



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHOSENDO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I - Relatório Final | Outubro de 2024

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHOSENDO
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
Setembro 2024	Versão Preliminar	PERU de Chosendo - Relatório Preliminar	AQ
Outubro 2024	Versão Final	Relatório Final – Emissão do PERU	AQ

FICHA TÉCNICA

ANDREIA QUINTAS	Arquiteta Paisagista
DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

1. INTRODUÇÃO.....	9
2. ENQUADRAMENTO.....	13
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO.....	13
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	16
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	24
2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte.....	25
2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe	28
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	33
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	33
3.1.1. Enquadramento histórico	33
3.1.2. Evolução da Forma Urbana	34
3.1.3. Património Cultural	35
3.1.4. População e socio economia.....	40
3.1.5. Edificado	46
3.1.6. Espaço Público.....	58
3.2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	66
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA CHOSENDO	68
4.1. VISÃO	68
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	69
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	72
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU.....	74
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	74
5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	84
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU	87
6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	87
6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU.....	88
6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana.....	90
6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais.....	92
6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação.....	93
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	99
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	101
6.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES.....	102
6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	104
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA	105

6.6.1. Edificado	106
6.6.2. Espaço público.....	112
BIBLIOGRAFIA.....	118
ANEXOS	121
ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES (ESCALA 1: 2.500)	
ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO/PROJETO	
ANEXO C – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DE CHOSENDO (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.....	12
Figura 2 - NUT III da Região Norte	16
Figura 3 - Enquadramento Territorial da ARU de Chosendo.....	17
Figura 4 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe	18
Figura 5 - Limite da ARU de Chosendo	24
Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)	28
Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe.....	30
Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo	32
Figura 9 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Chosendo.....	35
Figura 10 - Bens imóveis não classificados, Sítios Arqueológicos, e outros elementos de interesse na ARU de Chosendo.	36
Figura 11- Capela de Santa Barbara.....	37
Figura 12 – Capela do Mártir S. Sebastião e Capela de S. Miguel.....	37
Figura 13 - Junta de Freguesia de Chosendo e o Centro Lúdico de Chosendo.....	40
Figura 14 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021	40
Figura 15 - População residente na ARU de Chosendo, em 2011.....	42
Figura 16 - População residente na ARU de Chosendo, em 2021.....	42
Figura 17 - À esquerda: número de famílias por subsecção estatística (2011); à direita: número de agregados por subsecção estatística (2021) na ARU de Chosendo.....	43
Figura 18 - Número de edifícios clássicos na ARU de Chosendo: à esquerda em 2011, e à direita em 2021.....	46
Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU de Chosendo	47
Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU de Chosendo	47
Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Chosendo	48
Figura 22 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Chosendo.....	48
Figura 23 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Chosendo.....	48
Figura 24 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Chosendo.....	49
Figura 25 - Edifícios com 1, 2, 3 e 4 pisos (acima da cota de soleira)	50
Figura 26 - Edifícios devolutos na ARU de Chosendo.....	52
Figura 27 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Chosendo.....	53
Figura 28 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Chosendo	54
Figura 29 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Chosendo	54
Figura 30 - Edifícios em mau estado de conservação	54
Figura 31 - Edifícios em péssimo estado de conservação	55
Figura 32 - Estado de conservação do edificado na ARU de Chosendo	55
Figura 33 - Edifícios por época de construção na ARU de Chosendo	56
Figura 34 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Chosendo	57
Figura 35 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Chosendo: granito e betão.....	58
Figura 36 - Rede viária principal	58
Figura 37 - Rede viária da ARU de Chosendo	59
Figura 38 - Rede viária secundária.....	60
Figura 39 - Rede viária no núcleo primitivo da ARU de Chosendo.....	61
Figura 40 - Principais Largos de Chosendo	61
Figura 41 - Tipologia do espaço público na ARU de Chosendo	62
Figura 42 – Presença de elementos de água no espaço público de Chosendo	63
Figura 43 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Chosendo	64
Figura 44 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Chosendo	64
Figura 45 – Ausência de passeios e tipo de segurança do espaço público em Chosendo.....	65
Figura 46 – Capacidade polarizadora do espaço público em Chosendo.....	65

Figura 47 - Potencialidades do centro urbano de Chosendo	69
Figura 48 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Chosendo	73
Figura 49 – Localização das Ações Propostas	76
Figura 50 - Ações propostas dirigidas a requalificação de largos e praças	77
Figura 51 - Ações propostas dirigidas a requalificação de vias	79
Figura 52 - Ações propostas dirigidas a Reabilitação de edificado	80
Figura 53 - Requisitos para financiamento através de IFRRU	96
Figura 54 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício	105
Figura 55 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho	107
Figura 56 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento	107
Figura 57 – Exemplos de portas e janelas em madeira	109
Figura 58 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra	111
Figura 59 – Espaços públicos de circulação	114
Figura 60 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).....	115

TABELAS:

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia da Sede do Concelho e na Freguesia de Chosendo Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021	41
Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Chosendo, em 2021 Fonte: INE, Censos 2021	41
Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Chosendo, em 2011 e 2021 Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021	44
Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Chosendo, em 2011	44
Tabela 5 – Atividade económica no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Chosendo, em 2011.....	45
Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Chosendo, em 2021 Fonte: INE, Censos 2021	46
Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU de Chosendo	51
Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual Fonte: INE, Censos 2011	51
Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Chosendo	53
Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Chosendo	56
Tabela 11 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento	84
Tabela 12 - Valores de investimento para o PERU de Chosendo	85
Tabela 13 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	93
Tabela 14 – Investimento público na ARU de Chosendo	100

QUADROS:

Quadro 1 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe.....	23
Quadro 2 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte	27
Quadro 3 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe .	30
Quadro 4 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe	31
Quadro 5 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Chosendo.....	67
Quadro 6 - Objetivos estratégicos para o PERU de Chosendo.....	71
Quadro 7 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Chosendo.....	75
Quadro 8 - Hierarquização das ações localizadas ARU de Chosendo Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares.....	83
Quadro 9 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Chosendo	84
Quadro 10 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	108
Quadro 11 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões	114
Quadro 12 - Princípios de intervenção em espaço público.....	116

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 consubstancia a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Chosendo**, situada na freguesia de Chosendo, no setor nordeste 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, DL n.º 66/2019 de 21/05, pela Lei n.º 56/2023 de 06/10, e pelo DL n.º 10/2024 de 08/01, estabelece que *“a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: (a) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (b) 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**, à 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). Define ainda 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 Chosendo** foi aprovada em pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 21 de fevereiro de 2022, e foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 5312/2022, de 11 de março.

O **âmbito temporal da ORU de Chosendo é de quinze (15) anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. Atendendo à intenção de realizar uma requalificação e revitalização do tecido e malha urbana da ARU de Chosendo, o Município de Sernancelhe, na qualidade de entidade gestora, optou por realizar uma **ORU sistemática**. Segundo o RJRU, *“as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana”* (PERU) (artigo 33.º do RJRU), que corresponde ao presente documento.

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 Chosendo:

- 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 âmbito da delimitação da ARU de Chosendo, foi estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos dirigidos especificamente a este território, que visam a sua operacionalização. Estes objetivos encontram-se organizados segundo três eixos estratégicos e apresentam-se seguidamente.

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.

Finalmente, importa ainda referir o procedimento para aprovação da ORU através de instrumento próprio, segundo o disposto no artigo 17.º do RJRU, e que se pode sintetizar nas seguintes quatro etapas:

1. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
2. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU, I.P., 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, na sua redação atual), para a discussão pública dos planos de pormenor;
4. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

Este processo encontra-se também esquematizado na Figura 1 na página seguinte.

O PERU de Chosendo encontra-se dividido em seis capítulos, dedicando-se o primeiro e presente capítulo à apresentação do âmbito, enquadramento e procedimento legal. Seguidamente, o segundo capítulo procede ao enquadramento da ARU a nível territorial e dos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor.

De seguida, no terceiro capítulo, é realizada a caracterização e diagnóstico da ARU, abordando a sua história, evolução urbana, património cultural, população e socioeconomia, parque edificado e espaço público. O quarto capítulo, dedicado à Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU visa apresentar a Visão Estratégica a desenvolver, os objetivos estratégicos e o Modelo Estratégico Territorial.

Por sua vez, o quinto capítulo procede à identificação, hierarquização, programação temporal das ações, culminando com a apresentação do seu programa de financiamento. Por último, o sexto capítulo diz respeito à Operacionalização do PERU e aborda os apoios e incentivos para reabilitação urbana, apresenta o seu modelo de gestão e instrumentos de execução, bem como algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

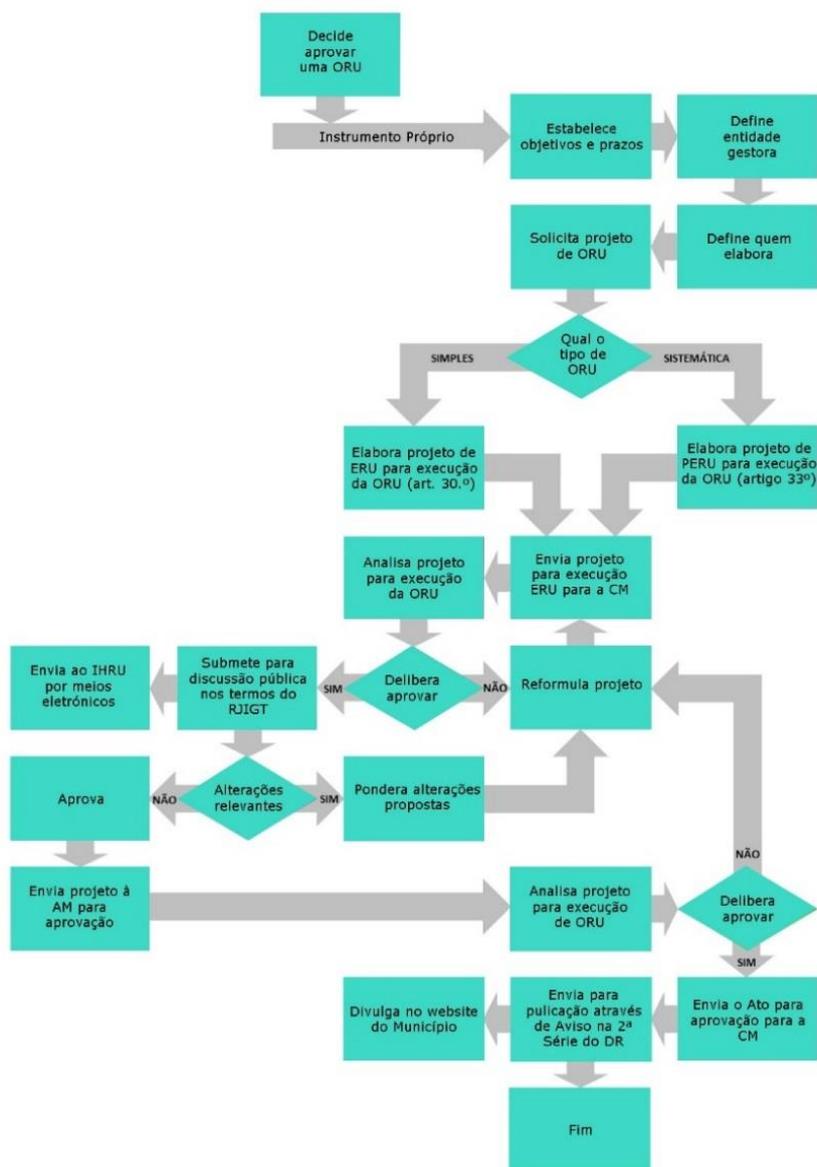


Figura 1 - Processo de aprovação de ORU
 Fonte: IHRU, I.P., 2013

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 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019 de 21 de maio, pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, e pelo DL n.º 10/2024 de 8 de janeiro, 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.

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

A estratégia **Cidades Sustentáveis 2020**, publicada em setembro de 2015, no âmbito do 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**, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho, 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

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. É limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Satão, e a noroeste por Moimenta da Beira. 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).

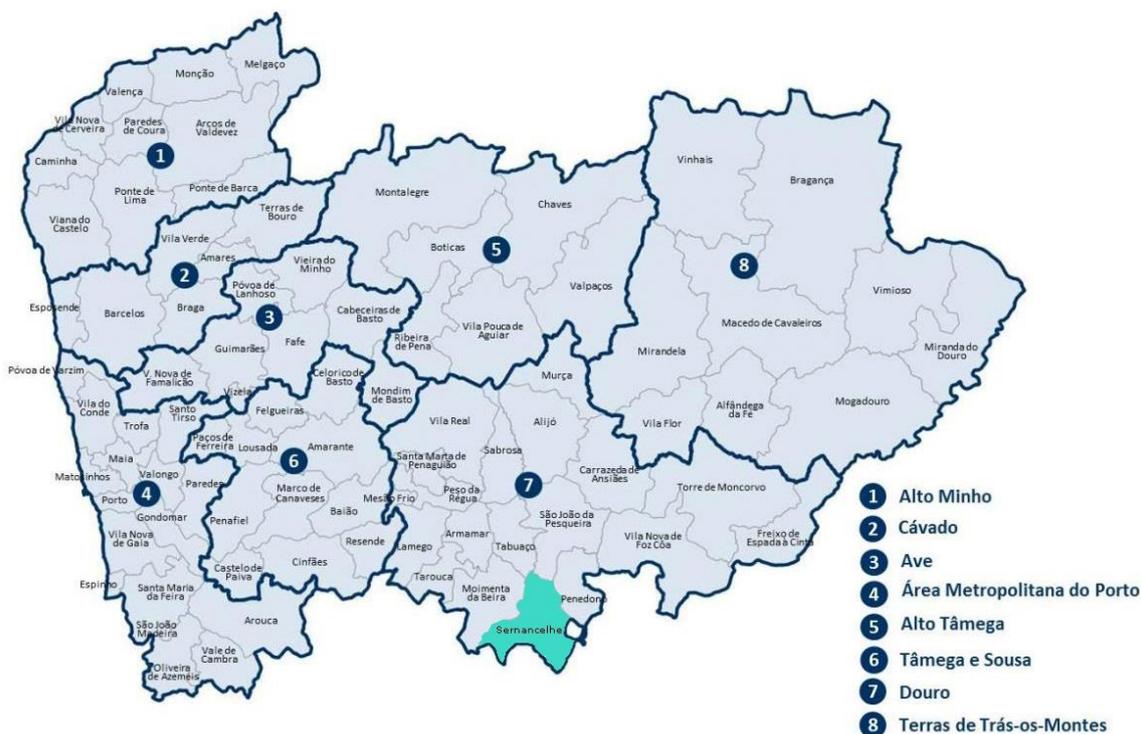


Figura 2 - NUT III da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2015

O concelho de Sernancelhe apresenta uma área total de 228,6 Km² e após a reorganização administrativa do território, imposta pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, encontra-se dividido nas seguintes 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira.

Segundo informação do Instituto Nacional de Estatística (INE), relativa ao Censos 2021, Sernancelhe conta com 5.692 indivíduos residentes, evidenciando um ligeiro aumento face aos 5.671 habitantes registados em 2011, e a sua densidade populacional situa-se nos 24,9 hab./km².

No setor nordeste do concelho de Sernancelhe, a ARU de Chosendo, com uma área de 19,44 hectares, situa-se numa encosta rochosa, permitindo a partir do seu ponto mais alto avistar os vultos da Serra da Estrela, do Planalto da Lapa, Caria, Leomil e Borralheira. Chosendo é atravessado pelo ribeiro de S. Miguel e caracteriza-se pelas suas

habitações típicas, em alvenaria de pedra, e pela presença de alguns elementos de interesse, como a Igreja Matriz, a Fonte da Atalaia, a Fonte de Mergulho, a Fonte Renascentista, a Capela de Santa Bárbara, a Capela Mártir S. Sebastião e a Capela de São Miguel.

O principal acesso viário de Chosendo é realizado através da EM506, proveniente da Vila de Sernancelhe e que permite a ligação ao concelho de Penedono (após a passagem por Vila da Ponte, Ferreirim e Chosendo) e pela Rua da Atalaia, um caminho municipal que une Chosendo e Seixo.

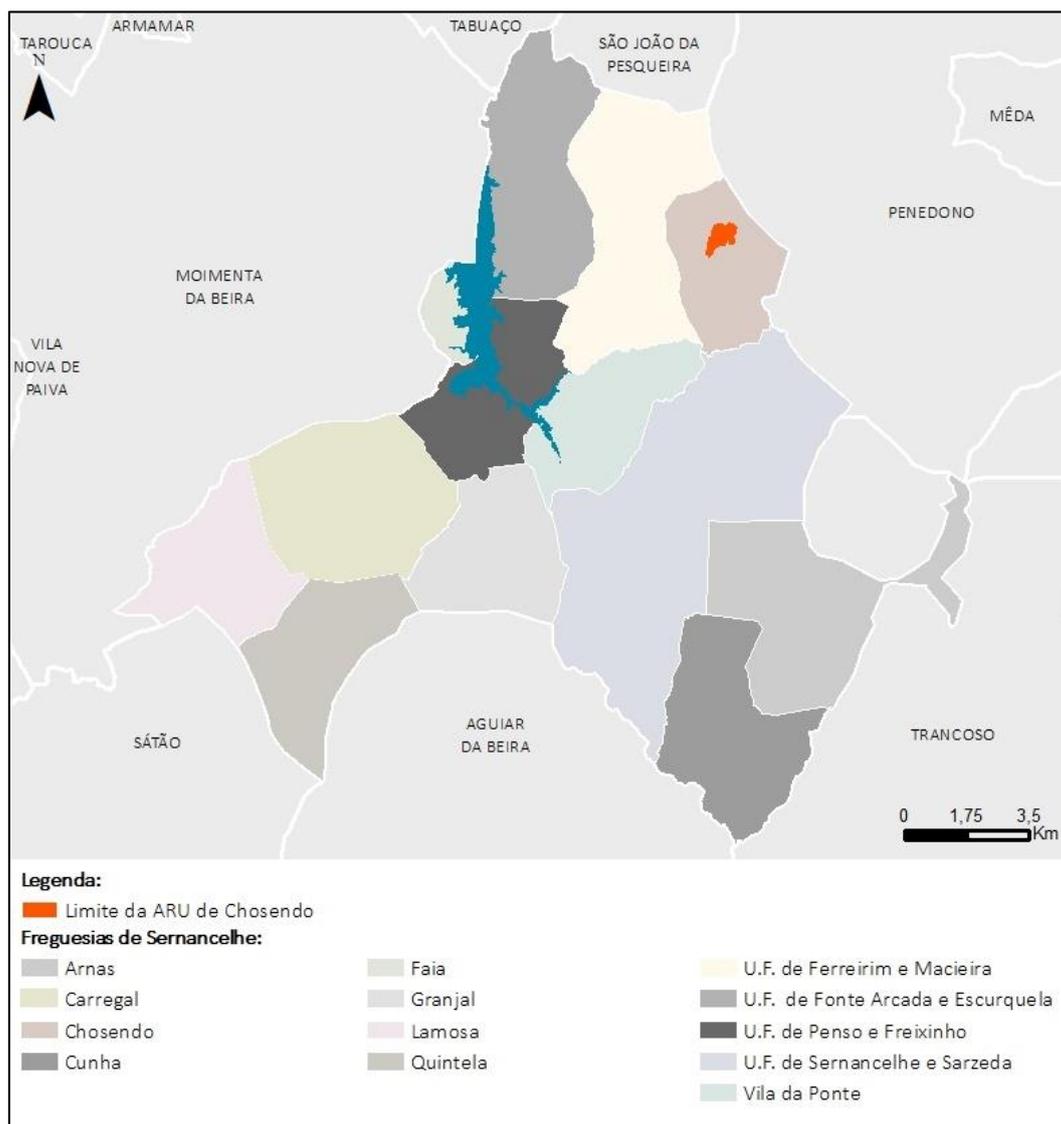


Figura 3 - Enquadramento Territorial da ARU de Chosendo

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

Para além da ARU de Chosendo, existem no concelho de Sernancelhe mais 14 ARU, cuja localização se apresenta na Figura 4, atualizada à data. Partindo deste enquadramento, dada a necessidade de garantir que a estratégia de

reabilitação urbana da ARU de Chosendo se encontra alinhada com as políticas de reabilitação urbana do concelho foi elaborado o Quadro 1, que apresenta os objetivos estratégicos das restantes ARU.

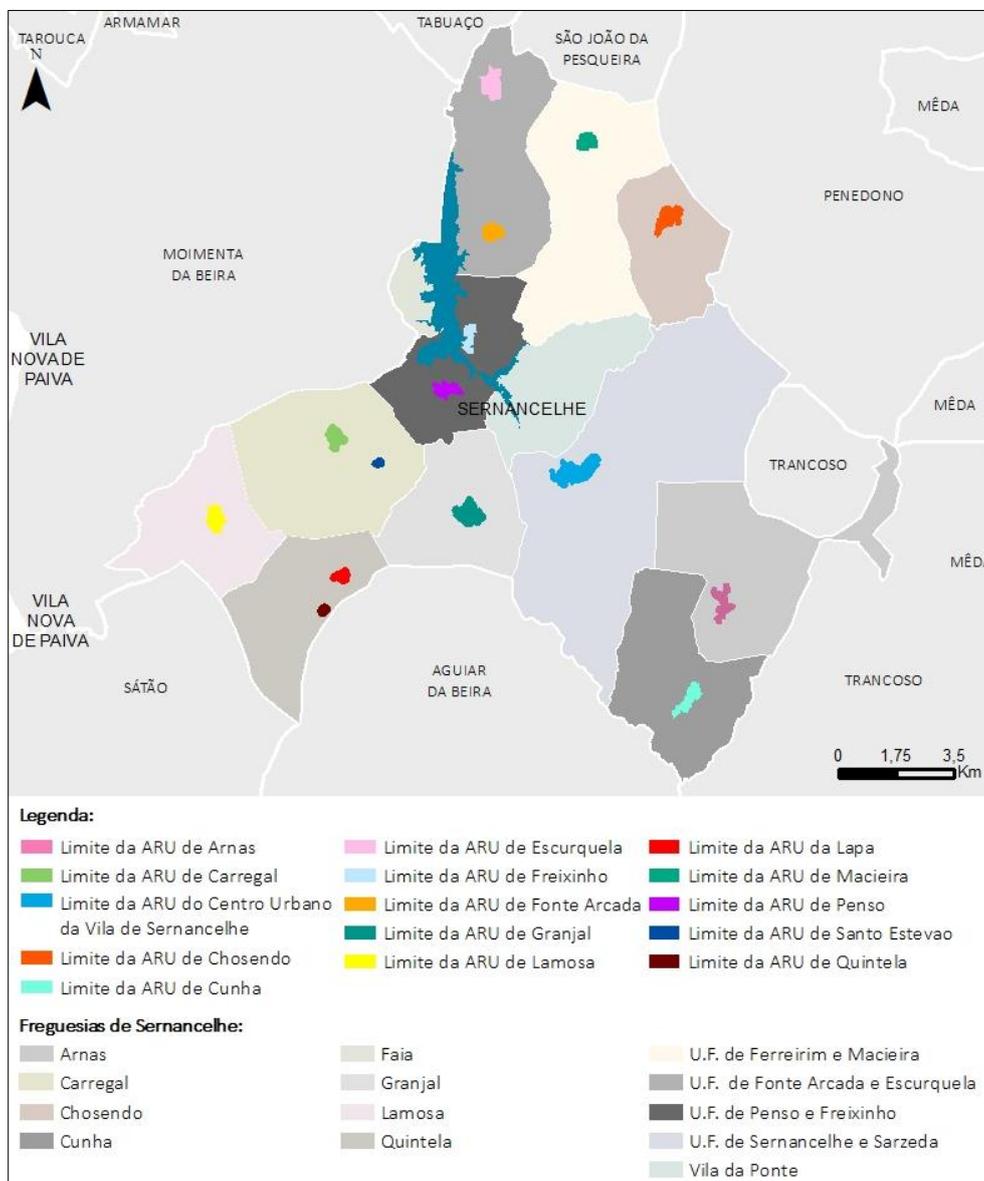


Figura 4 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe

ARU DE ARNAS

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.

