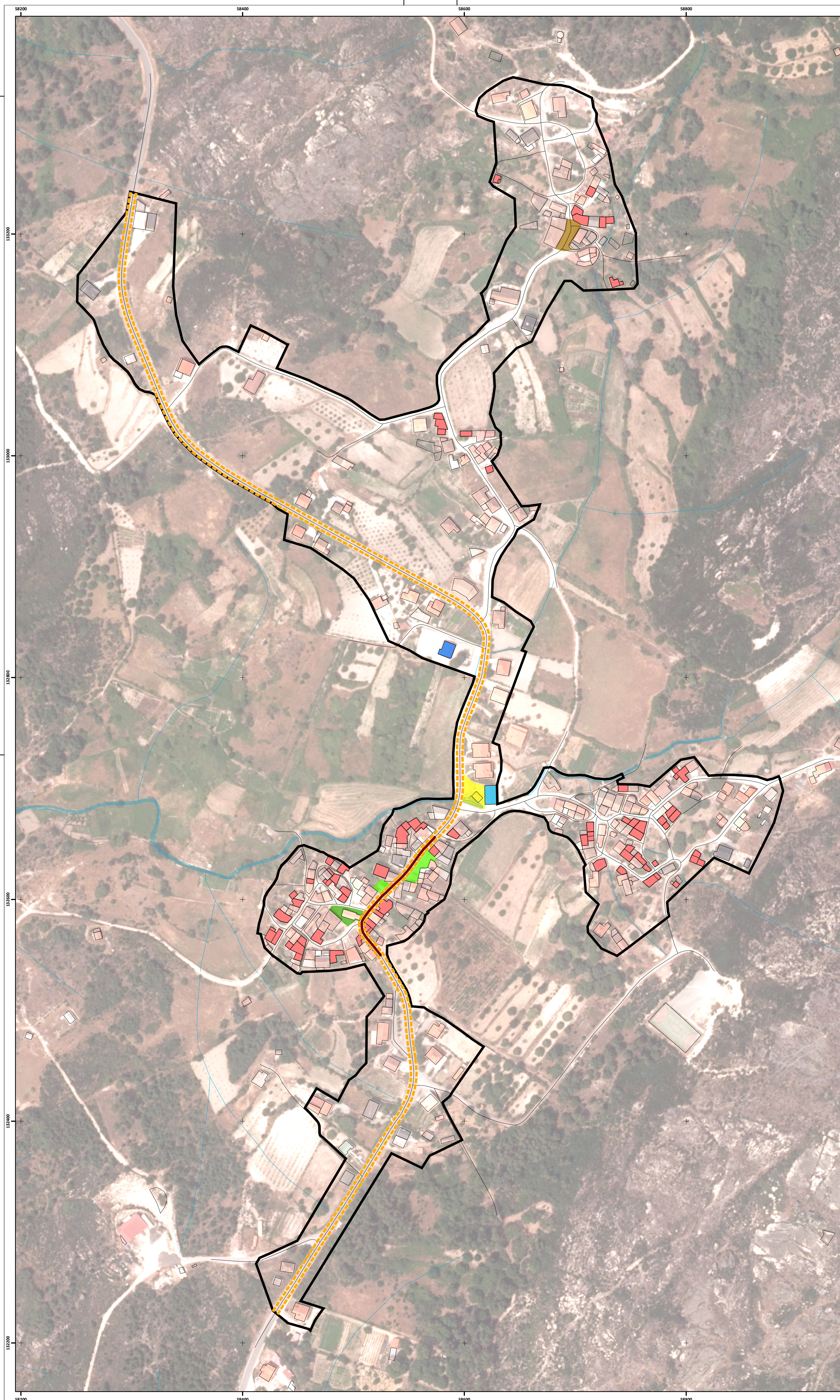
Webgrafia

- Município de Sernancelhe, ARNAS [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=103:arnas&catid=114>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

ANEXO A – Planta de localização das ações

(Escala 1: 2.000)





Legenda:

▭ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arnas

Ações propostas:

- ▬ PERU-ARN-01 | Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas
- ▭ PERU-ARN-02 | Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional
- ▭ PERU-ARN-03 | Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João
- ▭ PERU-ARN-04 | Valorização do espaço público do no interior do núcleo antigo tradicional (norte)
- ▭ PERU-ARN-05 | Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas
- ▭ PERU-ARN-06 | Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas
- ▭ PERU-ARN-07 | Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ Sede da coletividade COLARNI
- ▬ PERU-ARN-08 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"
- ▬ PERU-ARN-09 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
- ▭ PERU-ARN-10 | Reabilitação do edifício de propriedade privada
- ▭ PERU-ARN-11 | Programa "Apoio à reabilitação privada"
- ▭ PERU-ARN-12 | Programa "Segunda habitação"
- ▭ PERU-ARN-13 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARNAS

Anexo A - Planta de localização das Ações Propostas



ESCALA: 1:2.000
0 0,05 0,1
km

SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06



ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto



AÇÃO PERU-ARN-01 | Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; . Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A primeira intervenção proposta visa a “Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas” (PERU-ARN-01) e tem como objetivo a beneficiação e enquadramento urbano de um troço da EM582-1.</p> <p>A EM582-1 é o principal eixo viário da ARU de Arnas e atravessa este aglomerado de modo quase longitudinal, sendo responsável pelas suas principais ligações viárias externas e internas. Esta estrada integra ainda a rede municipal, constituindo, por isso, também uma importante conexão para outros povoados na proximidade.</p> <p>Esta via apresenta um carácter contrastante com a generalidade dos arruamentos da ARU de Arnas, devido ao seu pavimento em betuminoso, traçado, segregação de espaço, sinalização horizontal, largura das faixas, entre outros. Aquando da sua passagem pelo núcleo antigo tradicional de Arnas estas dissonâncias tornam-se ainda mais evidentes, referindo-se além das diferenças ao nível da forma e materiais, a falta de relação e continuidade com a envolvente construída, constituindo uma importante ameaça ao carácter e identidade do local. Adicionalmente, refere-se que no extremo sul do arruamento se observam marcas de colisão automóvel no edifício situado do lado nascente da via.</p> <p>Neste contexto, considera-se que este troço constitui uma dissonância na paisagem do núcleo antigo tradicional de Arnas, contribuindo de forma negativa para o seu carácter e identidade. A presente ação visa reverter esta situação, passando pelo enquadramento da via na envolvente, contribuindo para a continuidade do espaço público. Esta intervenção deverá incluir a integração dos elementos identitários associados à via, como as Alminhas, Fontenário e o conjunto da Capela de São João Baptista e a Coluna; assim como a criação de uma zona de acalmia de trânsito automóvel, alertando os condutores para o atravessamento de um espaço diferente e promovendo a segurança do espaço.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-01 | Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas

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 PERU-ARN-02 | Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>. Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p>
Descrição	<p>A “Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional” (PERU-ARN-02) visa favorecer a relação de complementaridade de dois espaços públicos com a EM582-1, designadamente: (1) um alargamento/praçã e (2) um espaço público associado a um fontanário, contribuindo para a preservação do caráter do local e para as oportunidades de recreio e lazer em Arnas.</p> <p>Esta ação dirige-se a dois espaços públicos encaixados na malha urbana consolidada do núcleo tradicional de Arnas e tem como principais objetivos: promover a continuidade do espaço público; enquadrar de modo mais eficaz a envolvente construída; e possibilitar o usufruto destes espaços por parte da população. A intervenção deverá incluir a reformulação destes alargamentos, a valorização do fontanário enquanto elemento de interesse e a colocação estratégica de arborização, bancos e demais mobiliário urbano e iluminação pública adequada.</p>
Interdependências	AÇÃO PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERU-ARN-02 | Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional

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	2.000,00	0,00	2.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	36.000,00	0,00	36.000,00
Aquisição de serviços	2.000,00	0,00	2.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	40.000,00	0,00	40.000,00