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 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 ARCADEA

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 GRANJAL

Eixo 1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Granjal

- 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, incluindo os espaços públicos de circulação e estadia, e criação de espaços de recreio e lazer;
- 1.5. Promover a conectividade e a acessibilidade da rede de espaços abertos.

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

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE QUINTELA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.2. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.3. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

Quadro 1 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

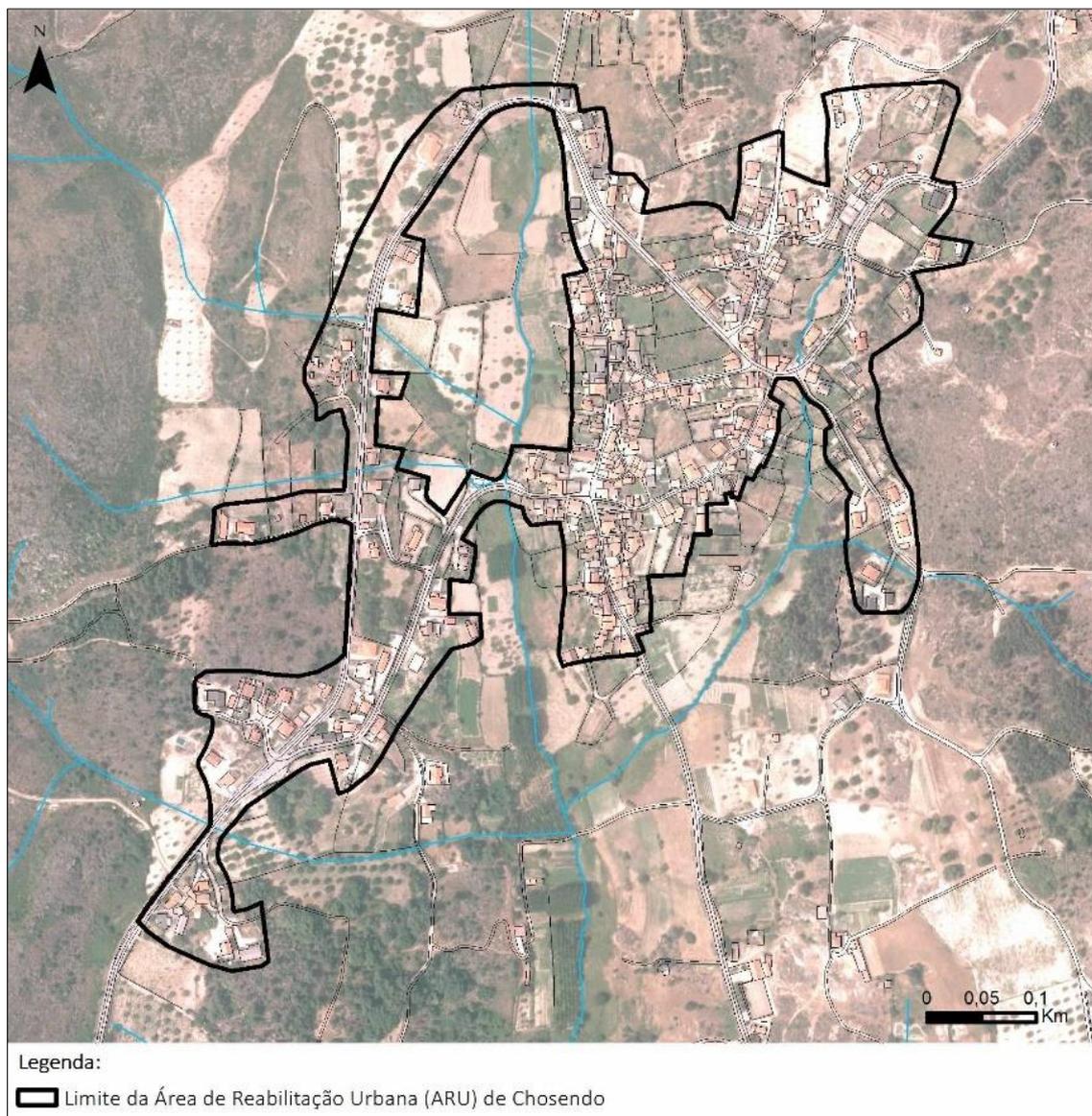


Figura 5 - Limite da ARU de Chosendo

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

De modo a garantir uma estreita e correta articulação da ORU de Chosendo 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

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

Em 2009, foi elaborado o PROT-Norte, e embora não tenha sido aprovado, apresentava 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).

Na sequência da aprovação do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), foi publicada a Resolução de Conselho de Ministros nº 177/2021, de 17 de dezembro, que determina a elaboração do PROT-NORTE. O novo PROT-NORTE pretende territorializar a Estratégia NORTE2030, aprovada pelo Conselho Regional do Norte em 2020, adotando a visão estabelecida na Estratégia de Desenvolvimento do Norte para o período de programação 2021-27 das Políticas da União Europeia:

“Desenvolvimento do Norte e sua afirmação internacional pela melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre gestão do território, solidariedade social, aposta no conhecimento e competitividade da economia”.

O PROT-NORTE apresenta 10 Desafios Territoriais e 39 Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT), que se encontram elencados no Quadro seguinte.

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
D1 – UM NORTE ATRATIVO QUE REFORÇA O EQUILÍBRIO GERACIONAL E PROMOVE A DIVERSIDADE CULTURAL	1.1. Aumentar a atratividade populacional e melhorar o diálogo intergeracional e intercultural
	1.2. Assegurar formas de conciliação entre a esfera pessoal, familiar e profissional, e promover um envelhecimento ativo e saudável
	1.3. Aumentar o acesso à diversidade cultural e melhorar o equilíbrio regional
D2 – UM NORTE QUE REAFIRMA A ÁGUA COMO GARANTE DA IDENTIDADE E PERENIDADE	2.1. Melhorar a resiliência hídrica do território
	2.2. Reforçar as disponibilidades e as reservas de água em função dos usos
	2.3. Promover a melhoria da eficiência do uso da água
D3 – UM NORTE EFICIENTE E ELETRIFICADO COM ENERGIAS RENOVÁVEIS	3.1. Reforçar a exploração das Fontes de Energia Renováveis (FER) para produção de eletricidade e H2
	3.2. Dinamizar o armazenamento de energia e o reforço das infraestruturas de rede

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
	3.3. Promover a mobilidade elétrica e o recurso H2
	3.4. Melhorar a suficiência, eficiência e resiliência do edificado
D4 – UM NORTE NA LIDERANÇA DA NEUTRALIDADE CARBÓNICA	4.1. Mitigar emissões nos territórios de emissões elevadas de GEE com stocks baixos de carbono
	4.2. Preservar os stocks de carbono nos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono elevados
	4.3. Aumentar o sequestro e os stocks de carbono dos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono baixos
D5 – UM NORTE QUE AFIRMA O VALOR DO SEU CAPITAL NATURAL, POR INTEIRO	5.1. Estabelecer uma nova leitura do capital natural
	5.2. Promover uma natureza sustentável valorizada por todos
	5.3. Assegurar a conservação do solo e uma gestão sustentável dos recursos hídricos e geológicos
	5.4. Reforçar a interação entre a Sociedade e a Natureza, uma Saúde única de todos para todos
	5.5. Conhecer as vulnerabilidades, diminuir os riscos e aumentar a resiliência
D6 – UM NORTE MAIS INCLUSIVO, JUSTO E EQUITATIVO PARA TODOS	6.1. Melhorar o acesso à habitação e as condições de habitabilidade
	6.2. Promover a equidade e a justiça educativa
	6.3. Ganhar em saúde reforçando a inovação, a equidade e a resiliência populacional
	6.4. Minorar as vulnerabilidades, melhorar a inclusão e promover a justiça espacial
D7 – UM NORTE MAIS PRÓSPERO E INOVADOR EM TODOS OS LUGARES	7.1. Reforçar o sistema científico e tecnológico e aumentar a prestação inovadora da Região
	7.2. Valorizar o capital humano, gerar emprego de qualidade e aumentar a produtividade
	7.3. Desenvolver um turismo sustentável e inclusivo
	7.4. Impulsionar uma ruralidade de oportunidades
	7.5. Atribuir uma nova centralidade à floresta
D8 – UM NORTE MAIS CONECTADO, ACESSÍVEL, DIGITAL E DESCARBONIZADO	8.1. Promover a transição tecnológica melhorando a acessibilidade digital e as telecomunicações
	8.2. Reforçar as infraestruturas para a internacionalização
	8.3. Organizar redes e serviços de transportes coletivos rodoviários adequados aos modelos de ocupação territorial
	8.4. Diminuir a dependência dos cidadãos do transporte individual motorizado nas deslocações de proximidade e nas ligações interurbanas
	8.5. Organizar e gerir uma rede rodoviária regional de intermediação entre a rede nacional e as redes municipais

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
D9 – UM NORTE MAIS POLICÊNTRICO PARA UM SISTEMA TERRITORIAL MAIS COESO	9.1. Reforçar o papel dos centros urbanos enquanto âncoras de inovação, atratividade e afirmação externa
	9.2. Melhorar o acesso aos serviços de interesse geral para uma maior justiça socio-espacial
	9.3. Melhorar as articulações interurbanas e rurais-urbanas
	9.4. Promover a inovação e a qualidade intraurbana
D10 – UM NORTE QUE REFORÇA O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL E A SUA GOVERNANÇA	10.1. Acelerar os ciclos de planeamento cometidos à Administração Central
	10.2. Reforçar a dimensão estratégica e programática dos PDM
	10.3. Qualificar a gestão territorial

Quadro 2 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte
 Fonte: CCDRN, 2024

No contexto urbano, o modelo territorial definido pelo PROT-NORTE pretende uma qualificação que passa pela aposta diferenciadora no desenvolvimento rural e na intensificação da ligação dos centros urbanos com toda a envolvente, estruturando o policentrismo urbano e criando mecanismos que desencadeiem processos inovadores em torno de missões prioritárias em matéria de desenvolvimento de complementaridades e redes de cooperação urbanas. Entre as várias políticas públicas estabelecidas por este documento, destacam-se as seguintes, para o território de Chosendo:

- Cooperar na afirmação do eixo urbano, numa estratégia potencialmente inter-regional, assumindo que os pequenos centros urbanos têm de reforçar as complementaridades tendo em vista construir economias de escala, nomeadamente na provisão de serviços coletivos ou no desenvolvimento turístico;
- Apoiar a dinâmica de investimento produtivo que se verifica no território, solucionando de forma efetiva, coletiva ou individual, o problema da escassez de água para rega, mas simultaneamente, encontrando soluções de sistemas de produção, tecnologias, equipamentos e cultivares que respondam de forma mais eficiente à falta de água crónica e permitam a melhoria da condição dos solos no que ao *stock* de carbono diz respeito;
- Fomentar soluções de trabalho e de vida que permitam estabilizarem condições dignas à mão de obra necessária para este reforço da atividade agropecuária do território;
- Fomentar o turismo rural associado a estes territórios de excelência agroalimentar e todas as atividades produtivas e culturais conexas ao mundo rural que garantam a qualidade da experiência.



Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)
 Fonte: CCDRN, 2024: 148

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM de Sernancelhe foi publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, tendo sofrido 6 correções materiais (Declaração n.º 211/2015, de 20 de outubro; Declaração n.º 29/2019, de 23 de abril; Declaração n.º 39/2019, de 26 de junho; Declaração n.º 56/2023, de 15 de junho; Declaração n.º 78/2023, de 7 de setembro; e Declaração n.º 34/2024/2, de 26 de abril) e uma alteração por adaptação (Aviso n.º 13080/2021, de 12 de junho). Na republicação do Regulamento constante neste último

documento, 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 (CM Sernancelhe, 2012: 80) 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”.

Partindo desta conjuntura 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 no Quadro seguinte.

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

Quadro 3 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe
 Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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, sendo os seus principais aglomerados Vila da Ponte e Ferreirim. Por sua vez, o **espaço sub-municipal sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

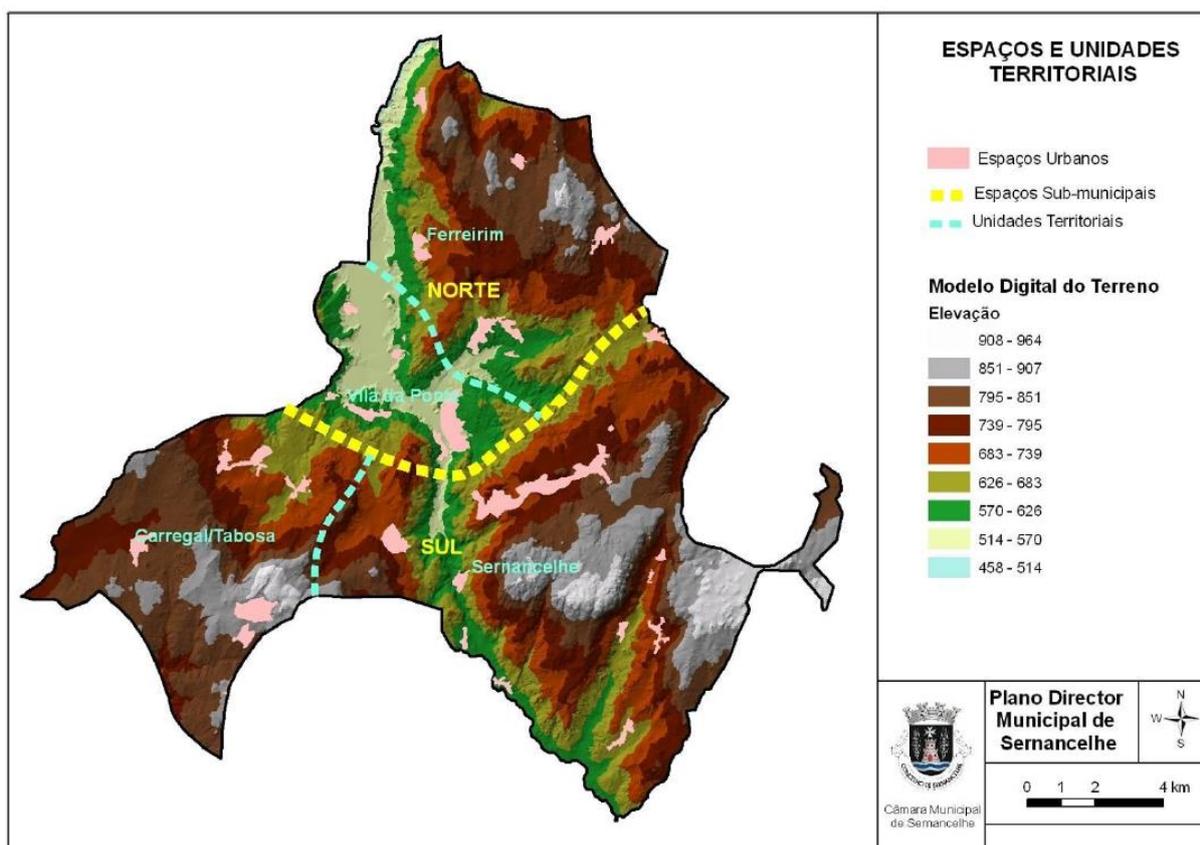


Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe
 Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114

A ARU de Chosendo enquadra-se na **Unidade Territorial 1.1. Ferreirim**, o aglomerado que dá nome a esta unidade territorial e constitui também o seu principal polo de estruturação urbana, articulando em seu redor os restantes aglomerados – Fonte Arcada, Escurquela, Macieira e Chosendo. O povoamento nesta unidade encontra-se

fortemente associado à sua rede viária principal, nomeadamente as estradas municipais EM505, da EM506 e da EM506-1. Esta unidade territorial apresenta uma baixa densidade demográfica e, a nível produtivo destaca-se a ocupação agrícola, designadamente os sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais, a vinha e o pomar e as culturas anuais de sequeiro, e a ocupação agroflorestal. No tocante às acessibilidades, muito embora se verifique uma forte articulação entre todos os aglomerados e o principal núcleo da unidade, Ferreirim, o mesmo não se verifica entre povoados.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Chosendo 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.

No âmbito do PDM de Sernancelhe, consideram-se ainda as seguintes opções estratégicas e respetivos objetivos específicos como suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano de Chosendo:

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.2. Atrair e fixar novos residentes
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
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
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
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
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais

Quadro 4 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe
 Fonte: CM Sernancelhe, 2012

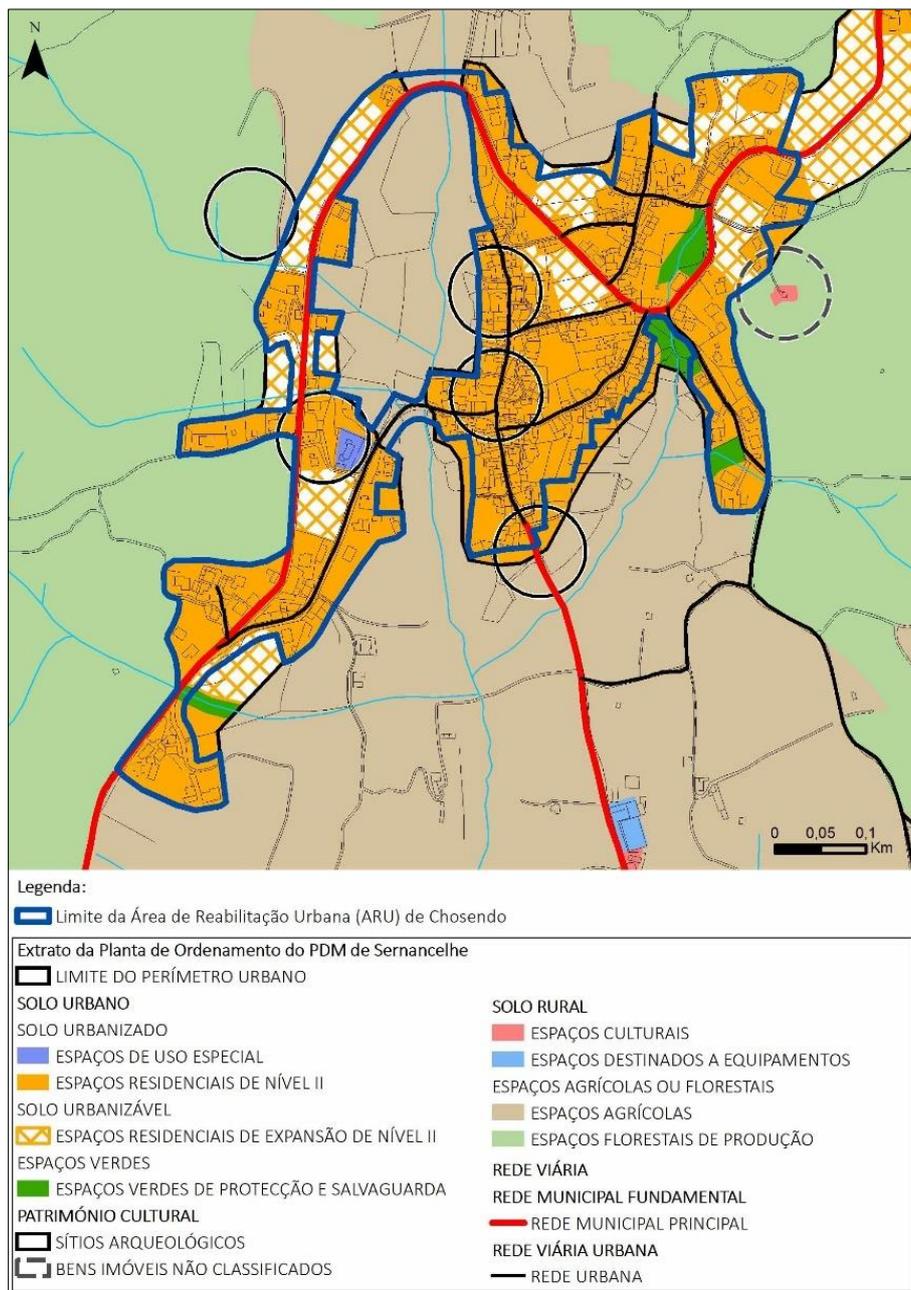


Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
 Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

A caracterização da ARU de Chosendo, apresentada ao longo do presente capítulo, teve como principais fontes de informação: a caracterização do território elaborada no âmbito do PDM de Sernancelhe; a informação estatística dos Censos 2011 e 2021, ao nível da subsecção estatística; a pesquisa de informação bibliográfica diversa; e os levantamentos de campo realizados pela equipa técnica.

3.1.1. Enquadramento histórico

O concelho de Sernancelhe terá sido lugar de alguns dos povoados mais antigos de Portugal, conforme o comprovam os diversos vestígios que datam da época castreja e do período da romanização. O primeiro registo do concelho surgiu em 960, quando no seu testamento D. Flámula ordena 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 causou a destruição e conseqüente despovoamento deste território.

A freguesia de Chosendo pertencia inicialmente a Fonte Arcada, passando, em 1855 a integrar o concelho de Sernancelhe. Existem também evidências que esta zona teria pertencido à Universidade de Coimbra, como comprovam os marcos localizados junto à igreja. Não é certa a sua origem toponímica, podendo derivar de “*Chouza, significa pequenas fazendas, isto é, Chozendo (reunião de chousas) que se corrompeu em Chozendo*”, segundo opinião de Pinho Leal, ou derivar de Fluzendus (nome medieval de pessoa), conforme opinou Leite de Vasconcelos. O Abade Vasco Moreira (1929: 307) conjuga as duas conceções, indicando que Chosendo “*na origem, deveria ter sido vila ou quinta de Fluzendi – do qual se formou Chuzendo*”.

O povoado de Chosendo situa-se numa zona de encosta, entre o cabeço de Santa Bárbara e a Cova da Moura, pertencentes à serra da Zebreira. A sua ocupação teria iniciado durante a pré-história recente, na zona do Alto do Castro (a sudoeste da ARU), um sítio que teria tido uma ocupação calcolítica. Existem também testemunhos orais que referem a existência de um balneário romano ou proto-histórico na sua proximidade, havendo também registos da sua ocupação na época medieval, através das sepulturas antropomórficas escavadas na rocha.

O aglomerado possui uma estruturação associada à rede viária, tendo crescido ao longo da sua via de acesso principal, a EM506. Contudo, verifica-se que o seu núcleo primitivo se organiza de forma mais concentrada, próximo da margem esquerda do Ribeiro de S. Miguel.

As edificações mais antigas são características da região, sendo de granito e ladeando estreitas ruas e caminhos que se prolongam pelo aglomerado. A envolvente, pedregosa, caracteriza-se pelas parcelas agrícolas, articuladas

com o edificado de forma harmoniosa, como se de uma unidade se tratasse, expandindo-se depois para o exterior, numa paisagem alargada, cuja vista se estende até à zona serrana.

A nível de património, destaca-se a igreja, construída em 1732, bem como o pequeno chafariz, localizado no centro da povoação, construído em 1692. São também de realce as três capelas existentes (S. Miguel, Mártir S. Sebastião e Santa Bárbara), encontrando-se a última localizada exteriormente à ARU, e a Sepultura de S. Sebastião.

Destacam-se também as fontes e chafarizes que, dispersos pelas ruas sinuosas que caracterizam este aglomerado urbano, refletem a importância do recurso natural água na sua origem, evolução, bem como nas dinâmicas atualmente observadas. É ainda interessante observar que, em diversos pontos, distribuem-se bancos, para descanso e encontro da população, os quais contribuem para a sociabilização e incremento do sentimento de comunidade.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

A análise da época de construção do edificado mostra as zonas da ARU com génese mais antiga e recente, evidenciado a forma como este aglomerado foi evoluindo no tempo. Analisando as subsecções estatísticas, nomeadamente no que se refere aos períodos de construção do edificado, pode perceber-se que os edifícios mais antigos foram surgindo na proximidade das margens do Ribeiro de S. Miguel, com especial incidência no setor este da ARU de Chosendo. De facto, observando a malha urbana deste aglomerado é possível identificar um núcleo de edificação mais compacto na margem esquerda do Ribeiro de S. Miguel, mais precisamente na envolvente da Igreja Matriz de Chosendo e associado ao eixo formado pela Rua da Atalaia e Rua do Areal.

Este núcleo de edificação mais compacta foi distinguindo como **núcleo primitivo** da ARU de Chosendo e as restantes áreas, de génese mais recente, como **áreas de expansão**, conforme ilustrado no cartograma seguinte.

Analisando o tecido urbano do núcleo primitivo da ARU de Chosendo pode constatar-se que a edificação se concentra em torno do eixo formado Rua da Atalaia/Areal e dos seus atravessamentos, como a Rua Coronel António Maria e o eixo composto pela Rua da Escola e Rua dos Cortiços. Esta tendência veio a dar origem a uma malha urbana intrincada e condensada, onde subsistem pequenas vielas e quarteirões para permitir o acesso às habitações.

O interior deste núcleo mais antigo ainda conserva algumas marcas importantes do passado de Chosendo, patentes não só no seu edificado e espaço público, como também nos elementos de referência existentes. Exemplos são a Fonte de Mergulho, a Fonte Renascentista, a Fonte da Atalaia, a Igreja Matriz e os Marcos da Universidade de Coimbra.

Por sua vez, a área de expansão apresenta uma malha urbana mais aberta, em resultado da edificação que surge de forma mais “dispersa” pelo território. Nesta área, as edificações, geralmente, apresentam maior distanciamento relativamente aos edifícios vizinhos e os arruamentos possuem um desenho mais retilíneo e um trajeto mais extenso.

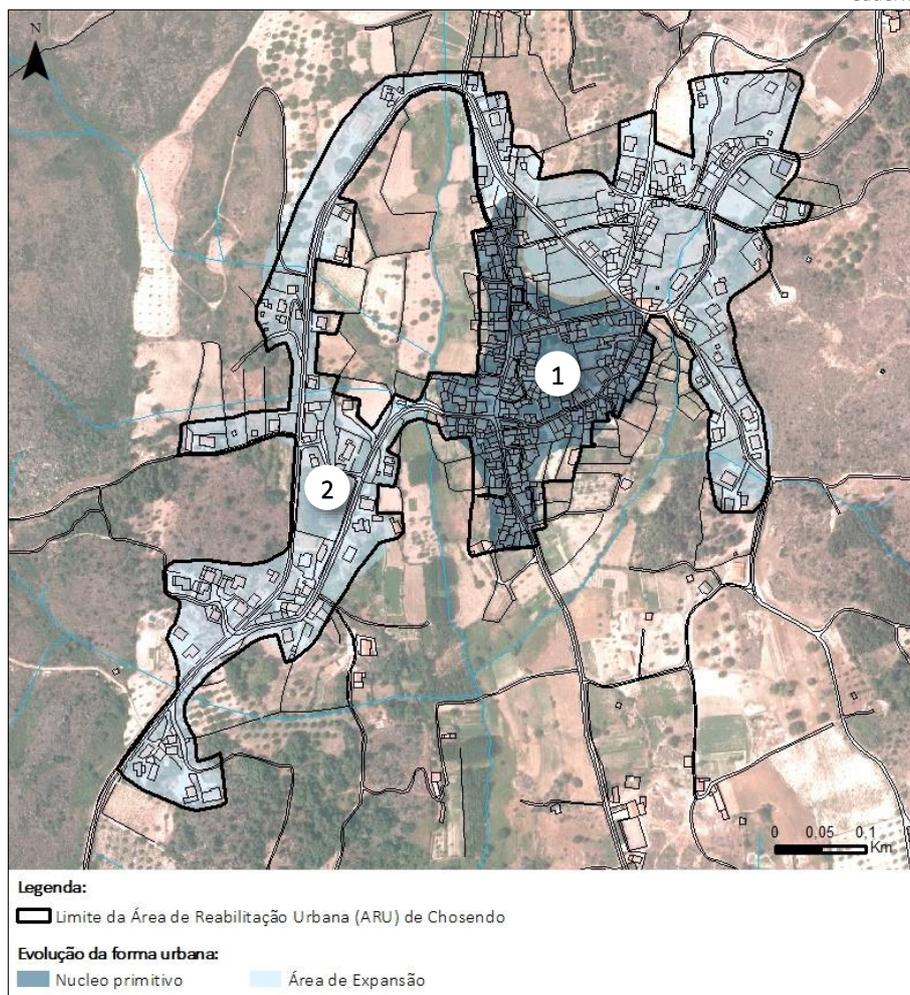


Figura 9 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Chosendo
Fonte: Cotefis, 2021

O contraste entre o núcleo primitivo e a área de expansão ocorre sobretudo ao nível do seu tecido urbano, muito embora esteja patente a outros níveis, tal como os materiais de construção e a tipologia de edifícios, entre outros. No que concerne ao tecido urbano, destaca-se o papel desempenhado pelos arruamentos, que estruturam e ancoram a expansão, evidenciando-se a diferença funcional entre as vias no interior do núcleo primitivo e na área de expansão. Genericamente, observa-se que no núcleo mais antigo os arruamentos visam promover o acesso ao edificado, enquanto nas áreas de expansão é acrescida a intenção de promover a mobilidade e conetividade.

3.1.3. Património Cultural

No interior da ARU de Chosendo não existem bens imóveis classificados; todavia, subsistem alguns elementos dignos de nota, pela sua arquitetura, história e ligação com a população local, que se apresentam seguidamente.

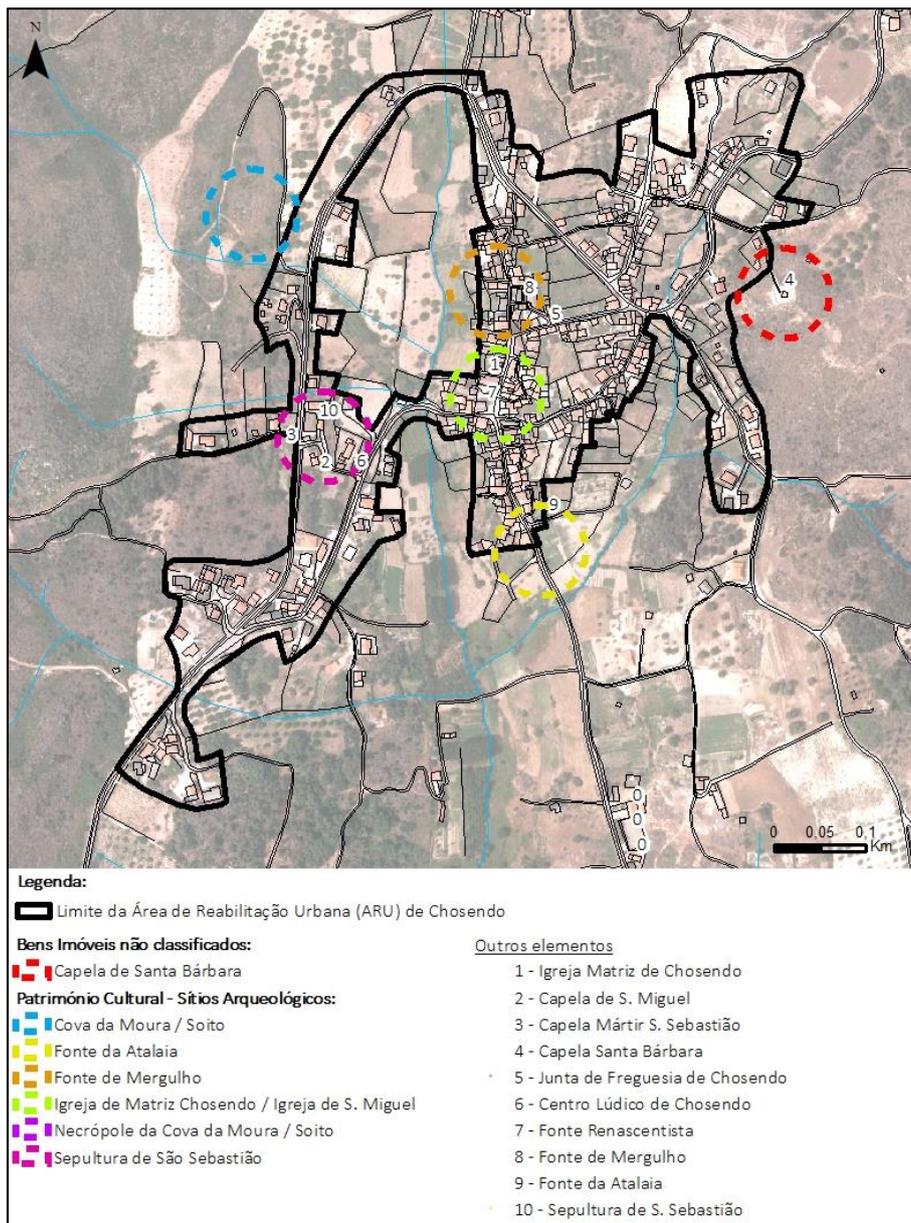


Figura 10 - Bens imóveis não classificados, Sítios Arqueológicos, e outros elementos de interesse na ARU de Chosendo.

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

Capela de Santa Barbara

Trata-se de um pequeno edifício religioso isolado, exterior adjacente à ARU de Chosendo, construído em alvenaria de granito com diferentes tipos de aparelho. Encontra-se num local miradouro, de onde se pode observar a paisagem em redor.

Anualmente, no primeiro domingo de dezembro, é aqui realizada uma celebração, que inicia com a subida de uma procissão desde o centro da aldeia, seguida de uma festa que inclui um almoço, em que os habitantes se juntam e confeccionam a refeição e almoçam em comunidade.

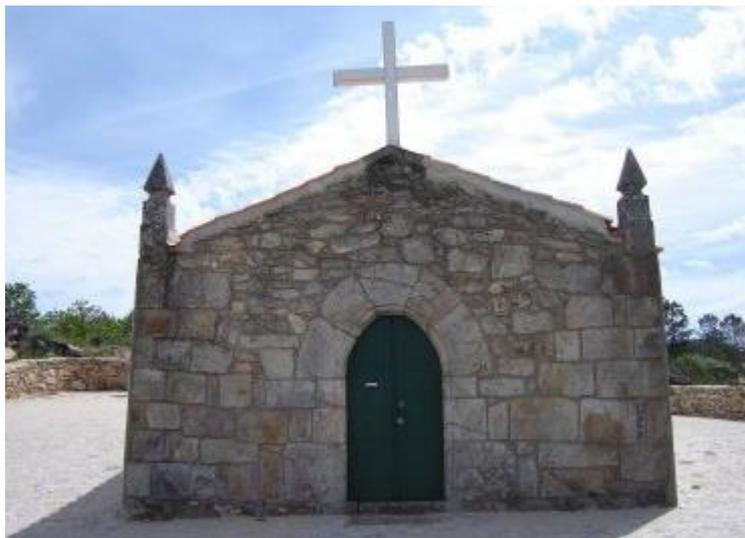


Figura 11- Capela de Santa Barbara

Fonte: <https://www.allaboutportugal.pt/pt/sernancelhe/religiao/capela-de-santa-barbara-37>

Capela do mártir S. Sebastião

A capela do mártir S. Sebastião localiza-se na Rua do Lameirinho, possuindo acesso também pela Rua 25 de abril. Foi erigida a fim de garantir a proteção divina da freguesia contra a peste, fome e guerra. A capela apresenta uma configuração exterior semelhante à de Santa Bárbara, embora a distribuição da alvenaria de granito seja mais regular, com pedras maiores e bem aparelhadas nos cunhais, sendo o preenchimento realizado com pedra bugalhada. Possui um largo em seu redor, tendo uma pequena área de estadia fronteira à sua fachada principal, onde se encontra um banco, uma árvore e uma placa identificativa.



Figura 12 – Capela do Mártir S. Sebastião e Capela de S. Miguel

Capela de São Miguel

Este edifício religioso, dedicado a S. Miguel, o padroeiro da freguesia, localiza-se na Rua da Escola, junto à antiga Escola Primária. Inaugurada em 2017, a capela, de planta retangular e corpo único, possui no seu interior uma imagem do Santo da autoria do Escultor Pedro Lacerda. Os atos religiosos passaram a ser realizados naquele espaço, que também funciona como capela mortuária.

Capela Senhor do Calvário

A Capela Senhor do Calvário, também conhecida como Senhor dos Passos, situa-se na proximidade do cemitério e do Polidesportivo, já fora do limite da ARU de Chosendo. Esta capela constitui um elemento central durante a quaresma e nas festividades de Verão, realizando-se aqui a Festa do Senhor do Calvário no terceiro domingo de agosto.

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Sepultura de S. Sebastião

Esta sepultura antropomórfica, escavada na rocha, com orientação oeste-este, encontra-se em frente à capela de S. Sebastião, junto à porta de uma casa particular. Existe a possibilidade da existência de outras sepulturas sob a calçada no largo em que se encontra.

Fonte da Atalaia

Trata-se de uma fonte de mergulho de forma retangular, composta por monólitos de granito bem aparelhados. Possui altura inferior a 1 metro e uma largura de cerca de 2 metros. A cobertura é de uma só água, sendo coberta por um único monólito de granito. Possui ainda uma pia lateral em granito, de forma a armazenar água.

Fonte de Mergulho

Trata-se de uma fonte de mergulho, com cerca de 2 metros de altura e 1,5 metros de comprimento, composta por silhares de granito. O acesso é efetuado através de três degraus que confrontam com a abertura em arco de volta perfeita. A cobertura é de duas águas, sendo constituída por vários silhares de granito. Encontrando-se bem preservada, esta fonte é ainda hoje usada pela população como lavadouro público.

Igreja Matriz de Chosendo

Esta Igreja foi construída no século XVIII, no ano 1732, como comprova a data da gravação no arco da capela-mor. Em redor, existem três marcos da universidade de Coimbra, onde se lê “D E V”. No local existem duas inscrições: a que se encontra perto da torre sineira, embora incompleta, parece ter escritos em latim, conseguindo ler-se parte “EST AQUA”, encontrando-se o restante enterrado. A segunda encontra-se numa laje constituinte da igreja, encontrando-se apenas legível a data “1510”.

Fonte renascentista

Este chafariz foi construído em 1692. Apesar da sua simplicidade e reduzida dimensão constitui uma obra da renascença.

Na envolvente

Alto do Castro

Habitat pré-histórico situado num monte com afloramentos graníticos, que se destaca na paisagem. Pode tratar-se de uma estação da pré-história recente, provavelmente um recinto murado do Calcolítico, podendo observar-se vestígios de muretes de delimitação do terreno, e tendo aqui sido recolhidos cerâmicas manuais e a parte dormente de um moinho em granito.

Necrópole da Cova da Moura/Soito

Trata-se de um conjunto de duas sepulturas cavadas na rocha, antropomórficas, orientadas no sentido oeste-este, que datam aproximadamente do tempo da reconquista, nomeadamente do período entre os séculos IX e XI. As sepulturas possuem uma pequena “almofada” na zona da cabeça com um furo para escoamento de líquidos, bem como um rebordo extrovertido que rodeia toda a sepultura.

Termas

A cerca de 50 metros a norte da ARU de Chosendo, encontra-se um local onde relatos orais indicam ter sido encontrada uma pedra formosa, pertencente a umas termas romanas que possivelmente terão sido enterradas com a construção do talude para aproveitamento agrícola de uma propriedade privada.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

A nível de património, é ainda de evidenciar dois edifícios de interesse na ARU: a Junta de Freguesia de Chosendo e o Centro Lúdico de Chosendo.

Junta de Freguesia de Chosendo

A Junta de freguesia de Chosendo encontra-se no centro do aglomerado, na Rua Coronel António Maria. Trata-se de um edifício com dois pisos em alvenaria de granito, com cobertura de duas águas. Possui em frente um pequeno parque infantil.

Centro Lúdico de Chosendo

Este equipamento localiza-se no edifício onde funcionava a escola primária, tendo sido alvo de reabilitação e inaugurado em abril de 2023. Caracterizando-se a freguesia pelo dinamismo e pela participação da população, a criação deste centro visa “manter ativas as pessoas, preservar as tradições e a cultura popular”.



Figura 13 - Junta de Freguesia de Chosendo e o Centro Lúdico de Chosendo

3.1.4. População e socio economia

A análise e caracterização realizada ao nível da População e Socio economia tiveram como base principal os dados dos Censos 2011 e 2021, constantes da Base Geográfica de Referência de Informação (BGRI) do INE, considerando-se as subsecções da BGRI que melhor se adequavam ao estudo do território da ARU de Chosendo e que se identificam na imagem seguinte. Para algumas das variáveis, apenas e efetuada a análise dos dados relativos a 2011, pelo facto da informação relativa ao Censos 2021 não ter sido disponibilizada.

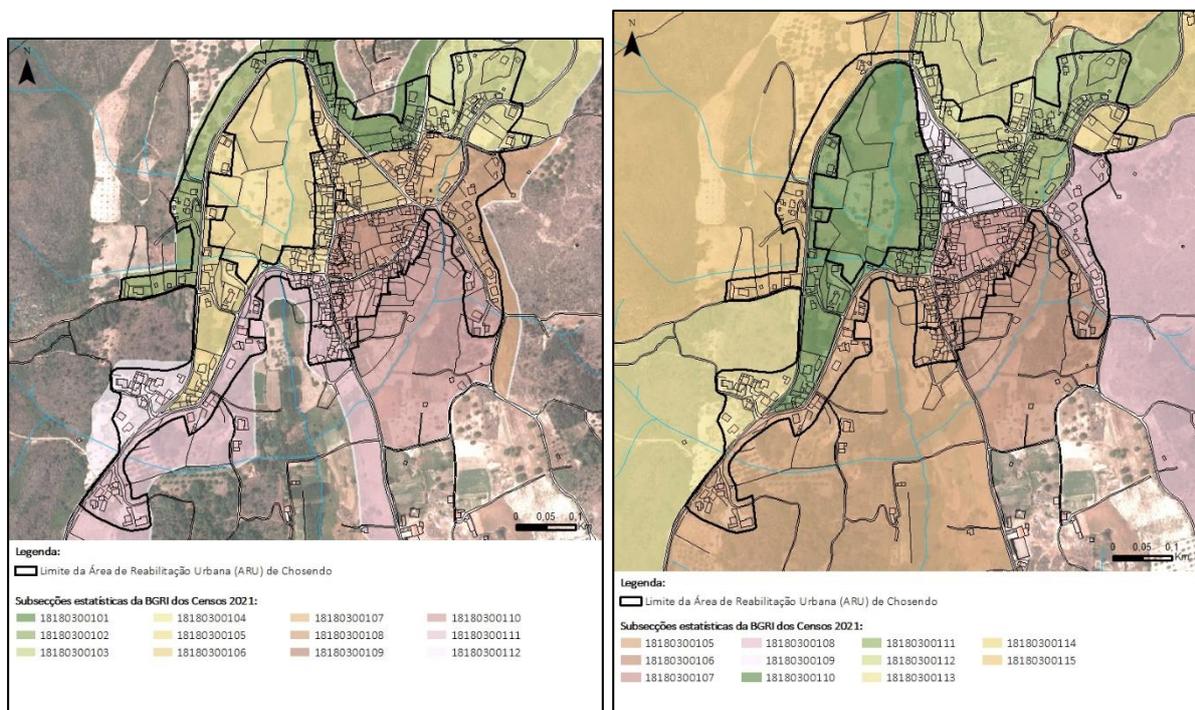


Figura 14 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita
 Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Segundo os dados disponibilizados pelo INE, a análise da **população residente** em Sernancelhe nos últimos 30 anos revela um decréscimo populacional, a nível do concelho e também da freguesia de Chosendo. Entre 1991 e 2021, a população residente no concelho diminuiu de 7.020 indivíduos para 5.692 e na freguesia de Chosendo de 348 para 267 indivíduos, conforme ilustrado na Tabela 1. Porém, importa referir que no último intervalo temporal, entre 2011 e 2021, se observa um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes no concelho, tendo este aumento iniciado na década anterior para a freguesia de Chosendo.

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia da Sede do Concelho e na Freguesia de Chosendo
 Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021

N.º INDIVÍDUOS RESIDENTES	1991	2001	2011	2021
Concelho de Sernancelhe	7.020	6.227	5.671	5.692
Sernancelhe (freguesia)*	1.052	1.194	1.183	-
Sarzedá*	553	596	530	-
Sernancelhe (freguesia) + Sarzedá*	1605	1790	1713	-
U.F. de Sernancelhe e Sarzedá	-	-	-	1.755
Chosendo	348	250	254	267

*Em virtude da reforma administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013, de 28/01 Sernancelhe (freguesia) passou a pertencer a U.F. de Sernancelhe e Sarzedá, por isso, de modo a permitir a comparação com os dados de 2021 apresentam-se também os dados de Sarzedá e o seu somatório a freguesia de Sernancelhe.

Em 2011, a ARU de Chosendo contava com 233 indivíduos residentes, correspondendo à quase totalidade da população da freguesia (cerca de 91,74%), distribuindo-se em 115 homens e 118 mulheres, e apresentando uma densidade populacional de 11,9hab./ha. Possuía 97 famílias, sendo a maior parte dos agregados familiares composta por dois elementos (2,4). Dados do Censos 2021 indicam que atualmente residem no centro urbano de Chosendo 253 indivíduos, que se distribuem por 123 agregados, mantendo-se a média de 2 elementos por agregado, mas aumentando a proporção relativamente à freguesia, o que demonstra a importância deste centro urbano.

Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Chosendo, em 2021
 Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
Residentes	5.692	267	253
Masculinos	2.750	134	126
Femininos	2.942	133	127
N.º de famílias	2.326	128	123

Seguidamente apresentam-se dois cartogramas, Figura 15 e Figura 16, que ilustram a **distribuição dos indivíduos residentes** na ARU de Chosendo respetivamente em 2011 e em 2021.