AÇÃO PERU-ARN-03 | Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</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; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A ação de “Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João” (PERU-ARN-03) tem como objetivo valorizar um dos principais elementos de interesse existentes neste centro urbano – a Capela de São João. Esta ação propõe a criação de um espaço público com funções de estadia, recreio e/ou lazer associado a este equipamento religioso e a melhoria da sua articulação com Rua Central.</p> <p>Apesar do pouco espaço disponível, deverão ser realizados esforços para a qualificação deste espaço passando pela introdução estratégica de vegetação e mobiliário urbano, promovendo o interesse estético, a regulação climática e as oportunidades de recreio e estadia.</p>
Interdependências	
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-03 | Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João

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 PERU-ARN-04 | Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-04 Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	. Melhorar as condições de mobilidade e da acessibilidade rodoviária; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>No núcleo tradicional situado mais a norte propõe-se a “Valorização do espaço público do no interior do núcleo antigo (norte)” (PERU-ARN-04), esta ação prevê a qualificação de um alargamento existente e a sua reconversão num espaço público com funções de estadia, recreio e lazer. Atualmente, não existem espaços de proximidade no núcleo antigo mais a norte devidamente acondicionados para o acolhimento das atividades de encontro da população. A presente ação visa reverter esta situação, contribuindo para a igualdade de oportunidades, dinamização e atratividade deste local.</p> <p>Nesse sentido, deverá considerar-se a reformulação do espaço com vista à promoção do seu conforto climático, através da introdução de elementos de sombra, da colocação de mobiliário urbano capaz de acolher as atividades de recreio e estadia e de iluminação pública adequada. Atendendo ao local onde está inserido, deverão ser respeitadas e valorizadas as pré-existências, promovendo a continuidade e complementaridade com a envolvente construída.</p>
Interdependências	
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-04 | Valorização do espaço público no interior do núcleo antigo tradicional (norte)

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 PERU-ARN-05 | Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	. Melhorar as condições de mobilidade e da acessibilidade rodoviária; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A presente ação dirige-se a um espaço público de especial relevância no interior da ARU, pela sua localização na envolvente de um equipamento de utilização coletiva, a Junta de Freguesia e na proximidade da rede viária principal, mais precisamente da EM582-1. Esta intervenção pretende beneficiar e capacitar este largo, promovendo as oportunidades de recreio e lazer existentes em Arnas.</p> <p>Este largo dispõe de vários elementos de interesse associados, como um elemento escultórico e um tanque, associado à passagem de uma linha de água. Além disso, possui ainda algum mobiliário urbano, como equipamentos infantis e bancos.</p> <p>A intervenção a desenvolver deverá promover a conservação dos elementos existentes (escultura, tanque, mobiliário urbano e pavimentos, entre outros) e também a harmonização da sua relação e articulação. O desenvolvimento desta ação deverá ainda prestar especial atenção à integração e enquadramento do edifício da Junta e da EM582-1, contribuindo para a valorização da imagem urbana deste povoado e para a continuidade do espaço público. Além disso deverá ser valorizada e enfatizada a passagem da linha de água neste local, tirando partido deste elemento natural.</p> <p>Na reformulação deste espaço poderá ainda incluir-se a introdução de elementos de sombra, a colocação de mobiliário urbano e de iluminação pública adequada.</p>
Interdependências	AÇÃO PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERU-ARN-05 | Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas

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	2.200,00	0,00	2.200,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	39.600,00	0,00	39.600,00
Aquisição de serviços	2.200,00	0,00	2.200,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	44.000,00	0,00	44.000,00

AÇÃO PERU-ARN-06 | Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-06 Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar um equipamento de utilização coletiva; . Diversificar a oferta de equipamentos, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade do centro urbano de Cunha.
Descrição	<p>A presente ação dirige-se ao edifício da Junta de Freguesia de Arnas e tem como objetivo melhorar o conforto e a sustentabilidade deste equipamento de utilização coletiva, responsável pelo desempenho de importantes funções administrativas.</p> <p>Esta intervenção visa a modernização desta infraestrutura e a melhoria do seu desempenho energético, podendo incluir, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica do edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.</p>
Interdependências	AÇÃO PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas
Públicos-alvo	População residente; Funcionários da Junta de Freguesia
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2024
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-06 | Promoção da eficiência energética no edifício da Junta de Freguesia de Arnas

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	7.125,00	0,00	7.125,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	127.250,00	0,00	127.250,00
Aquisição de serviços	7.125,00	0,00	7.125,00
Certificações	1.000,00	0,00	1.000,00
Total	142.500,00	0,00	142.500,00

AÇÃO PERU-ARN-07 | Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; . Qualificar um equipamento de utilização coletiva; . Diversificar a oferta de equipamentos, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade do centro urbano de Arnas.
Descrição	<p>A ação PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI tem como objetivo a qualificação de um importante espaço de convívio e lazer para a comunidade local.</p> <p>Anteriormente à sua função como sede da coletividade COLARNI era a Escola Primária de Arnas, construída no âmbito do Plano dos Centenários, uma iniciativa levada a cabo pelo Estado Novo entre a década de 40 e 60 que tinha como objetivo dotar todas as cidades, vilas e aldeias de uma instituição de ensino, que possibilitasse a todas as crianças o acesso a educação em instalações condignas. Em virtude desta medida foram construídos diversos equipamentos escolares, dotados de uma arquitetura muito particular e que perduram até aos dias de hoje. Assim, esta intervenção não se limita à modernização de uma infraestrutura, contribuindo também para a conservação de um importante elemento do carácter e identidade deste aglomerado.</p> <p>No âmbito desta ação inclui-se, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica do edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.</p>
Interdependências	AÇÃO PERU-ARN-13 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; Coletividade COLARNI
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2024
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-07 | Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI

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	5.625,00	0,00	5.625,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	100.250,00	0,00	100.250,00
Aquisição de serviços	5.625,00	0,00	5.625,00
Certificações	1.000,00	0,00	1.000,00
Total	112.500,00	0,00	112.500,00

AÇÃO PERU-ARN-08 | Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-08 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reforçar a importância dos arruamentos principais; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. . Promover o potencial turístico de Arnas.
Descrição	<p>Esta ação tem como objeto de intervenção a rede principal do povoado de Arnas constituída pela EM582-1. Ao longo do seu percurso este arruamento articula a generalidade dos equipamentos de utilização coletiva; do mobiliário urbano de maior interesse; assim como a grande maioria dos pontos e locais de referência de Arnas, que convidam à paragem, estadia e encontro da população.</p> <p>A “Valorização do Percorso Turístico - A Serra do Pereiro” pretende beneficiar um percurso turístico do Roteiro Turístico do Município de Sernancelhe, através pela colocação de sinalização toponímica específica, que identifique e apresente os locais de passagem; e placas informativas dos principais pontos de interesse, história e tradições locais. Esta ação deverá articular-se com as restantes localidades abrangidas por este percurso, designadamente Sarzeda, Seixo, Tabosa da Cunha, Cunha, Ponte do Abade e Mosteiro, de modo a promover uma uniformização da linguagem.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERU-ARN-08 | Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”

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	4.000,00	0,00	4.000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	5.000,00	0,00	5.000,00

AÇÃO PERU-ARN-09 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-09 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	. Melhorar as condições de mobilidade e da acessibilidade rodoviária; . Promover a acessibilidade universal.
Descrição	A presente ação visa a melhoria generalizada das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo, adaptando e dotando Cunha de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança. De notar que esta medida se encontra em linha com o previsto para a totalidade do concelho de Sernancelhe, tendo em atenção o preconizado pelo Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro em matéria de mobilidade urbana.
Interdependências	AÇÃO PERU-ARN-01 Integração da Rua Central no núcleo antigo tradicional de Arnas AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional AÇÃO PERU-ARN-08 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2030
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERU-ARN-09 | 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 PERU-ARN-10 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	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; . Melhorar a oferta de comércio e serviços; . Aumentar a atratividade de Cunha para novos investimentos privados.
Descrição	<p>A ação PERU-ARN-10 "Reabilitação do edificado de propriedade privada" visa a reabilitação ou reconversão funcional dos edifícios cujo estado de conservação foi avaliado em mau ou péssimo. No âmbito desta ação serão privilegiadas as ações dirigidas à promoção da habitação, áreas comerciais ou de serviços, isto é, iniciativas que contribuam para a melhoria da atratividade territorial e para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, como por exemplo investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional.</p> <p>As intervenções de reabilitação do edificado devem garantir a segurança e salubridade da construção, sempre que possível devem adotar uma linguagem que respeite a pré-existência (quando o edificado tenha valor arquitetónico), e promover o enquadramento com a envolvente construída. As ações de reabilitação e conservação promovidas apresentam como principal objetivo a valorização da imagem urbana, podendo assumir maior ou menor escala/relevância, pelo estado de conservação inicial e/ou tamanho do edifício alvo de intervenção.</p> <p>As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada realizadas no território da ARU de Arnas poderão ser apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERU-ARN-11 Programa "Apoio à reabilitação privada"</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-12 Programa "Segunda habitação"</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-10 | 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	240.000,00	240.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	4.320.000,00	4.320.000,00
Aquisição de serviços	0,00	240.000,00	240.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	4.800.000,00	4.800.000,00