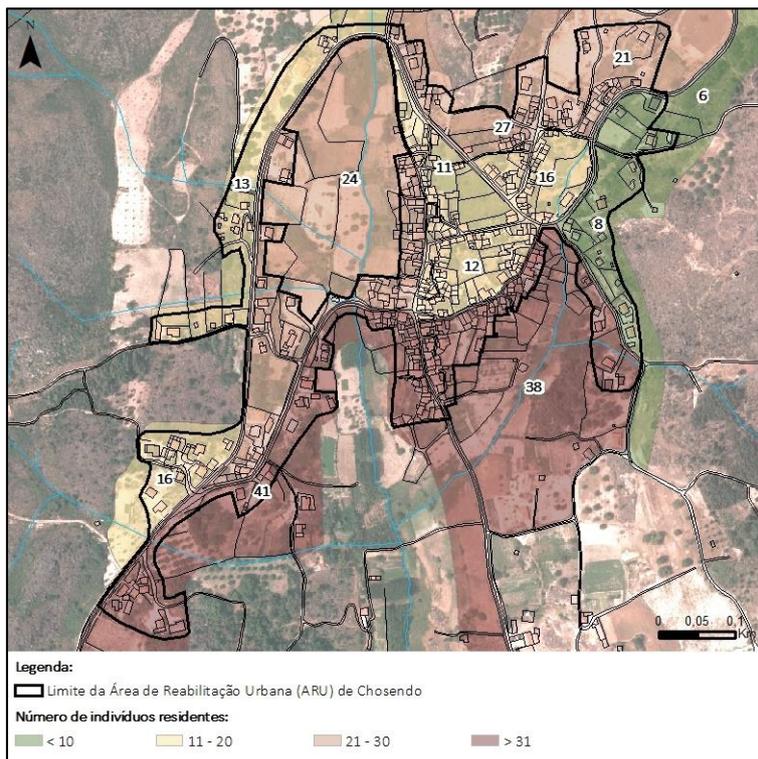


Figura 15 - População residente na ARU de Chosendo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

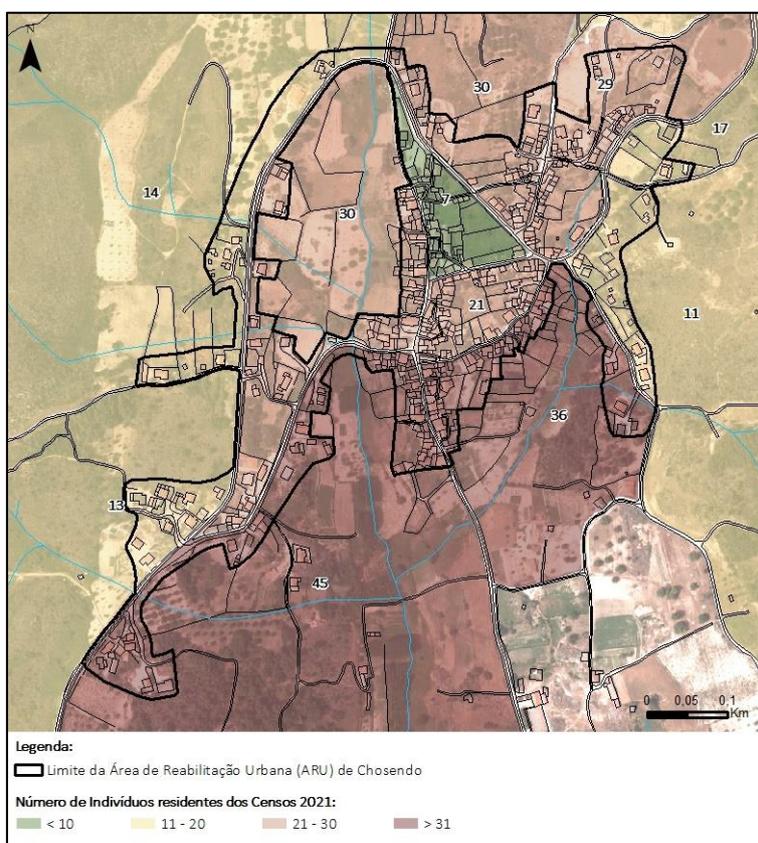


Figura 16 - População residente na ARU de Chosendo, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

Verifica-se que se mantém a tendência de concentração da população na parte sul a ARU, em particular na seção formada pela Rua da Atalaia, Rua de Cortiços e Rua Tapadinha, seguindo-se a seção a nordeste da Rua 25 de abril. Em contraste, as subseções mais a norte são as que se apresentam mais vazias, principalmente nas zonas mais periféricas a este e oeste da ARU. Na Figura 17, encontra-se ilustrado número de famílias em 2011 (à esquerda) e o número de agregados em 2021 (à direita) observando-se uma distribuição bastante semelhante à do número de indivíduos residentes nos respetivos anos.

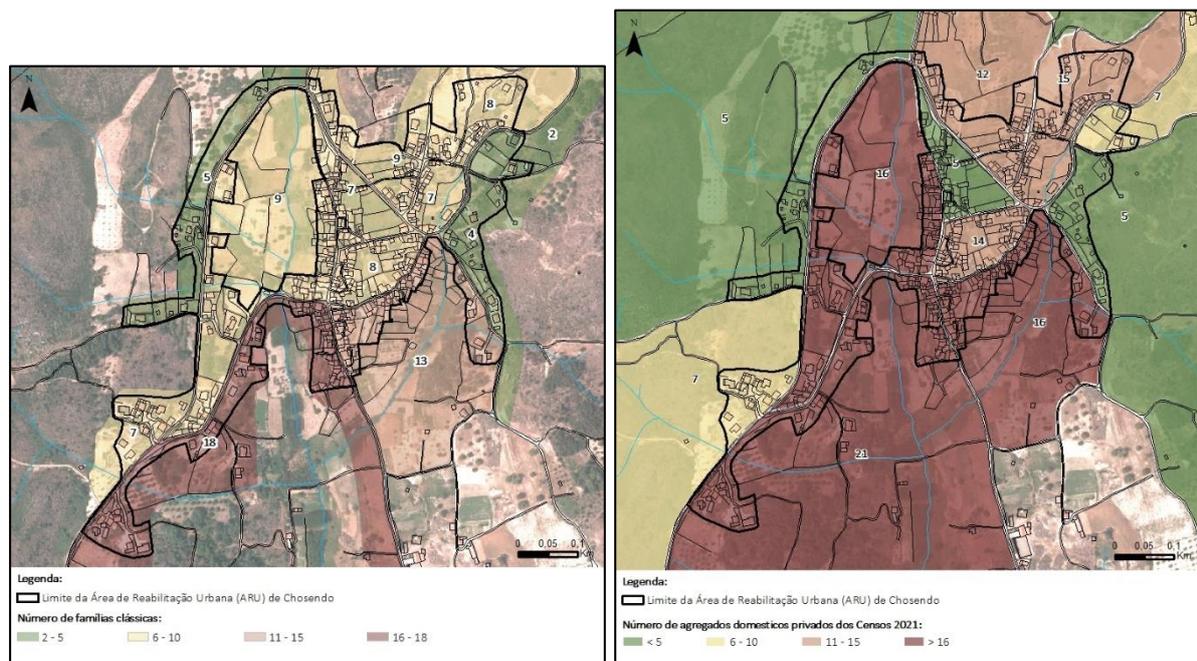


Figura 17 - À esquerda: número de famílias por subsecção estatística (2011); à direita: número de agregados por subsecção estatística (2021) na ARU de Chosendo
Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

No que respeita à **distribuição da população por grupos etários** (Tabela 3), os dados relativos a 2011 mostram que a faixa etária com maior representatividade era a dos 20 aos 64 anos, contando com mais de metade dos residentes (54,1%), seguida pelos habitantes maiores de 65 anos (25,8%). Embora não possuindo os mesmos intervalos etários, os dados referentes a 2021 mostram a maior representatividade da população com idades entre 25 e 64 anos, embora com um ligeiro decréscimo, justificado pelo aumento da população idosa, com mais de 65 anos. Verifica-se ainda que, tal como na década anterior, as camadas mais jovens são as que apresentam menor expressão, a qual mostra um decréscimo, revelando uma tendência para o envelhecimento da população residente e perda de população jovem.

Relativamente à **escolaridade**, os dados analisados mostram que em 2011 existiam na ARU de Chosendo 22 indivíduos (correspondendo a cerca de 9,4% da população residente), que não sabiam ler nem escrever. Esta percentagem situava-se ligeiramente abaixo do verificado a nível da freguesia (9,8%), embora acima do concelho (8,8%). Dos 233 indivíduos residentes, a grande maioria possuía o 1º ciclo do Ensino Básico (37,3%), seguido dos

indivíduos com o 2.º e 3.º ciclo do Ensino Básico (respetivamente 15,0% e 14,6%), sendo que os indivíduos com o Ensino Secundário apenas representavam 6,4% e apenas 1 habitante possuía o Ensino Superior.

Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Chosendo, em 2011 e 2021
 Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)							
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS		
População residente (2011)	6 2,58%	15 6,44%	7 3,00%	19 8,15%	126 54,08%	60 25,75%		
	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)							
	0 AOS 14		15 AOS 24		25 AOS 64		65 OU MAIS	
População residente (2021)	17 6,72%		25 9,88%		121 47,83%		90 35,57%	

Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Chosendo, em 2011
 Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO					
	1.º CICLO DO ENSINO BÁSICO	2.º CICLO DO ENSINO BÁSICO	3.º CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO PÓS-SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
População residente	87 37,3%	35 15,0%	34 14,6%	15 6,4%	0 0,0%	1 0,4%

No âmbito da **economia urbana** apurou-se que, em 2011, a **população ativa** na ARU de Chosendo era constituída por 54 indivíduos e a taxa de atividade cifrava-se nos 23,2%. Estes valores são ligeiramente inferiores aos registados para a freguesia homónima, que possuía uma taxa de atividade de 24,0%, sendo o número de indivíduos ativos 61. Já no concelho de Sernancelhe, esta taxa era mais representativa, situando-se nos 37,3%, contando com 2.114 indivíduos ativos.

No mesmo ano residiam, na ARU, 74 **pensionistas e reformados**, correspondendo aproximadamente a 31,8% do total da população residente, semelhante ao verificado na freguesia (83 indivíduos – 32,7%), embora superior aos valores no concelho (1.573 indivíduos – 27,7%). Na ARU, existiam 148 **indivíduos sem atividade económica**, cerca de 63,5% da população residente, percentagem idêntica à registada na freguesia (63,0% - 160 indivíduos), mas superior à realidade concelhia (50,1% - 2.840 indivíduos).

Relativamente à **população residente empregada**, os dados demonstram que, na generalidade, estes indivíduos trabalham no município de residência, verificando-se que na ARU, dos 43 indivíduos empregados, 39 (90,0%)

trabalham em Sernancelhe. Essa proporção mantém-se ao nível da freguesia (90,0%) mas desce a nível concelhio (72,8%).

A **distribuição de indivíduos empregados por setor de atividade** na ARU de Chosendo evidencia uma maior expressividade do setor secundário, que emprega 55,8% dos indivíduos, seguindo-se o setor terciário (30,2%) e primário (14,0%), sendo esta relação semelhante ao observado para a freguesia. Por sua vez, a nível concelhio observa-se uma maior preponderância do setor terciário, seguido dos setores secundário e primário.

Finalmente, no tocante ao **desemprego**, segundo os dados disponíveis, existiam 11 indivíduos nesta situação tanto no território da ARU como da freguesia, sendo as taxas de desemprego respetivamente de 20,4% e 18,0%, superiores à registada para o concelho de 11,4%. Estes dados encontram-se apenas disponíveis para 2011.

Tabela 5 – Atividade económica no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Chosendo, em 2011
 Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	61	54
Empregados	1.873	50	43
Desempregados	241	11	11
À procura do 1º emprego	74	8	8
À procura de emprego	167	3	3
Pensionistas e reformados	1.573	83	74
Sem atividade económica	2.840	160	148
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	45	39
TAXA (%)			
Atividade	37,3	24,0	23,2
Emprego	88,6	82,0	79,6
Desemprego	11,4	18,0	20,4
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	7	6
Secundário	517	28	24
Terciário	1.062	15	13

3.1.5. Edificado

Segundo os dados dos Censos 2011, o Parque edificado da ARU de Chosendo era composto por 206 edifícios clássicos¹, dos quais 188 (91,3%) eram exclusivamente residenciais, 17 (8,3%) principalmente residenciais e 1 (0,5%) edifício principalmente não residencial. Atendendo ao número de edifícios na freguesia e no concelho, pode constatar-se que o edificado da ARU correspondia, respetivamente, a cerca de 91,5% e a 4,7% do parque edificado destes níveis territoriais.

Os resultados dos Censos 2021 indicam que a ARU conta com 225 edifícios, que corresponde a um aumento deste indicador face a 2011. Nesse ano, a freguesia de Chosendo registava 236 edifícios e o concelho 4.476, evidenciando também um incremento relativamente a 2011. A Figura seguinte apresenta dois cartogramas, que ilustram a distribuição do número de edifícios clássicos de acordo com os Censos 2011, à esquerda, e os Censos 2021, à direita.

Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Chosendo, em 2021
 Fonte: INE, Censos 2021

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
CLÁSSICOS	4.476	236	225
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	4.473	236	225

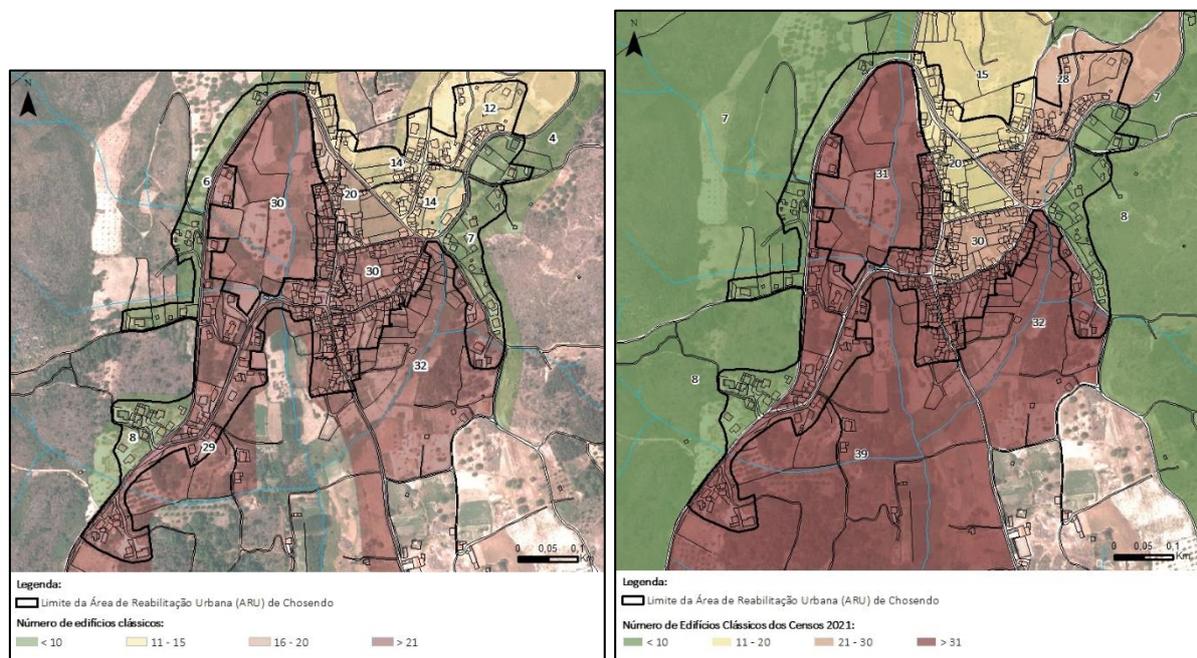


Figura 18 - Número de edifícios clássicos na ARU de Chosendo: à esquerda em 2011, e à direita em 2021
 Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

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

Por sua vez, o levantamento de campo realizado pela equipa técnica identificou um total de 311 edifícios, dos quais 238 se destinam à habitação; 3 combinam habitação com comércio, serviços ou equipamentos; 9 constituem equipamentos de utilização coletiva e 61 são anexos ou armazéns. Na Figura 19 estão espacializados os edifícios levantados de acordo com o seu uso funcional, evidenciando um predomínio na zona central do aglomerado.

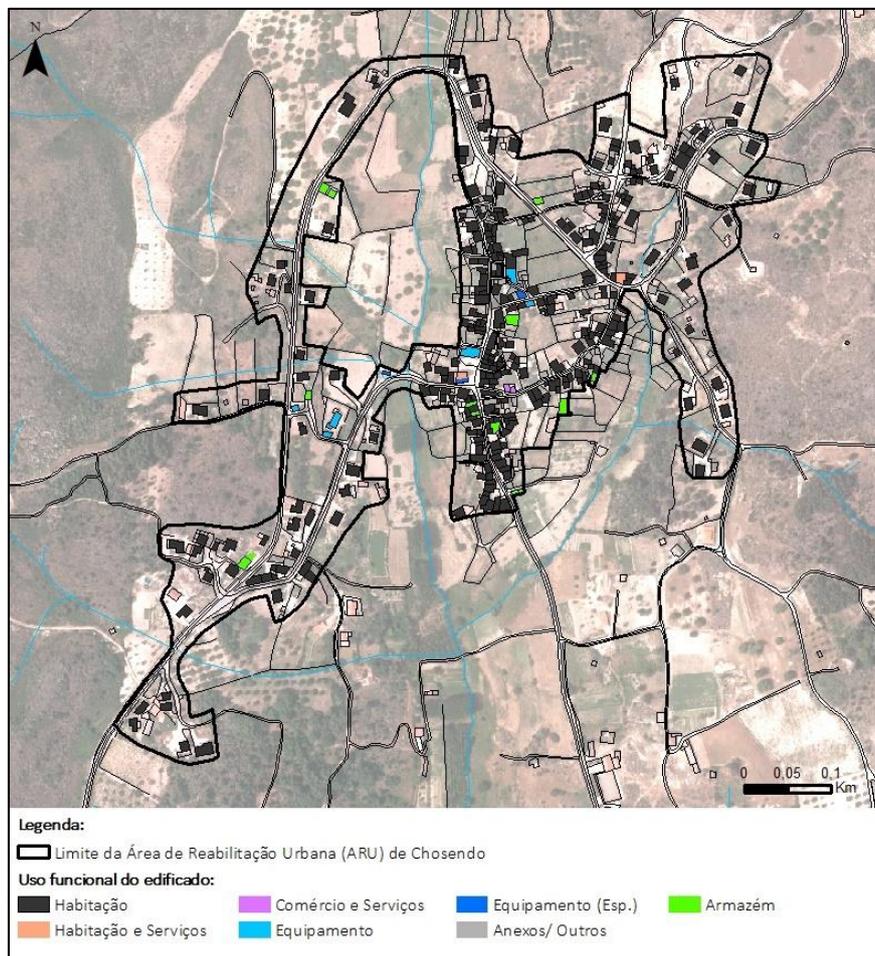


Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU de Chosendo



Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU de Chosendo

1 – Serviços no piso inferior e Habitação no piso superior (Rua 25 de abril); 2 – Edifício de Comércio e Serviços e Habitação (Rua dos Cortiços)



Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Chosendo
1 – Armazém (Rua do Lameirinho); 2 – Arrumos e estacionamento (Rua da Tapada)



Figura 22 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Chosendo
1 – Igreja paroquial (Largo do Adro); 2 – Junta de Freguesia de Chosendo (Rua Coronel António Maria)



Figura 23 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Chosendo
1 – Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Chosendo (Rua da Forquilha); 2 – Fonte antiga (Rua da Escola)

O levantamento dos **equipamentos de utilização coletiva** na ARU de Chosendo revela uma maior concentração sobretudo na zona central do aglomerado, ao longo do eixo formado pela Rua do Areal e Rua da Atalaia, bem como na Rua 25 de abril, Rua da Escola e Rua Cortiços, conforme ilustrado na Figura 24.

Os equipamentos da ARU de Chosendo podem ser agrupados de acordo com as seguintes tipologias:

- **Equipamentos de Culto:** Igreja Matriz de Chosendo, Capela de S. Miguel, Capela do mártir S. Sebastião, e Capela de Santa Bárbara (adjacente à ARU);
- **Equipamentos Sociais:** Centro Lúdico de Chosendo e Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Chosendo;
- **Equipamentos Administrativos:** Junta de Freguesia de Chosendo;
- **Outros:** Fonte Renascentista, Fonte de Mergulho, Fonte da Atalaia, Sepultura de S. Sebastião, e diversos fontenários e tanques públicos.

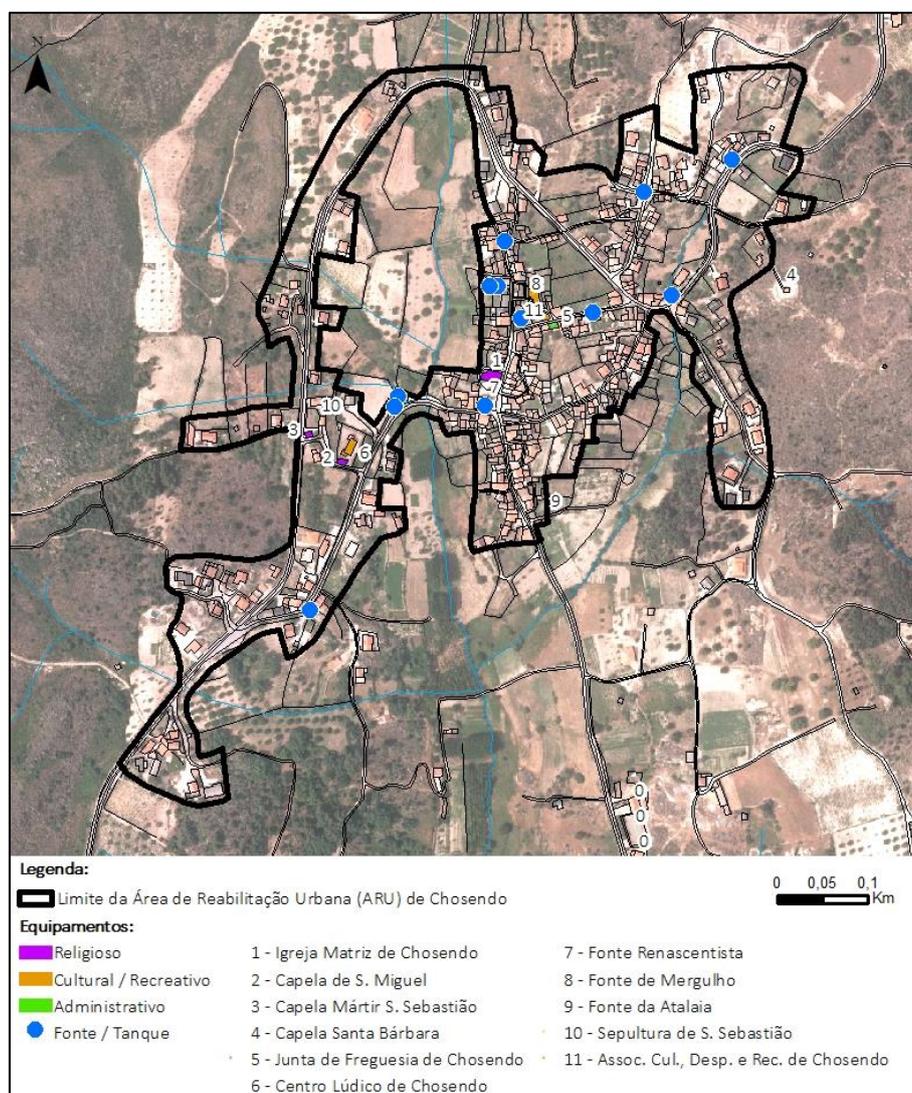


Figura 24 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Chosendo

Relativamente ao **número de pisos** do edificado, de acordo com dados dos Censos 2021, dos 225 edifícios familiares clássicos existentes na ARU, existiam 193 com 1 a 2 pisos e 32 com 3 ou mais pisos.

O levantamento de campo realizado permitiu uma análise mais detalhada deste indicador (Figura 25), verificando-se que da totalidade dos 308² edifícios levantados existiam: 105 edifícios com 1 piso acima do solo, 175 edifícios com 2 pisos acima do solo, 26 edifícios com 3 pisos acima do solo, e 2 edifícios com 4 ou mais pisos acima do solo.

Considerando apenas os edifícios destinados a habitação, comércio e serviços, excluindo-se os Equipamentos e Armazéns e Anexos, verifica-se que existem: 44 edifícios com 1 piso acima do solo, 169 edifícios com 2 pisos acima do solo, 26 edifícios com 3 pisos acima do solo, e 2 edifícios com 4 ou mais pisos acima do solo, num total de 242 edifícios de habitação (total ou parcial).

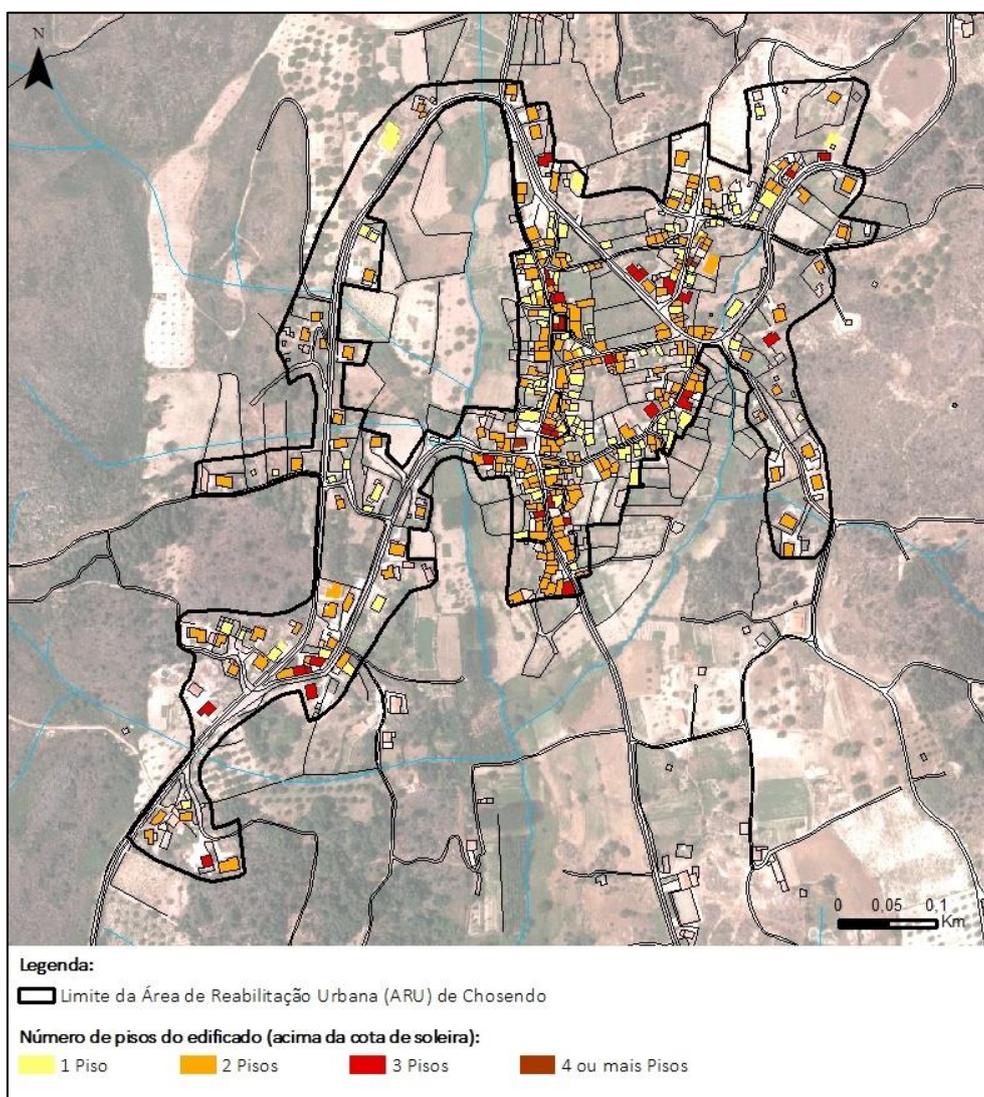


Figura 25 - Edifícios com 1, 2, 3 e 4 pisos (acima da cota de soleira)

² Excluindo a paragem/Fonte do Adro, antiga Fonte de Chosendo e Parque Infantil.

Pelos dados analisados, constata-se que a generalidade do edificado da ARU é constituída por 2 pisos acima da cota de soleira (Tabela 7). Além disso, pode ainda perceber-se que a generalidade dos Equipamentos, Armazéns e Anexos possuem 1 piso acima da cota de soleira, enquanto a maioria dos edifícios destinados à habitação, comércio e serviços apresentam 2 pisos.

Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU de Chosendo

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS	4 OU MAIS PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)	105 (34,1%)	175 (56,8%)	26 (8,4%)	2 (0,6%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS* (PERCENTAGEM) *excluindo Equipamentos e Armazéns e Anexos	44 (18,2%)	169 (69,8%)	22 (9,1%)	2 (0,8%)

A Tabela 8 apresenta as principais características dos alojamentos de residência habitual, tendo como base os dados dos Censos 2011. De um modo geral, pode constatar-se que, embora a generalidade dos alojamentos possua as características em análise (água canalizada, retrete, esgotos e banho), a sua percentagem de cobertura fica ligeiramente aquém da concelhia no tocante à existência de água canalizada e esgotos, mas superior no que se refere a existência de retrete e banho.

Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual
 Fonte: INE, Censos 2011

	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRETE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2200	2184	99,3%	2166	98,5%	2184	99,3%	2144	97,5%
FREGUESIA DE CHOSENDO	107	106	99,1%	106	99,1%	106	99,1%	106	99,1%
ARU DE CHOSENDO	97	96	99,0%	96	99,0%	96	99,0%	96	99,0%

Relativamente aos **alojamentos familiares clássicos**³, dados dos Censos relevam que, em 2011, a ARU registava 5 alojamentos vagos, representando cerca de 2,4% do número total de alojamentos. Ao nível da freguesia, a percentagem de alojamentos vagos era semelhante, situando-se nos 2,21% (5 vagos), subindo para 9,6% (432 vagos) para o concelho.

Ainda relativamente ao **regime de ocupação**, o levantamento de campo permitiu verificar que 195 edifícios são de ocupação permanente, encontrando-se 3 em construção e 46 devolutos (dos quais 43 edifícios habitacionais). Não foi possível verificar a ocupação dos restantes edifícios, dos quais apenas 3 possuem funções habitacionais. Os

³ 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).

edifícios devolutos representam 14,9% do edificado da ARU, indicando valores díspares dos indicados pelo Censos, contudo mais rigorosos.

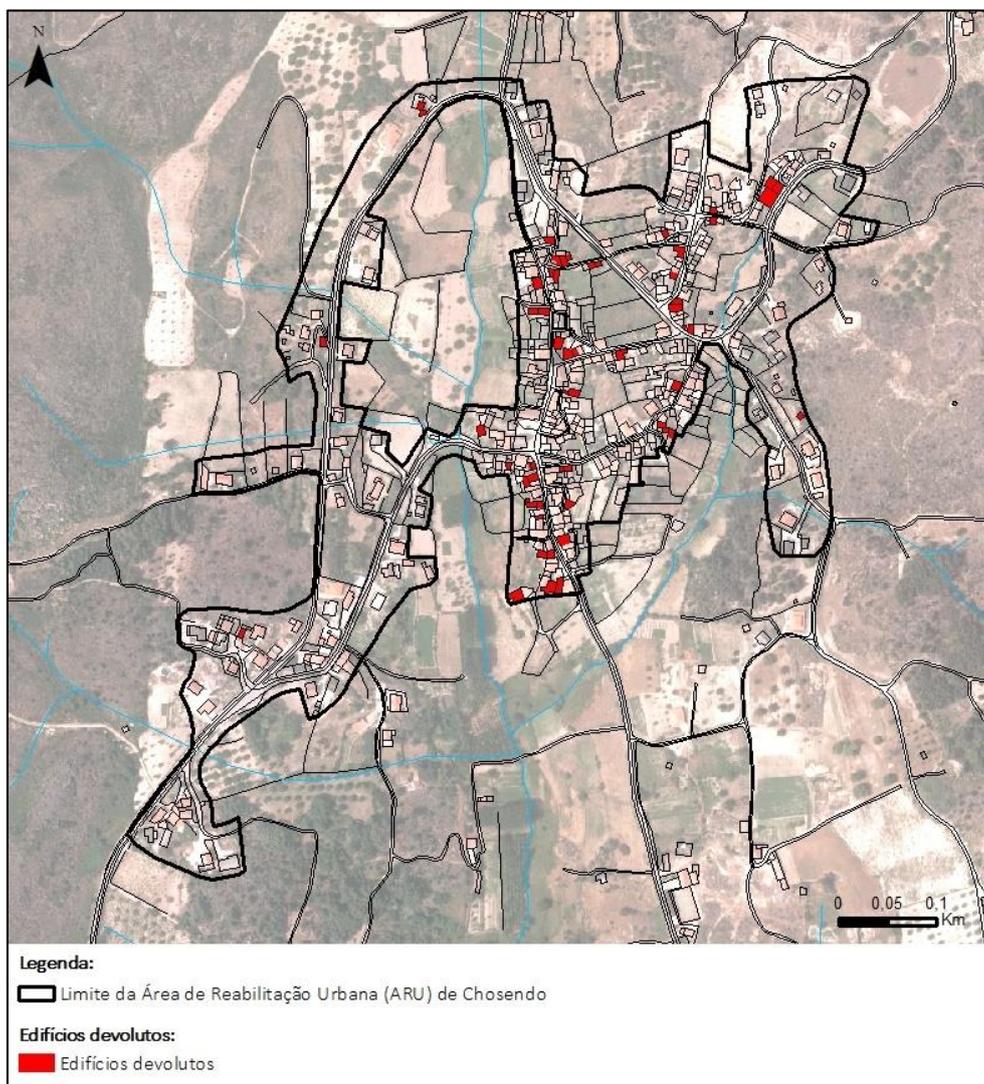


Figura 26 - Edifícios devolutos na ARU de Chosendo

Relativamente ao **estado de conservação do edificado**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU⁴, que determina 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

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

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

⁴ Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

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).

A avaliação do estado de conservação contou principalmente com a análise dos elementos no exterior do edificado, designadamente a sua estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes (Tabela 9). Neste contexto, identificaram-se 30 edifícios em excelente estado, 84 em bom estado e 90 em médio estado de conservação. Já em mau e péssimo estado foram encontrados respetivamente 59 e 48 edifícios, que indicam que mais de um terço dos edifícios existentes (34,3%) apresentam necessidade de intervenção a curto prazo.

Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Chosendo.

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	30	84	90	59	48
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	0,3%	27,0%	28,9%	19,0%	15,4%



Figura 27 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Chosendo
 1 – Rua da Praça; 2 – Rua da Tapadinha



Figura 28 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Chosendo
1 – Rua dos Cortiços; 2 – Rua da Tapadinha



Figura 29 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Chosendo
1 – Rua 25 de abril; 2 – Rua dos Cortiços



Figura 30 - Edifícios em mau estado de conservação
1 – Travessa do Castelo; 2 – Rua da Tapada

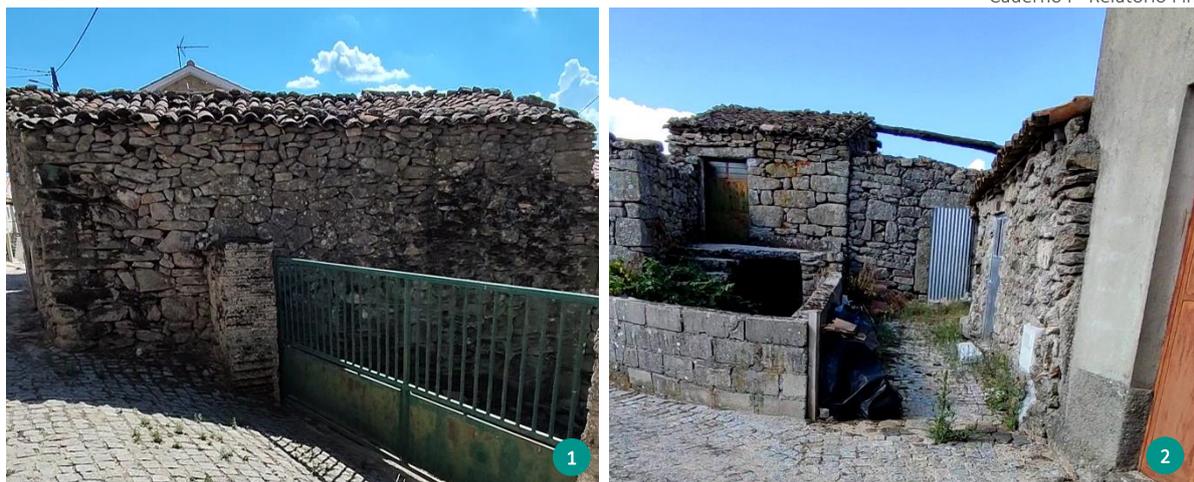


Figura 31 - Edifícios em péssimo estado de conservação
1 – Rua do Areal; 2 – Rua da Forquilha

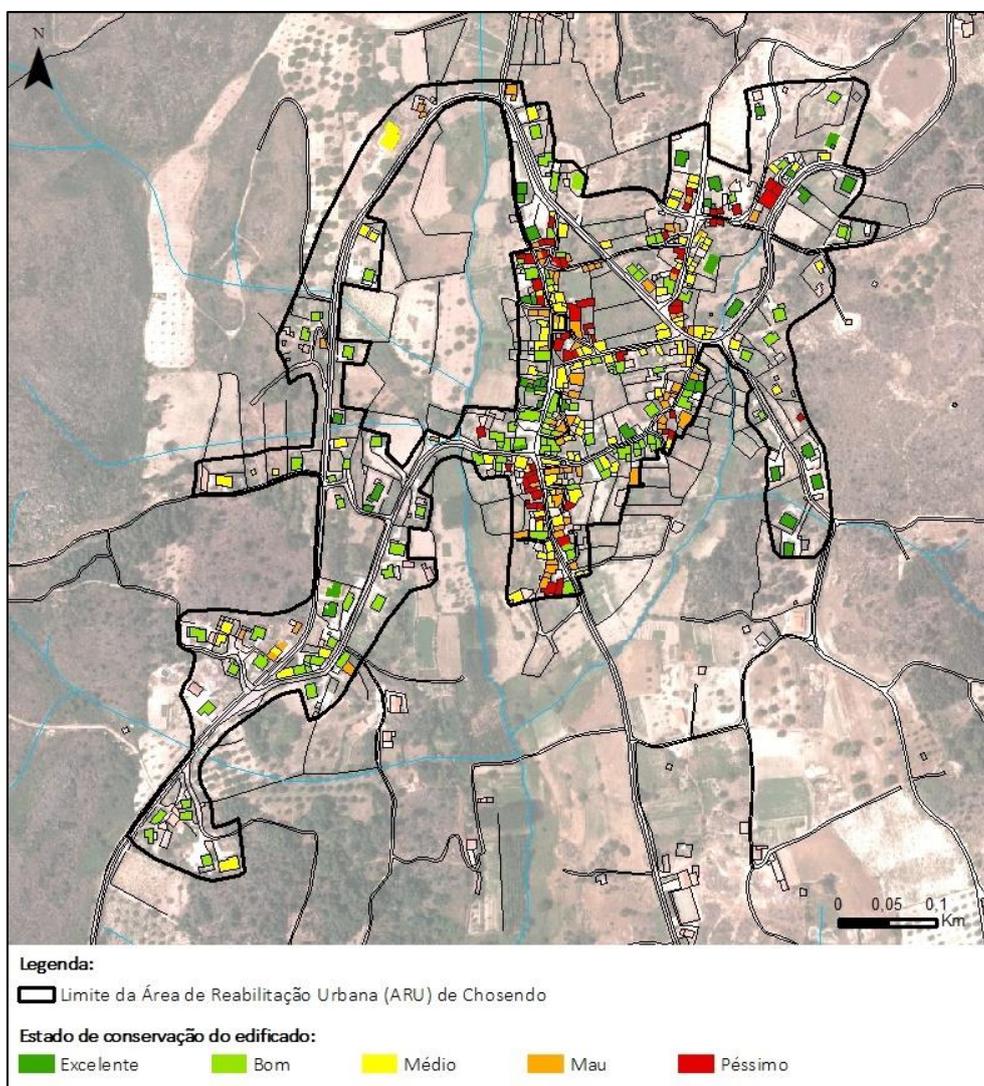


Figura 32 - Estado de conservação do edificado na ARU de Chosendo

No que respeita à **época de construção do edificado** (Tabela 10 e Figura 33), o levantamento de campo permitiu apurar que predomina o edificado construído no período entre 1951 e 1990 (167 edifícios), enquanto o edificado mais recente (construído após 1990 e atualmente com cerca de 34 anos), corresponde apenas 4,2%. É ainda de realçar que 22 edifícios (7,1%) são anteriores a 1900, encontrando-se estes predominantemente no núcleo mais antigo, no centro da ARU.

Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Chosendo

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	22	109	167	13
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	7,1%	35,0%	53,7%	4,2%

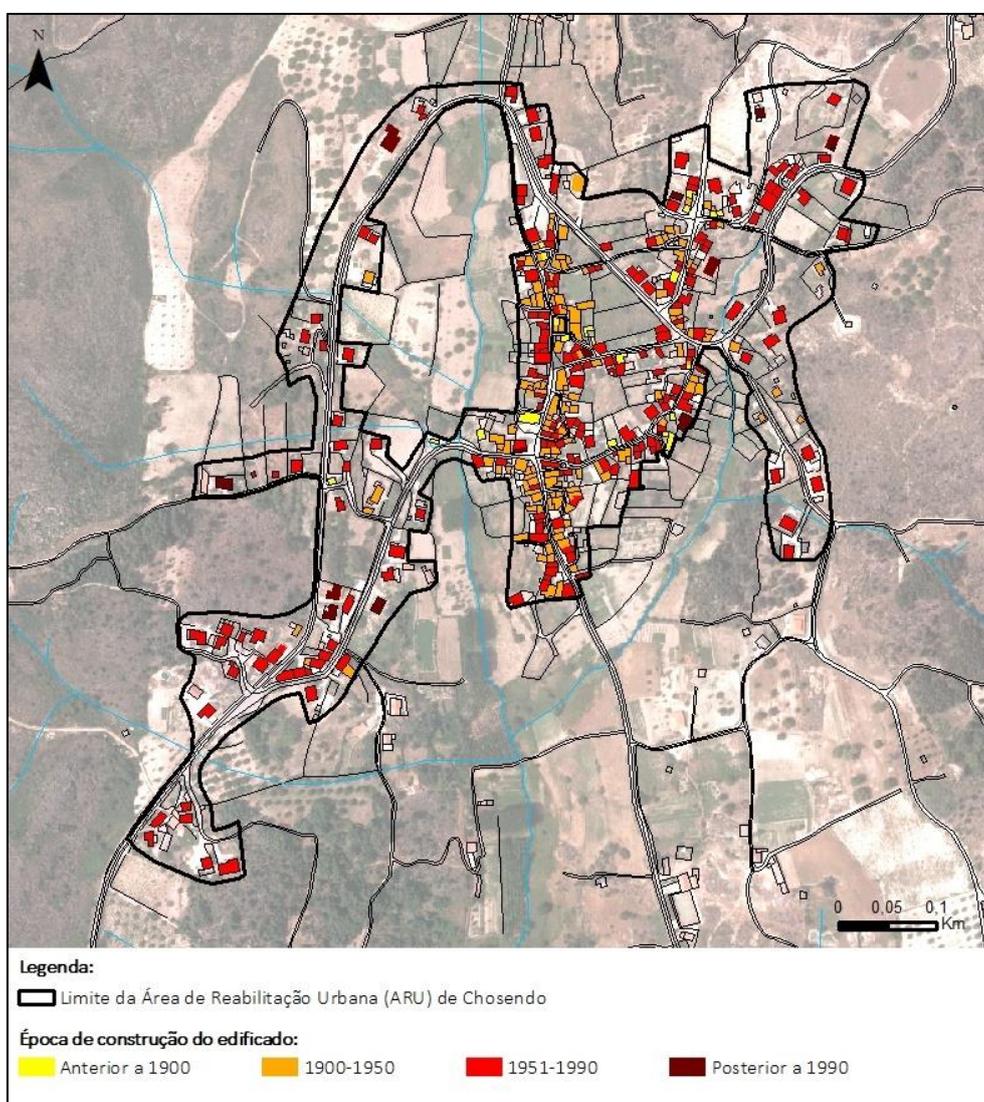


Figura 33 - Edifícios por época de construção na ARU de Chosendo

Finalmente, a análise do **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção** mostra a predominância do uso da pedra de granito e a sua correlação com a idade do edificado. De um modo geral, observa-se que as fundações dos edifícios mais antigos são em pedra de granito e/ou as suas fachadas em alvenaria de granito (rebecado, caiado ou à vista). Como se pode verificar na Figura seguinte, os edifícios com estrutura em granito localizam-se na zona de génese mais antiga, começando também aqui a aparecer edifícios com granito e betão. Pelo oposto, os edifícios mais recentes, possuem já estrutura em betão armado (num total de 64 edifícios), localizando-se principalmente na periferia, com maior incidência ao longo da Rua 25 de Abril.

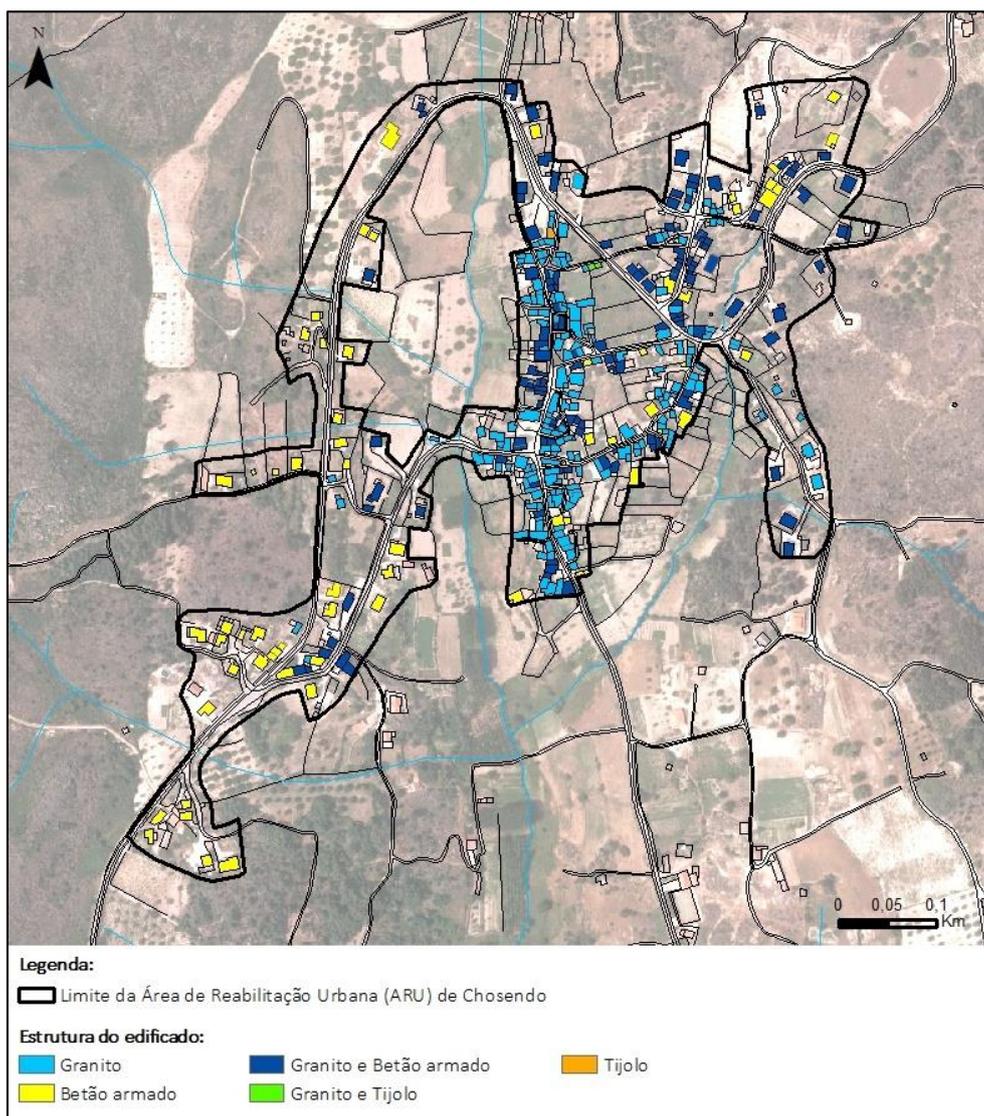


Figura 34 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Chosendo



Figura 35 - Materiais usados na construção do edifício na ARU de Chosendo: granito e betão
1 – Travessa Abel Fonseca; 2 – Rua da Escola

3.1.6. Espaço Público

Os **principais acessos viários** da ARU de Chosendo são realizados através da EM506, que efetua a ligação de Sernancelhe ao concelho de Penedono, e pelo Caminho Municipal, designado como Rua da Atalaia. A EM506 tem início na Vila de Sernancelhe e atravessa Vila da Ponte e Ferreirim antes de chegar a Chosendo, assumindo a designação de Rua 25 de Abril no interior do aglomerado. Seguidamente, prolonga-se até Penedono, onde entronca com a EN331 na proximidade de Castainço. Por sua vez, a Rua da Atalaia permite a ligação ao aglomerado de Seixo, a aldeia vizinha mais próxima de Chosendo, situada a cerca 3,8km para sul. Após a sua passagem por Seixo, o Caminho Municipal entronca com a EN229 na proximidade da fronteira de Sernancelhe com Penedono.