AÇÃO PERU-ARN-11 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar a intervenção dos proprietários e de potenciais interessados na reabilitação do edificado degradado; . Promover a oferta do mercado de arrendamento local; . Melhorar a oferta de comércio e serviços; . Aumentar a atratividade de Cunha para novos investimentos privados.
Descrição	<p>O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERU-ARN-11) compreende a realização de 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 os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de 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>Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano de Cunha, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-12 O Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERU-ARN-11 | 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	15.000,00	0,00	15.000,00
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	15.000,00	0,00	15.000,00

AÇÃO PERU-ARN-12 | O Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-12 O Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar a intervenção dos proprietários e de potenciais interessados na reabilitação do edificado degradado; . Promover a oferta do mercado de arrendamento local; . Aumentar a atratividade de Cunha para novos investimentos privados.
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERU-ARN-12) visa atrair novos públicos para Arnas, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o 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 aqui existentes, 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 PERU-ARN-10 Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-11 Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir na segunda habitação
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERU-ARN-12 | O 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	15.000,00	0,00	15.000,00
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	15.000,00	0,00	15.000,00

AÇÃO PERU-ARN-13 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Arnas
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERU-ARN-13 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	<ul style="list-style-type: none"> . Diversificar as oportunidades e ofertas turísticas do centro urbano de Arnas; . Implementar ações de animação urbana; . Promover o potencial turístico de Arnas.
Descrição	<p>A "Realização de ações de promoção de cultura e lazer" (PERU-ARN-13) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Arnas, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são:</p> <p>(1) 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, Junta de Freguesia de Arnas, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER), Coletividade COLARNI;</p> <p>(2) 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. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra. E</p> <p>(3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, tirando partido dos espaços públicos da beneficiar e qualificar (PERU-ARN-02, PERU-ARN-03 e PERU-ARN-05).</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERU-ARN-02 Beneficiação e enquadramento dos espaços públicos associados à Rua Central no interior do núcleo antigo tradicional</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-03 Valorização do espaço público envolvente à Capela de São João</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-05 Requalificação do Largo da Junta de Freguesia de Arnas</p> <p>AÇÃO PERU-ARN-07 Promoção da eficiência energética no edifício da antiga escola primária/ sede da coletividade COLARNI</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Arnas, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER), Coletividade COLARNI
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERU-ARN-13 | 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	40.000,00	0,00	40.000,00
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	40.000,00	0,00	40.000,00

ANEXO C – Benefícios fiscais na ARU de Arnas (Fichas-resumo)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isonção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação por mais 5 anos , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMI.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de 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	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	<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 e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;

	<ul style="list-style-type: none">• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.• Durante pelo menos 6 anos o Imóvel deve manter o mesmo destino/uso sobre o qual foi atribuído o benefício.• O imóvel deve ser afeto a habitação própria permanente nos 6 meses após a data de transmissão ou 1 ano no caso de arrendamento para habitação permanente.
--	---

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Procedimento	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;

	<ul style="list-style-type: none"> • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

Anexo D – 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

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
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"/>		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"/>		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 <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- 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 <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

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)