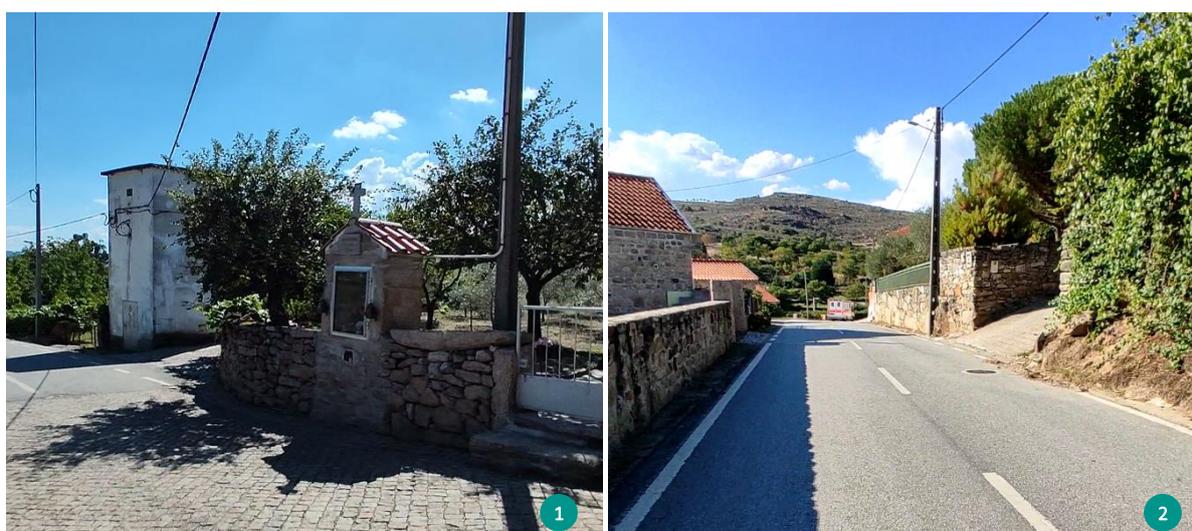


Figura 36 - Rede viária principal
1 – Rua da Atalaia; 2 – Rua 25 de abril

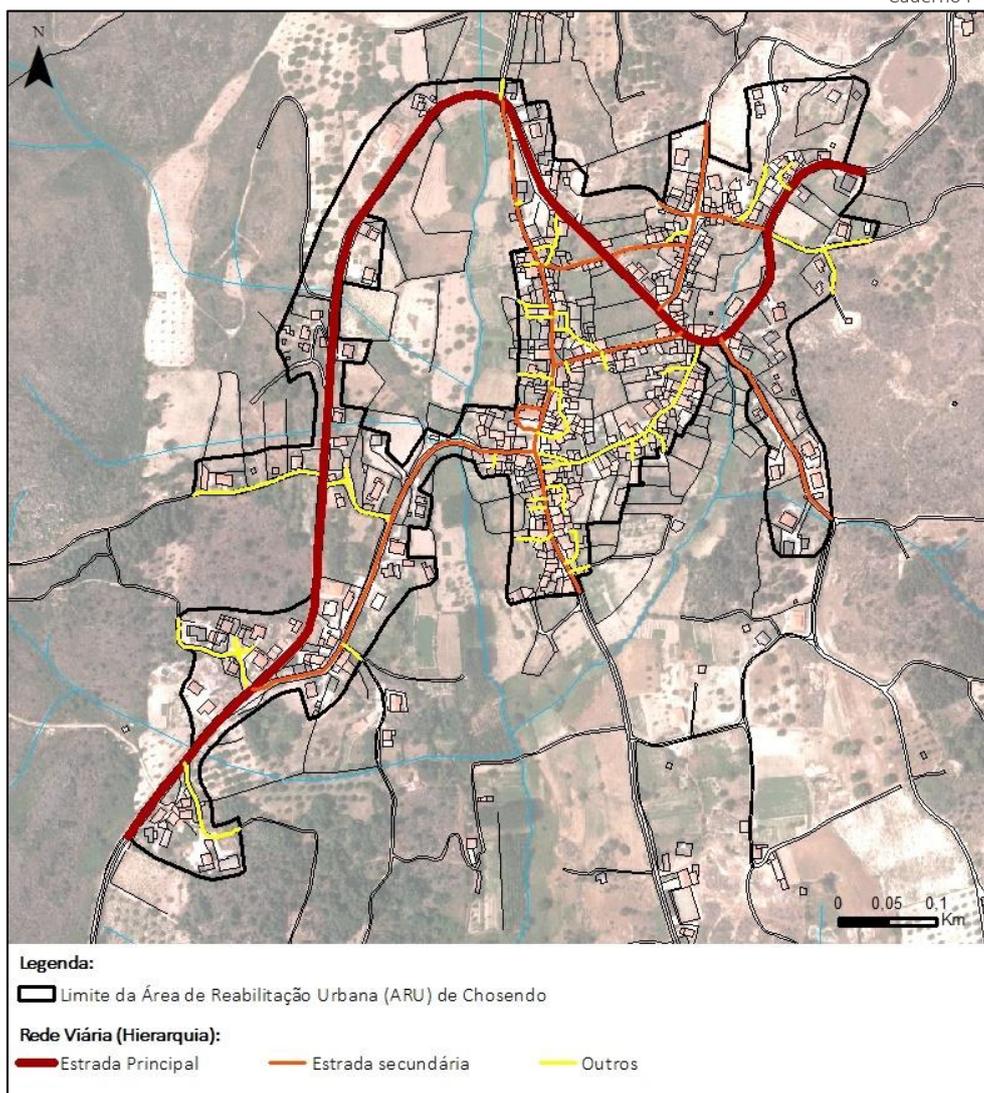


Figura 37 - Rede viária da ARU de Chosendo
Fonte: Cotefis, 2024

A **rede viária secundária** é composta principalmente pela Rua do Areal, a Rua da Atalaia, a Rua da Escola, a Rua dos Cortiços e a Rua Coronel António Maria. Neste contexto, refere-se o eixo formado pela Rua da Atalaia e do Areal, com orientação norte-sul, que permite a continuidade da rede viária principal e estrutura o sector este da ARU; e o eixo formado pela Rua da Escola e a Rua dos Cortiços, com orientação oeste-este, que une o setor poente e nascente. Os restantes arruamentos secundários, como a Rua Cortiços e Rua Coronel António Maria encontram-se ancorados a estes dois eixos, com exceção da Rua do Castelo e a Rua Tapadinha, que reportam à Rua 25 de Abril.

Por último, os **arruamentos classificados como outros** caracterizam-se pelos seus trajetos mais curtos e sinuosos comparativamente com as restantes classes, estando geralmente associados ao acesso a habitações. Da relação entre o edificado e a via pode observar-se que, no setor nascente da ARU, as construções dispõem-se sobretudo ao longo dos arruamentos, enquanto na zona oeste da ARU, esta relação não é tão evidente, verificando-se uma ocupação mais dispersa do território.



Figura 38 - Rede viária secundária

1 – Rua do Areal; 2 - Rua da Atalaia; 2 – Rua 25 de abril; 3 – Rua da Escola; 4 – Rua dos Cortiços

A análise do cartograma seguinte mostra os arruamentos situados no interior do núcleo primitivo, no tocante ao seu perfil, forma e traçado, denotando-se uma maior incidência de largos/praças, e predominando as vias secundárias. Estas vias possuem, em geral, um perfil mais estreito, traçado sinuoso e trajetos mais curtos que as que se localizam no restante território da ARU, o que dá origem a uma malha urbana mais apertada e irregular. Os pequenos largos e praças que surgem dispersos na malha urbana constituem momentos de desfogo na densa e sinuosa rede de caminhos e vielas, correspondendo a oportunidades de recreio, encontro e sociabilização da população, o que se mostra fundamental nestes pequenos aglomerados. Neste contexto merecem especial destaque o Largo do Adro, onde se localiza a Igreja, e o Largo da Praça. Já na área de expansão, é também possível observar a existência de outros largos, com um caráter similar aos anteriores, embora possuindo, em geral, uma maior área, decorrendo da maior abertura da malha urbana. Neste âmbito, destacam-se os largos na Rua da Escola (onde se localiza uma fonte), na Rua do Castelo (com um fontenário no centro) e na Rua 25 de Abril.

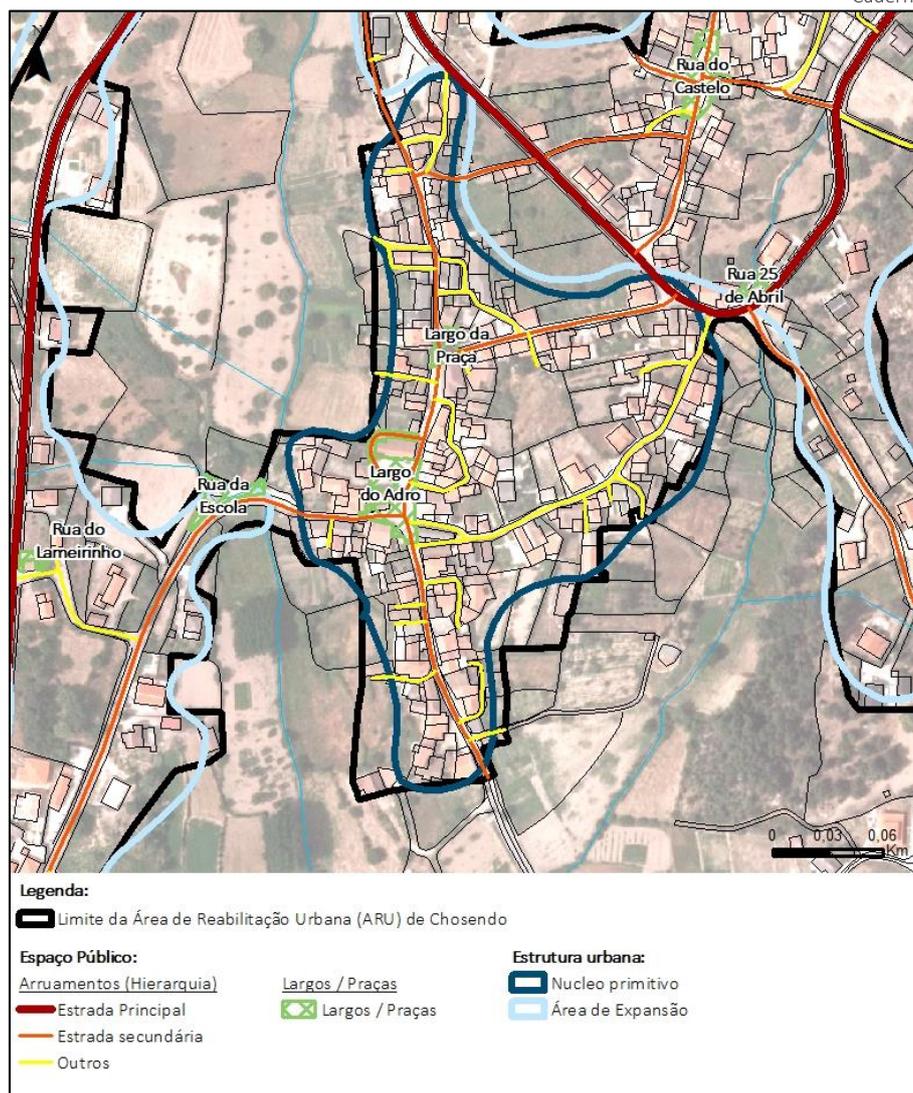


Figura 39 - Rede viária no núcleo primitivo da ARU de Chosendo

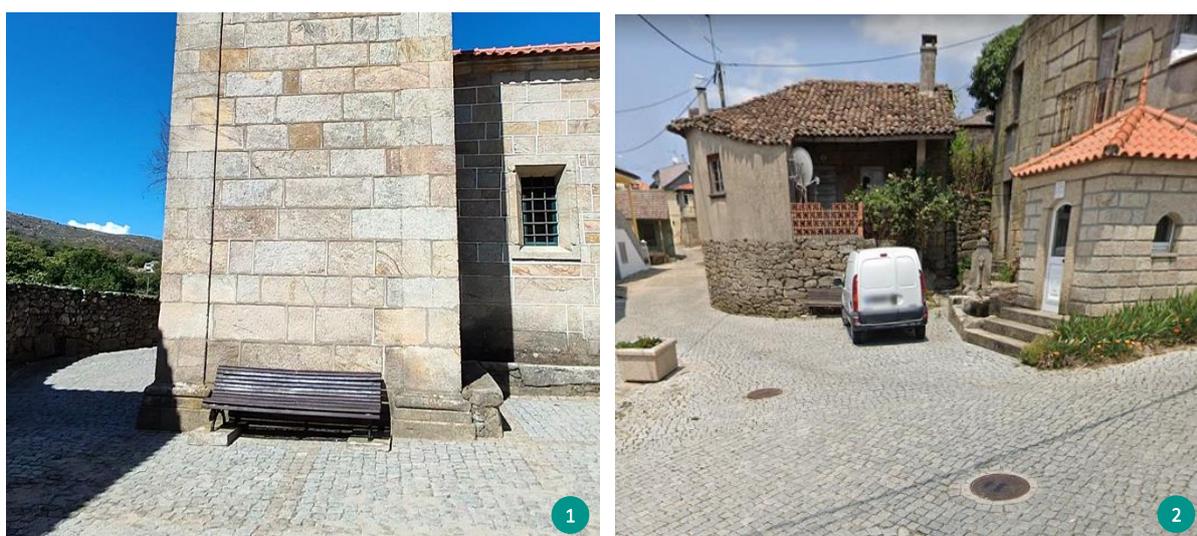


Figura 40 - Principais Largos de Chosendo
 1 – Largo do Adro; 2 – Largo da Praça

O aglomerado conta ainda com um pequeno espaço verde, com funções predominantemente de enquadramento a um equipamento, nomeadamente o espaço relvado em frente ao Centro Lúdico de Chosendo. E ainda de realçar a importância da água em Chosendo, patente nas várias fontes que pontuam as estreitas vias e largos do aglomerado. Além das já mencionadas, são de destacar a fonte antiga na Rua da Escola, e a fonte da Forquilha, na rua homónima.

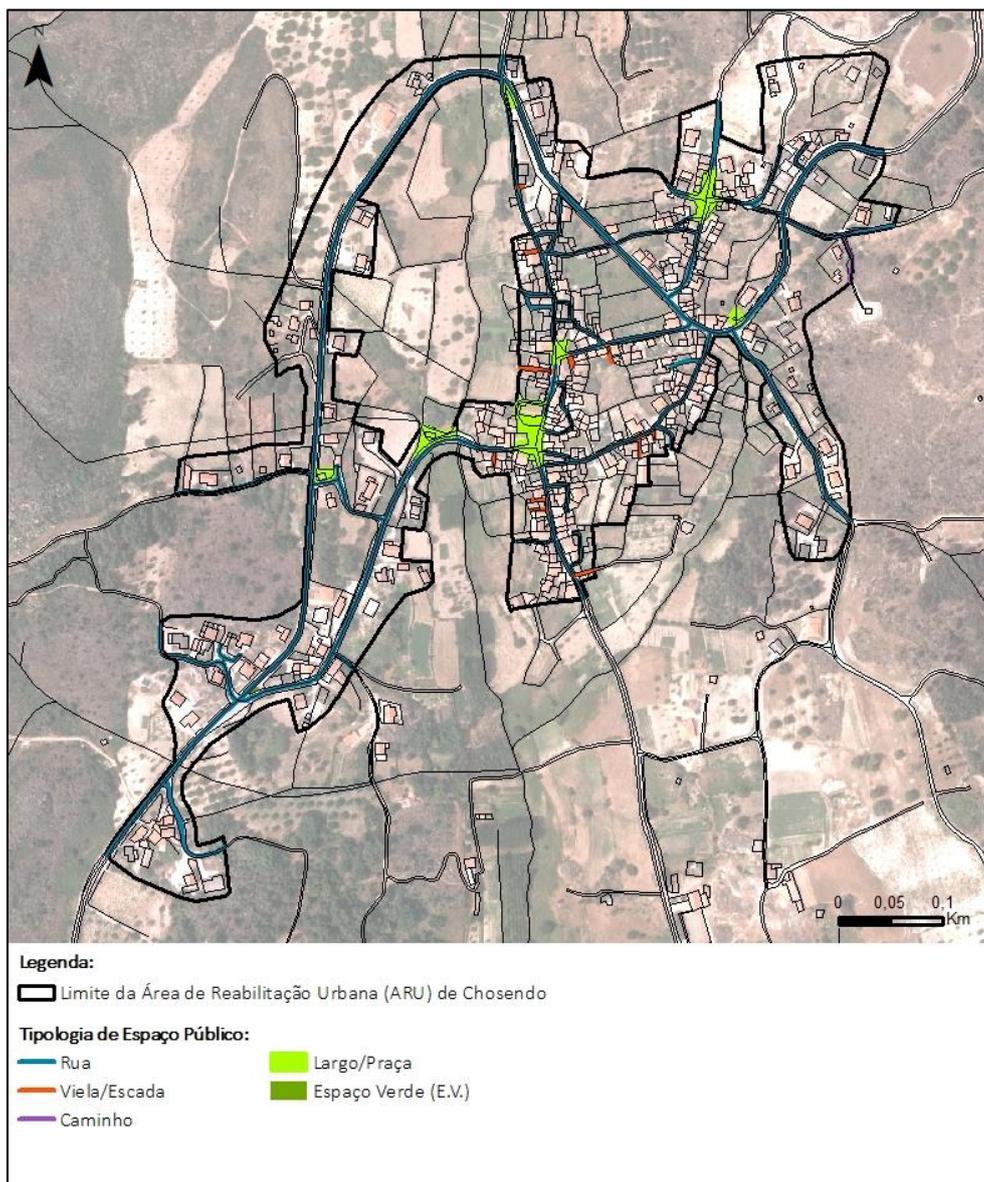


Figura 41 - Tipologia do espaço público na ARU de Chosendo



Figura 42 – Presença de elementos de água no espaço público de Chosendo
1 – Fonte na Rua da Escola; 2 – Fonte da Forguilha

Verifica-se que o material predominante nos pavimentos do espaço público da ARU de Chosendo é o cubo de granito, que surge na grande maioria dos arruamentos e largos no núcleo primitivo. As vias principais de acesso, de génese mais recente, possuem pavimento em betuminoso.

O perfil das vias é semelhante em todo o aglomerado, caracterizando-se por serem niveladas, sem distinção entre o trânsito pedonal e viário, e sendo o estacionamento informal. Apesar de serem vias de partilha, sem passeios, em geral denota-se segurança nos atravessamentos, em parte devido à reduzida intensidade do trânsito automóvel, sendo a única exceção a Rua de 25 de abril/M506. A presença de vias partilhadas contribui para o carácter do aglomerado, enfatizando a presença do granito, criando uma maior relação física e visual entre edificado e espaço público e conferindo uma maior homogeneidade da paisagem urbana.

A grande maioria dos pavimentos possui um estado de conservação razoável, embora se denote a existência de vias em mau estado de conservação, já na periferia do aglomerado, em que se destacam a Rua da Tapadinha e a Rua do Santo.

É ainda interessante analisar a capacidade polarizadora do espaço público em Chosendo, bastante centrada no eixo entre as duas principais praças do núcleo primitivo, embora se evidencie, pelo aglomerado a tentativa de criar mais zonas de permanência, em especial com a colocação de mobiliário urbano (bancos e floreiras) que possuem a dupla função de incentivar a permanência e descanso da população, ao mesmo tempo que contribuem para a legibilidade do aglomerado.

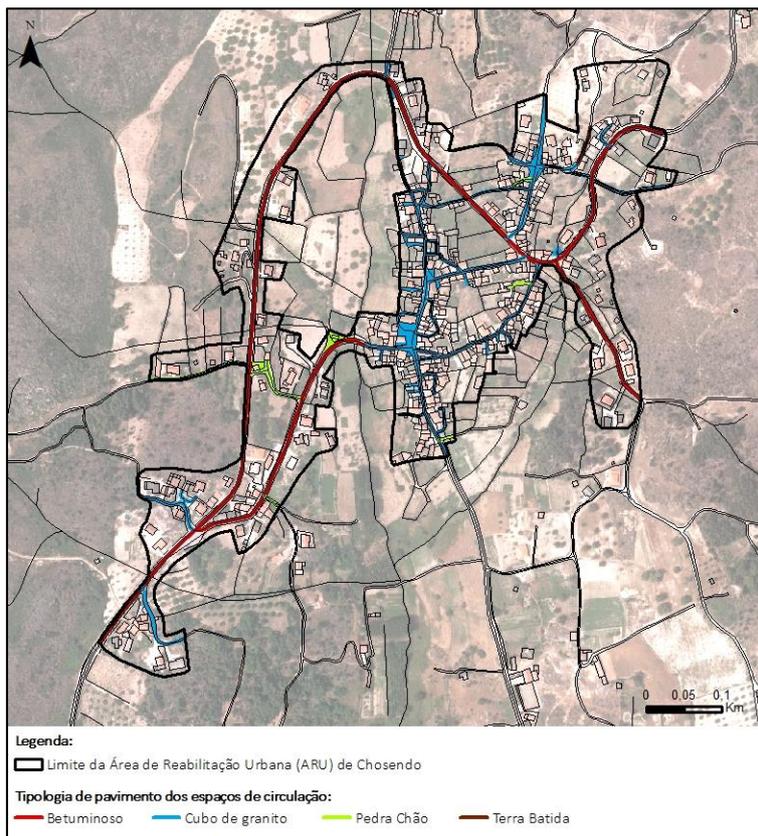


Figura 43 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Chosendo

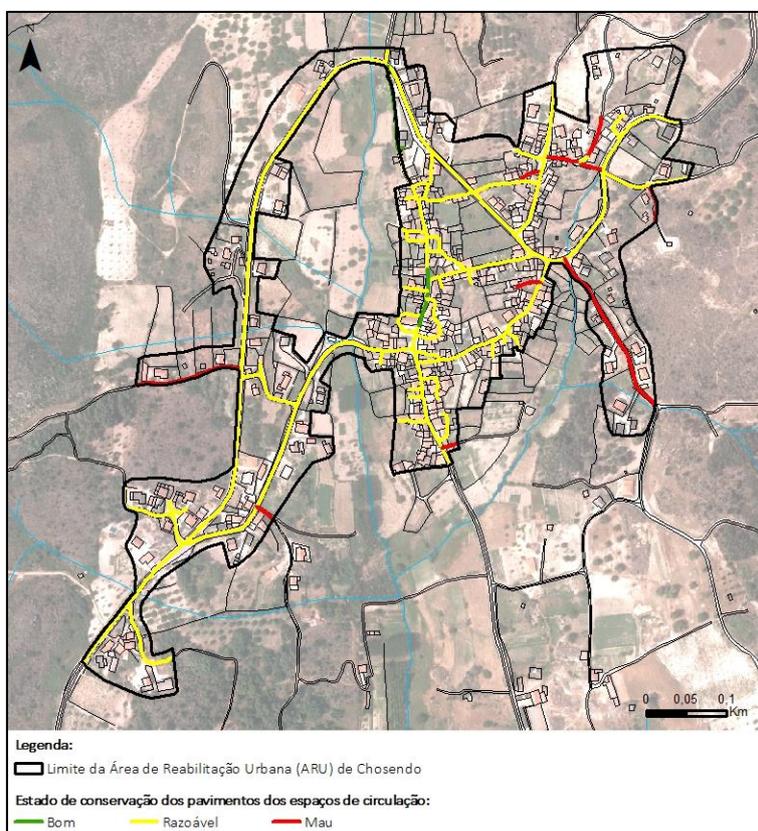


Figura 44 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Chosendo

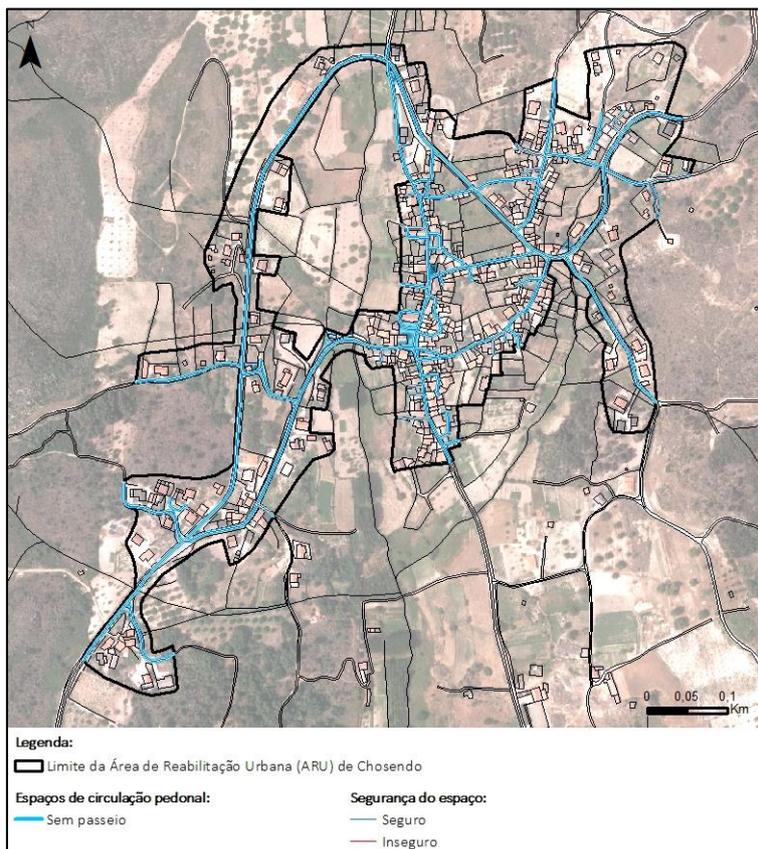


Figura 45 – Ausência de passeios e tipo de segurança do espaço público em Chosendo

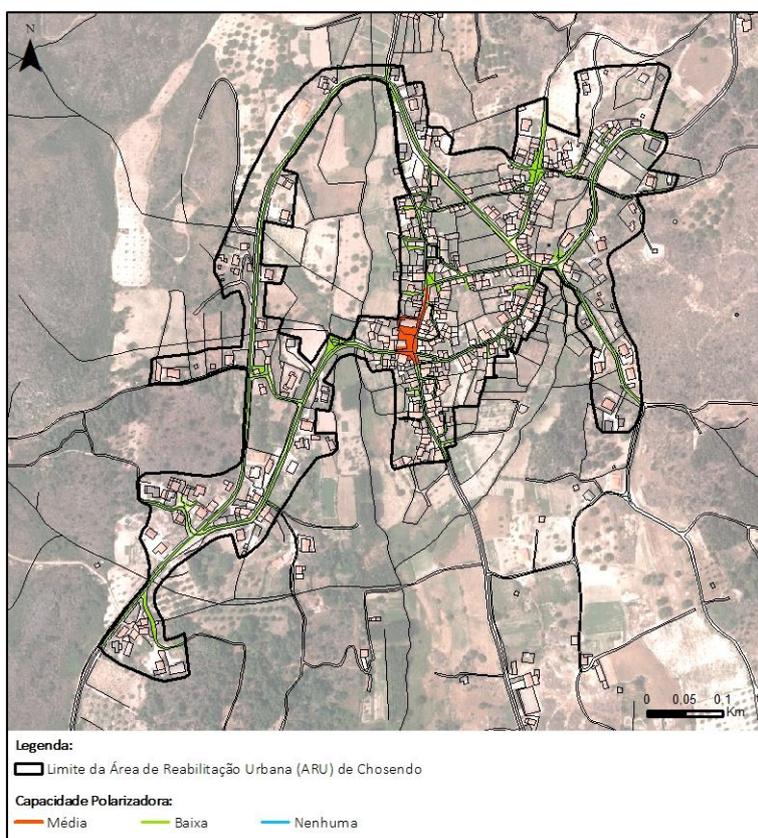


Figura 46 – Capacidade polarizadora do espaço público em Chosendo

3.2 Diagnóstico Estratégico

A análise efetuada no âmbito dos vários descritores territoriais, urbanos e socioeconómicos, apresentados ao longo deste capítulo, permitiram caracterizar o território da ARU de Chosendo, podendo entender-se a sua génese e percurso evolutivo, que culmina com a paisagem urbana observada e as dinâmicas sociais e vivências que aqui decorrem. Através desta análise, é possível efetuar um diagnóstico, identificando os seus principais constrangimentos e potencialidades (Quadro 5) e que formam o ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana consubstanciada pelo presente PERU.

Chosendo constitui um pequeno aglomerado de génese rural que se localiza, de forma compacta e concentrada, entre o cabeço de Santa Barbara e a Cova da Moura, possuindo uma envolvente próxima agrícola e uma paisagem serrana alargada. É atravessado pelo Ribeiro de S. Miguel e pontuado pelas diversas fontes, que, ao longo dos tempos, têm servido a população, distribuindo-se pela malha urbana. Pelas suas vias estreitas e sinuosas, em que impera o granito, dispõe-se o edificado, predominantemente com funções habitacionais, mantendo a identidade rústica e tradicional. Por vezes, as vias alargam-se em pequenos largos, que permitem a permanência e encontro da população, potenciando o carácter de comunidade que aqui ainda persiste. Os elementos patrimoniais e de interesse distribuem-se pelo território, destacando-se a Igreja Matriz, as fontes e tanques, as capelas, e as sepulturas antropomórficas.

Partindo do núcleo primordial, onde se localiza a igreja, este pequeno centro urbano foi-se expandindo, alargando-se pela envolvente, onde o tecido urbano surge de forma mais esparsa, com arruamentos mais compridos e lineares, efetuando a transição com a paisagem envolvente. Os equipamentos mais recentes localizam-se na proximidade do centro mais antigo, conferindo-lhe uma maior centralidade.

Contudo, são também notórios alguns constrangimentos que colocam impedimentos ao desenvolvimento equilibrado e sustentado deste aglomerado. O envelhecimento da população, a parca oferta de comércio e serviços, a quantidade de edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, e a dificuldade de acesso e ligação com outros aglomerados e a sede do município, bem como a falta de qualificação do espaço público.

De modo a contrariar estas tendências e a promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado de Chosendo, assente no seu carácter endógeno, a estratégia de reabilitação urbana deverá centrar-se: na conservação dos elementos identitários (naturais, culturais e paisagísticos) e na dinamização do centro urbano, promovendo o turismo e a visitação como promotores da divulgação; e na qualificação e promoção da multifuncionalidade do parque edificado e do espaço público, contribuindo para a qualidade de vida da população residente como estratégia para a fixação de novos residentes e para a atração de novos negócios e investimentos.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - Reduzida atratividade e capacidade de fixação de população; - População residente com tendência para o envelhecimento; - Parque edificado predominantemente destinado à habitação com parca oferta de comércio e serviços; - Falta de espaço público de qualidade; - Inexistência de espaços verdes de estadia/recreio; - Edificado devoluto representa 14,9% do parque edificado; - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem mais de 1/3 (34,3%) do edificado existente; - Pouca oferta turística (alojamentos, restauração); - Falta de valorização dos elementos de interesse patrimonial. 	<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 na promoção e desenvolvimento do concelho; - Forte carácter tradicional associado a este centro urbano; - Relação física e/ou funcional com outras ARU; - Potencialidades turísticas, tais como o a igreja, capelas, fontes, sepulturas e património arqueológico; - Sentido comunitário da população e suas tradições; - Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, nomeadamente de arquitetura vernacular; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra o percurso Entre a Serra e o Rio”, que passa por Chosendo; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e devolutos para atração de novos residentes; - Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação; - Existência de equipamentos com envergadura e funções relevantes para a população local, como o Centro Lúdico de Chosendo e Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Chosendo e a Junta de Freguesia - Potencial associado ao Ribeiro de S. Miguel, que atravessa a povoação; - Relação com a paisagem envolvente.

Quadro 5 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Chosendo

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Chosendo

A definição de uma estratégia de reabilitação urbana, no contexto de uma ORU sistemática, assume como principal propósito a revitalização do tecido urbano, fomentada pela reabilitação do edificado e pela qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos existentes, promovendo um território sustentável, com boas condições de vida para os seus habitantes e gerador de atratividade para visitar e investir. Neste sentido, a definição da estratégia para este aglomerado urbano partiu de uma análise dos diversos descritores territoriais realizada no capítulo 3, que permitiu aferir de que forma este aglomerado foi evoluindo ao longo do tempo, quem são as pessoas que aqui habitam, como se caracteriza o seu edificado e espaço público, e quais são os seus principais pontos de interesse e elementos identitários. Esta caracterização permitiu identificar os principais constrangimentos e oportunidades da ARU de Chosendo, identificados pelo diagnóstico territorial como suscetíveis de condicionar ou potenciar o seu desenvolvimento.

Tendo como base estes elementos foi traçada uma visão de futuro para a ARU de Chosendo, na qual se exprime o desenvolvimento expectável para o horizonte temporal da ORU (15 anos), isto é, para 2039. Esta visão, apresentada em seguida, teve em consideração os objetivos temáticos das ARU existentes em Sernancelhe, de forma a garantir a sua coerência e articulação. Seguidamente, apresenta-se o modelo territorial estratégico, que consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada.

4.1. Visão

A visão traçada para o centro urbano de Chosendo teve como base a sua caracterização e diagnóstico territorial, as orientações de desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e a ainda a visão de desenvolvimento para o concelho veiculada pelo PDM para o horizonte temporal de 2025, que idealiza Sernancelhe como “*um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida*”. Neste enquadramento, foi estabelecida a seguinte visão para o centro urbano de Chosendo para o horizonte temporal de 2039:

VISÃO – ARU DE CHOSENDO 2039

Chosendo, um aglomerado urbano de raízes rurais, com uma identidade própria, patente no seu património, edifícios, vias estreitas, e relação que conserva com a paisagem agrícola e serrana envolvente, capaz de proporcionar boa qualidade de vida aos seus habitantes e interesse para visitaçã

A imagem seguinte apresenta as principais potencialidades deste centro urbano, que permitirão alavancar o seu processo de reabilitação urbano.



Figura 47 - Potencialidades do centro urbano de Chosendo

4.2. Objetivos Estratégicos

A definição dos objetivos estratégicos da ORU de Chosendo teve como principais alicerces: a visão estabelecida, “Chosendo, um aglomerado urbano de raízes rurais, com uma identidade própria, patente no seu património, edifícios, vias estreitas, e relação que conserva com a paisagem agrícola e serrana envolvente, capaz de proporcionar boa qualidade de vida aos seus habitantes e interesse para visitaçã”; a sua caracterização e diagnóstico; e a identidade deste centro urbano.

Para além destes elementos, foi ainda considerada a semelhança deste aglomerado com outras ARU concelhias, como Macieira, Aldeia de Santo Estêvão, Quintela, Lamosa, Carregal ou Granjal, que já foram alvo de uma ORU. Neste âmbito, de forma a promover a articulação e o alinhamento da estratégia de Chosendo com as tendências e políticas de reabilitação concelhias, optou-se pela adoção dos cinco objetivos estratégicos utilizados nas referidas ORU.

Os eixos estratégicos orientadores da estratégia de reabilitação urbana de Chosendo garantem também a prossecução dos eixos estratégicos definidos para a ARU de Chosendo, nomeadamente: Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação; Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Chosendo; e Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Chosendo.

O primeiro objetivo estratégico, no âmbito do **TURISMO**, visa o **desenvolvimento e aposta no setor do turismo e visitaçào** como estratégia para fomentar novas dinâmicas, públicos e investimentos. A promoção do turismo e visitaçào de Chosendo assenta, sobretudo, na conservação, reabilitação, divulgação e valorização dos valores naturais, culturais e paisagísticos existentes, não apenas a nível material, como também a nível das vivências, tradições e festividades. Pretende-se criar sinergias, tanto internas como com o exterior, dando a conhecer o importante património existente, resultando em novas oportunidades de atrair turistas e visitantes, ao mesmo tempo que incentivando a criação de novos negócios e investimentos.

A nível do **AMBIENTE**, pretende-se **promover a qualidade ambiental** deste centro urbano, através da criação, qualificação e reforço da rede de espaços públicos de proximidade. Através de espaços qualificados, aprazíveis, com mais conforto e vegetação, contribui-se para a regulação climática, promoção da biodiversidade, conetividade ecológica e gestão da água, ao mesmo tempo que se fomenta a qualidade de vida e sustentabilidade urbana. O recreio e lazer ao ar livre, aliados à atividade física, de forma mais ativa ou passiva, contribuem para a saúde, bem-estar e qualidade de vida, relevando a necessidade de espaços e equipamentos adequados para o efeito.

No que se refere à **VIVÊNCIA**, o objetivo prende-se com o **incentivo à reabilitação do parque edificado**, em especial dos edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação, bem como a **ocupaçào dos alojamentos vagos**, promovendo a regeneração da imagem do aglomerado urbano de Chosendo. A revitalizaçào deste centro urbano pretende estimular a manutenção e reconversão dos elementos degradados, apostando na qualificação, reconversão e promoção da multifuncionalidade como estratégia para fixar novos residentes, criar novos negócios, atrair novos investimentos e promover a sua visitaçào.

A nível da **MOBILIDADE**, pretende-se **fomentar a melhoria da mobilidade urbana**, com a beneficiaçào dos espaços de circulaçào e estadia, passando pela universalidade de acesso, segurança e conforto dos utilizadores. Neste sentido, a estratégia passa pela promoção de vias partilhadas, com privilégio para a circulaçào pedonal, em especial nas vias e espaços públicos na parte central do aglomerado. É ainda importante a gestão do trânsito e a definiçào de zonas de estacionamento que, ainda que de forma informal, não criem constrangimentos na

circulação nem produzam impedimentos físicos e visuais no acesso aos principais elementos de interesse, tanto para os turistas como para os residentes.

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo e visitação como estratégia para a regeneração urbana e desenvolvimento socioeconómico, passando pela conservação da sua autenticidade, da valorização e divulgação dos seus elementos identitários e com interesse para a visitaçã, do estímulo de novas dinâmicas, promovendo a atratividade novos públicos e investimentos.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental de centro urbano de Chosendo através da revitalizaçã e criaçã de espaços públicos de proximidade qualificados, espaços verdes e oportunidades de recreio ao livre; contribuindo para a regulaçã bioclimática, para a melhoria do ambiente urbano e da sustentabilidade e para o bem-estar e qualidade de vida da populaçã.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>Incentivar a reabilitaçã dos edifícios em mau e péssimo estado de conservaçã e a ocupaçã dos alojamentos vagos, promovendo melhores condições de habitabilidade, a qualificaçã e multifuncionalidade do parque edificado e a regeneraçã e melhoria da imagem urbana.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pelo melhoramento e beneficiaçã das condições de circulaçã, da universalidade de acesso, segurança e conforto de todos utilizadores, principalmente no acesso aos principais elementos de interesse.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património através da preservaçã dos seus elementos identitários e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural, recursos naturais endógenos e na relaçã com a paisagem envolvente.</p>

Quadro 6 - Objetivos estratégicos para o PERU de Chosendo

Finalmente, no domínio da **IDENTIDADE**, pretende-se **valorizar a identidade e património** de Chosendo, através da promoção dos seus elementos identitários, patentes não apenas no património cultural e vernacular, na articulação entre edificado e espaço público, na relação com a paisagem envolvente, mas mais importante, na forma como todos estes elementos se relacionam e refletem nas dinâmicas, costumes e tradições da população e no sentido de comunidade que aqui se foi desenvolvendo.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

O Modelo Estratégico definido para a ARU de Chosendo consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada, sustentando-se nas cinco opções estratégicas apresentadas, nomeadamente: (1) desenvolver e apostar no setor do turismo; (2) Promover a qualidade ambiental; (3) Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos; (4) Promover a melhoria da mobilidade urbana; (5) Valorizar a identidade e património.

Na figura seguinte, apresenta-se o Modelo Estratégico Territorial traçado para a ARU de Chosendo, em que se reúnem os principais pontos que irão sustentar a identificação de ações que permitem atingir a visão estabelecida para este aglomerado urbano.

O Modelo Estratégico Territorial apresenta três zonas principais na malha urbana, que partem do núcleo primitivo até à periferia, bem como a localização das principais “centralidades” que se pretendem potenciar, no sentido de criar maior equilíbrio de oportunidades de desenvolvimento. O núcleo primitivo agrega as principais centralidades e pontos de interesse, evidenciando uma maior qualidade do edificado e estado de conservação do espaço público, embora detenha mais edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, pelo que aqui imperam maiores preocupações a nível de reabilitação do edificado, promoção da multifuncionalidade dos edifícios e espaços e valorização do património.

As duas outras centralidades apresentadas no modelo irão contribuir para a criação de espaço público de qualidade, estabelecendo uma articulação do núcleo primitivo com a envolvente, pretendendo-se em especial a qualificação dos espaços públicos, fomento da qualidade ambiental, criação de novas dinâmicas e investimento, e promoção da mobilidade urbana, com mais segurança, qualidade, conforto e respeito pela identidade deste território.

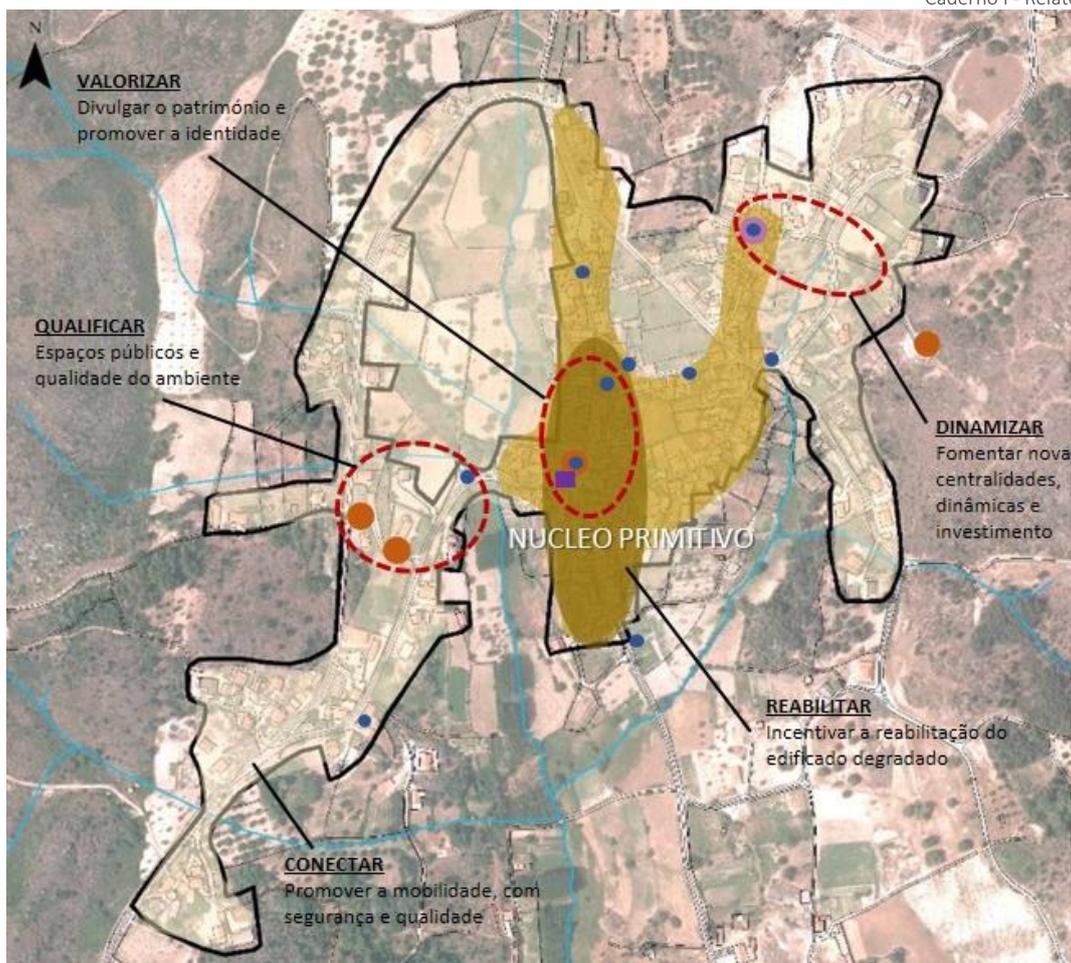


Figura 48 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Chosendo

5. Programa de Ação do PERU

O Programa de Ação do PERU é constituído por um conjunto de 15 ações, de caráter material e imaterial, a implementar no centro urbano de Chosendo com o objetivo de promover a sua revitalização, modernização, valorização e desenvolvimento urbano. A implementação deste Programa de Ação visa estimular o surgimento de novas dinâmicas, investimentos e públicos, promovendo o desenvolvimento sustentável e sustentado do território, alicerçado por uma estratégia coerente e articulada.

As ações propostas tiveram como ponto de partida o enquadramento estratégico e territorial e o caráter do local, a resposta aos constrangimentos e a promoção das oportunidades identificadas no diagnóstico territorial, tendo como suporte a visão e a estratégia de reabilitação urbana definidas e especializadas no Modelo Estratégico Territorial. Estas ações apresentam também uma relação de complementaridade entre si, fomentando a abordagem de conjunto e a coesão territorial.

Ao longo do presente capítulo será apresentado o conjunto de ações que constam do Programa de Ação deste PERU, a sua hierarquização, programação temporal e programa de financiamento. Em anexo ao documento, encontram-se as fichas de ação/projeto, que caracterizam de forma detalhada cada uma das intervenções propostas, e a Planta de Localização das Ações, que indica a sua incidência espacial.

5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

Identificação e Enquadramento estratégico das ações

As ações previstas no PERU de Chosendo apresentam-se no quadro seguinte, no qual se evidencia a sua relação com os objetivos estratégicos traçados e, conseqüentemente, com a visão preconizada para a reabilitação urbana deste aglomerado.

Conforme ilustrado, o conjunto das ações previstas para o aglomerado de Chosendo apresenta correspondência com todos os objetivos estratégicos. Assim, a sua implementação contribuirá para o desenvolvimento do setor turístico e visitação; a qualidade do ambiente urbano; a reabilitação do edificado; a melhoria da mobilidade urbana; e a valorização/reforço do património, caráter e identidade do aglomerado.

Genericamente, as ações definidas pelo PERU contemplam a reabilitação do edificado, a beneficiação e requalificação do espaço público e a valorização e a promoção deste centro urbano, como estratégia para a atração de novos visitantes, residentes e investimentos e para o desenvolvimento territorial. Apesar da generalidade das intervenções propostas ser de caráter material, o programa de ação contempla algumas ações

de carácter imaterial que serão fundamentais para potenciar a valorização do caráter e identidade de Chosendo e para a garantia de uma estratégia de atuação coesa e articulada.

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro	X	X		X	X
PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo	X	X		X	X
PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola	X	X		X	X
PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água	X	X	X		X
PERUCHO-05 Criação do percurso da água	X	X		X	X
PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante	X		X		X
PERUCHO-07 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	X	X			
PERUCHO-08 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)			X		X
PERUCHO-09 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação		X		X	
PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
PERUCHO-11 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUCHO-12 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”			X		
PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Quadro 7 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Chosendo

A localização das ações propostas encontra-se ilustrada na Figura 49 em maior detalhe no Anexo A – Planta de Localização das Ações (escala 1:2.500) do presente Relatório.

O Programa de Ação do PERU de Chosendo conta com um conjunto de oito **intervenções materiais** dirigidas ao **espaço público** que visam a valorização, a qualificação e o desenvolvimento territorial deste centro urbano.

O primeiro conjunto de três ações relaciona-se com a criação de espaço público de qualidade, capaz de induzir o encontro e sociabilização, em locais centrais na malha urbana, nomeadamente em largos e alargamentos existentes, em especial associados a elementos patrimoniais ou de interesse.

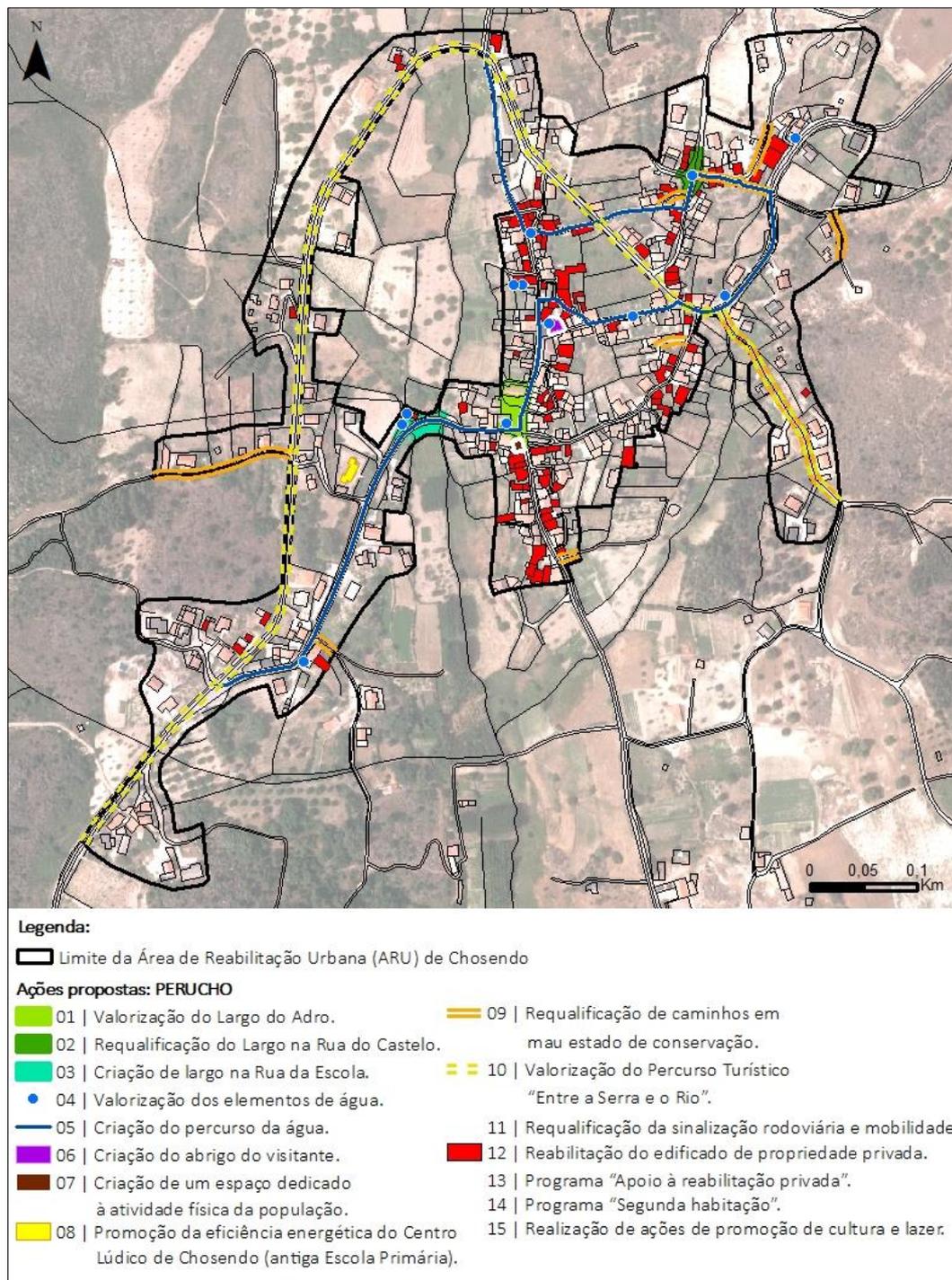


Figura 49 – Localização das Ações Propostas

A Valorização do Largo do Adro (PERUCHO-01) prevê a intervenção num dos principais espaços públicos deste aglomerado, com uma localização central no núcleo antigo de Chosendo. Embora este espaço se encontre em

bom estado de conservação e possua uma boa qualidade arquitetónica do edificado envolvente, deveriam haver melhores condições de permanência da população neste espaço, induzindo o encontro e a sociabilização.

A intervenção propõe um novo desenho do espaço, clarificando os espaços partilhados e dedicados/privilegiados ao peão e aos veículos, a criação de áreas destinadas a estacionamento, a colocação de arborização e canteiros vegetados, iluminação e mobiliário urbano, de modo a dotá-los de maior conforto bioclimático, estimular a biodiversidade, e potenciar a permanência das pessoas e induzir a sociabilização. A intervenção deverá ainda prever o enquadramento dos elementos patrimoniais presentes (igreja, fonte e cruzeiro), assumindo um carácter harmonioso e atrativo para a visitaçào.

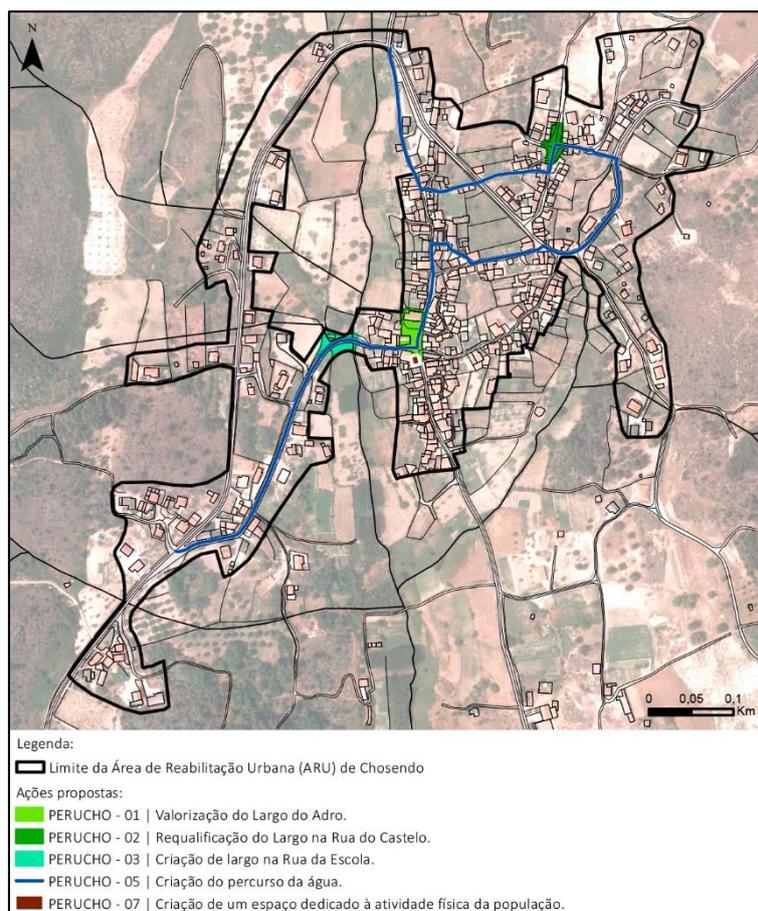


Figura 50 - Ações propostas dirigidas a requalificação de largos e praças

A ação Requalificação de largo na Rua do Castelo (PERUCHO-02) visa a criação de uma outra centralidade, mais a norte, num espaço atualmente apresentando um alargamento nas vias, que permite a visibilidade para a paisagem envolvente. Pretende-se, em particular, criar melhores condições de utilização e permanência da população, num local de descanso, encontro, partilha, atividade e contemplação. Nesse sentido, propõe-se o redesenho do espaço, a colocação de mobiliário urbano, implementação de espaços ajardinados e arborização, bem como a valorização o elemento de água “Fonte do castelo”.

A ação Criação de largo na Rua da Escola (PERUCHO-03) tem como objetivo a criação de um espaço público sob a forma de uma praça ajardinada, numa zona central do aglomerado, onde existem elementos de património cultural (fonte e sepulturas), mas também natural (Ribeiro de S. Miguel). A análise efetuada a nível do aglomerado permitiu verificar a quase inexistência de espaços verdes, pelo que esta intervenção permite efetuar um enquadramento visual e valorizar os elementos patrimoniais construídos, ao mesmo tempo que tirar partido das valências naturais do aglomerado, enfatizando o papel da água, e em particular deste ribeiro nas vivências da população, atribuindo-lhe uma nova função associada com o recreio e lazer.

A criação de um pequeno espaço de estadia e encontro da população, com conforto e qualidade ambiental, irá fomentar a ligação das pessoas a esta linha de água que atravessa o aglomerado, bem como criar mais oportunidades de visitação. A intervenção preconizada integra a criação de um jardim/praca ajardinada, podendo localizar-se dos dois lados da Rua da Escola, propondo-se a introdução de mobiliário urbano, arborização, bem como a colocação de iluminação cénica, com o objetivo de valorizar os elementos patrimoniais existentes.

A ação Criação do percurso da água (PERUCHO-05), que se encontra relacionada com a ação de intervenção no edificado “PERUCHO-04 - Valorização dos elementos de água”, visando a definição de um percurso pedonal, dominado pela temática da água, que permita percorrer o aglomerado e dar a conhecer os seus elementos de maior interesse cultural, identitário e paisagístico. Além dos elementos de água, deverá possibilitar a observação dos equipamentos de culto (igreja e capelas), sepulturas, e outros elementos de interesse que se encontram ao longo deste itinerário. Esta ação contempla a colocação estratégica de painéis com informação sobre os principais elementos de interesse, assim como a divulgação e promoção deste percurso, com a elaboração de distribuição de mapas e brochuras informativas.

A ação Criação de um espaço dedicado à atividade física da população (PERUCHO-07) propõe a instalação de um espaço de recreio ativo no aglomerado, cuja necessidade se prende com o perfil etário da população e a sua tendência crescente. A prática de exercício físico e a adoção de um estilo de vida ativo e saudável é uma preocupação cada vez mais presente na sociedade atual, pelos benefícios que promove ao nível da saúde e bem-estar. A presente ação visa a instalação de diversos equipamentos que possibilitem a prática de atividade física, a melhoria da mobilidade e equilíbrio. Deve funcionar de forma complementar com o jardim infantil existente na proximidade da Junta de Freguesia de Chosendo, aproveitando o espaço de uma ruína localizada na interseção da Rua da Escola com a Rua da Atalaia, mantendo as paredes existentes e integrando-as no espaço.

A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUCHO-9) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial aos seguintes arruamentos: Rua da Tapadinha, Rua de Santa Barbara e ligação a Rua do Castelo, Rua do Santo, bem como outras pequenas travessas que efetuam ligações principalmente a nível local no aglomerado.

A ação Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUCHO-10) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. Esta ação deverá ocorrer em estreita articulação com os restantes pontos de passagem do percurso, bem como apresentar uma relação direta com a ação Criação do percurso da água (PERUCHO-05), de modo a promover a coerência da sinalética utilizada.

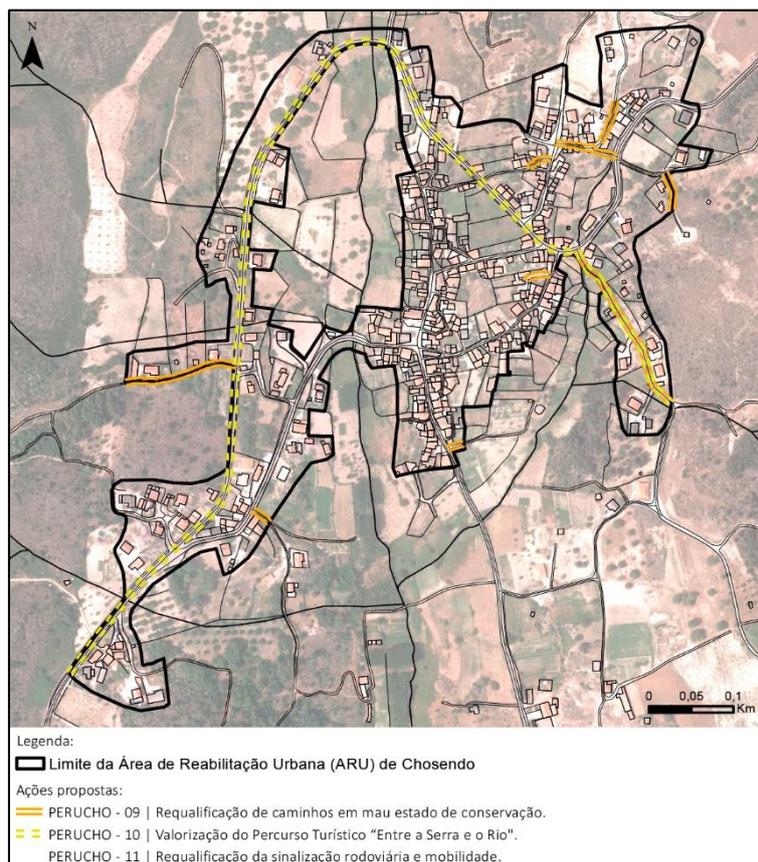


Figura 51 - Ações propostas dirigidas a requalificação de vias

A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUCHO-11) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.

As **intervenções materiais** incluem ainda quatro ações ao nível do **edificado**, encontrando-se a primeira associada à promoção do turismo, com a criação do abrigo do visitante, a segunda com a promoção da eficiência energética de um dos equipamentos principais de Chosendo, enquanto a última tem como objetivo a revitalização do edificado de propriedade privada.

A ação Valorização dos elementos de água (PERUCHO-04) visa promover o património ligado com a água e divulgar a sua importância neste território, nomeadamente através da limpeza e reabilitação das fontes e chafarizes que se distribuem pelo aglomerado, a colocação de sinalética informativa (com a designação dos elementos e nos respetivos casos, com informação relativa à história e importância do elemento). Associado à reabilitação dos elementos construídos, pretende-se ainda a requalificação do espaço público imediatamente envolvente, cujas intervenções deverão ser ajustadas às características inerentes a cada um dos locais, de forma a valorizar esteticamente estes elementos de forma única, mas articulada.

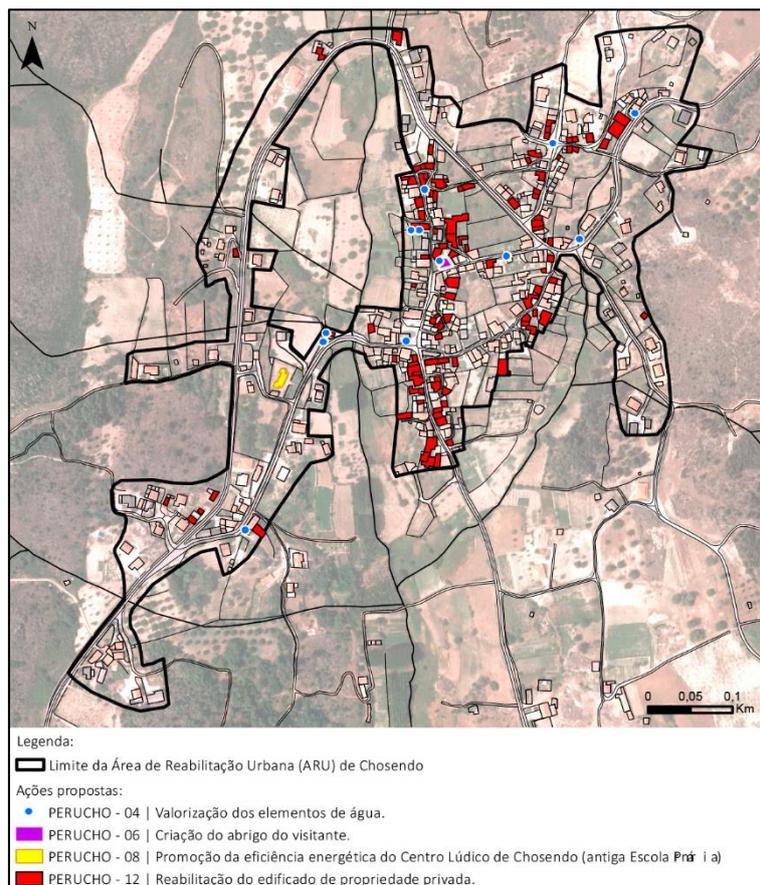


Figura 52 - Ações propostas dirigidas a Reabilitação de edifício

A ação Criação do abrigo do visitante (PERUCHO-06) visa a criação de um espaço de apoio ao turismo e visitaç o, através da requalifica o e conversão de um edifício em ruina situado no núcleo primitivo deste aglomerado, com uma localiza o central na Rua Coronel Ant nio Maria, na proximidade da Igreja e da Junta de Freguesia. O edifício deverá ser reabilitado tendo em considera o a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais, capazes de suprir as necessidades em termos turísticos, como também de apoio   popula o, podendo aqui realizar-se exposi oes, *workshops*, reuniões, bem como prestar-se apoio e dar informaçoes aos visitantes que aqui se desloquem. A proximidade deste equipamento museológico e de informa o turística ao edifício da Junta de Freguesia será relevante na gestão quotidiana do espaço.

A ação Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária) (PERUCHO-08) visa a promoção da eficiência energética deste equipamento de utilização coletiva, o qual possui importantes funções ao nível do convívio, sociabilização, recreio e lazer da comunidade local.

Este edifício foi anteriormente ocupado pela Escola Primária de Chosendo, tendo sido construído 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. Pretende-se, com esta intervenção, não apenas a modernização de uma infraestrutura, mas principalmente a conservação de um importante elemento do carácter e identidade deste aglomerado. 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.

A Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUCHO-12) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

O Programa de Ação integra ainda **três ações imateriais**, que pretendem uma comunidade mais ativa, dinâmica e participativa, potenciando a atratividade deste centro urbano. Estas ações encontram-se em consonância com as estratégias de reabilitação urbana estabelecidas para outras ARU do município de Sernancelhe, visando promover um maior equilíbrio territorial e gerar um conjunto similar de oportunidades de desenvolvimento.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUCHO-13) 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, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa “Segunda habitação” (PERUCHO-14) visa atrair novos públicos para Chosendo, 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 (PERUCHO-15) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Chosendo, 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. (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. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, esta ação deverá ser articulada com a Criação de um espaço dedicado à atividade física da população (PERUCHO-07).

Hierarquização e Programação temporal das ações

A hierarquização das ações propostas pelo PERU de Chosendo 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 hierarquização do Programa de Ação do PERU de Chosendo apresenta-se no Quadro 8.

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro	E
PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo	C
PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola	E
PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água	E
PERUCHO-05 Criação do percurso da água	C
PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante	E
PERUCHO-07 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	C
PERUCHO-08 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)	E
PERUCHO-09 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	E
PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	C
PERUCHO-11 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
PERUCHO-12 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”	E
PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 8 - Hierarquização das ações localizadas ARU de Chosendo
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

Relativamente à **programação temporal**, atendendo a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU, o **âmbito temporal da ORU de Chosendo é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2025 e 2039. A calendarização do Programa de Ação da ORU de Chosendo encontra-se ilustrada pelo Quadro 9.

AÇÃO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro															
PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo															
PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola															
PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água															
PERUCHO-05 Criação do percurso da água															
PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante															
PERUCHO-07 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população															

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)						
PERUCHO-9 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	351 450,00	0,00	351 450,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUCHO-11 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00	0,00	10 000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUCHO-12 Reabilitação do edifício de propriedade privada	0,0	11 250 600,00	11 250 600,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00	0,00	40 000,00	CM Sernancelhe	-	-
TOTAL	984 950,00	11 250 600,00	12 235 550,00	-	-	-

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **12,2 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Chosendo, dos quais sensivelmente **11,3 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e **1 Milhão de Euros** a **investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 12.

Tabela 12 - Valores de investimento para o PERU de Chosendo

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	984 950,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	11 250 600,00 €
INVESTIMENTO TOTAL	12 235 550,00 €

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.

De acordo com a Tabela 11 prevê-se a possibilidade de financiamento de duas intervenções: “Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade” (PERUCHO-11) e “Reabilitação do edificado de propriedade privada” (PERUCHO-12), através de duas componentes distintas da dimensão da Resiliência, designadamente:

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.

Por último, refere-se que as **soluções de financiamento** dirigidas à **reabilitação do edificado** serão apresentadas no próximo capítulo.

6. Operacionalização do PERU

O presente capítulo, **Operacionalização do PERU**, prende-se com a implementação do Programa de Ação, abordando de que forma o mesmo poderá ser posto em prática com vista à concretização da estratégia de reabilitação urbana proposta para Chosendo. Neste enquadramento, serão apresentados os apoios, incentivos e fontes de financiamento existentes; 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.

Para que se verifique um verdadeiro processo de reabilitação do centro urbano de Chosendo é necessário mobilizar todos os atores urbanos inerentes a este processo, para que se realizem todas as ações previstas e não apenas algumas intervenções de reabilitação pontuais e alavancadas pelo investimento público. Nesse sentido, é importante promover a sustentabilidade deste processo, passando pela criação de benefícios e incentivos e da divulgação dos apoios e fontes de financiamento disponíveis. Além disso, é também relevante esclarecer sobre a tramitação legal do procedimento e também indicar as boas-práticas a adotar na realização das intervenções.

No processo da reabilitação urbana existem dois intervenientes, os **atores urbanos públicos** e os **privados**. Os atores urbanos públicos são a 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 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 compostos pelos: (1) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer; (2) Proprietários de imóveis; (3) Residentes (proprietários e inquilinos); (4) 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 (5) Novos investidores. Os privados são também intervenientes fundamentais para processo de reabilitação urbana, sendo imprescindível o seu estímulo à participação para que não verifique apenas a realização de ações pontuais e apoiadas no investimento público.

6.1. Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

O município de Sernancelhe é o principal responsável pelo estímulo dos privados, sendo da sua competência a disponibilização de um quadro favorável de apoios e incentivos à sua atuação, e a divulgação de bibliografia e informação sistematizada a este respeito. Adicionalmente, é também importante que os instrumentos previstos

englobem um vasto leque de intervenções no edificado, possibilitando a resposta aos problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais; e a intervenção em todo o tipo de edifícios, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros, e não apenas os que se destinam à habitação.

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 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, 0 e 6.1.3 do presente documento e também no **Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Chosendo** (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 preenchem cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)⁵:

- 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

⁵ DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-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

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 Chosendo.

- 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.º114/2017 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.º114/2017 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:

- 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.º114/2017 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.º114/2017 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.º114/2017 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 nessa 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 13. 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 13 – 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.
GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO	<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 no arrendamento; - Instrumentos de captação de oferta; - Indicadores de preços e acessibilidade habitacional; - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).
TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitar para Arrendar - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020); - Casa Eficiente 2020;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 habitacional⁶, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

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

⁶ 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.

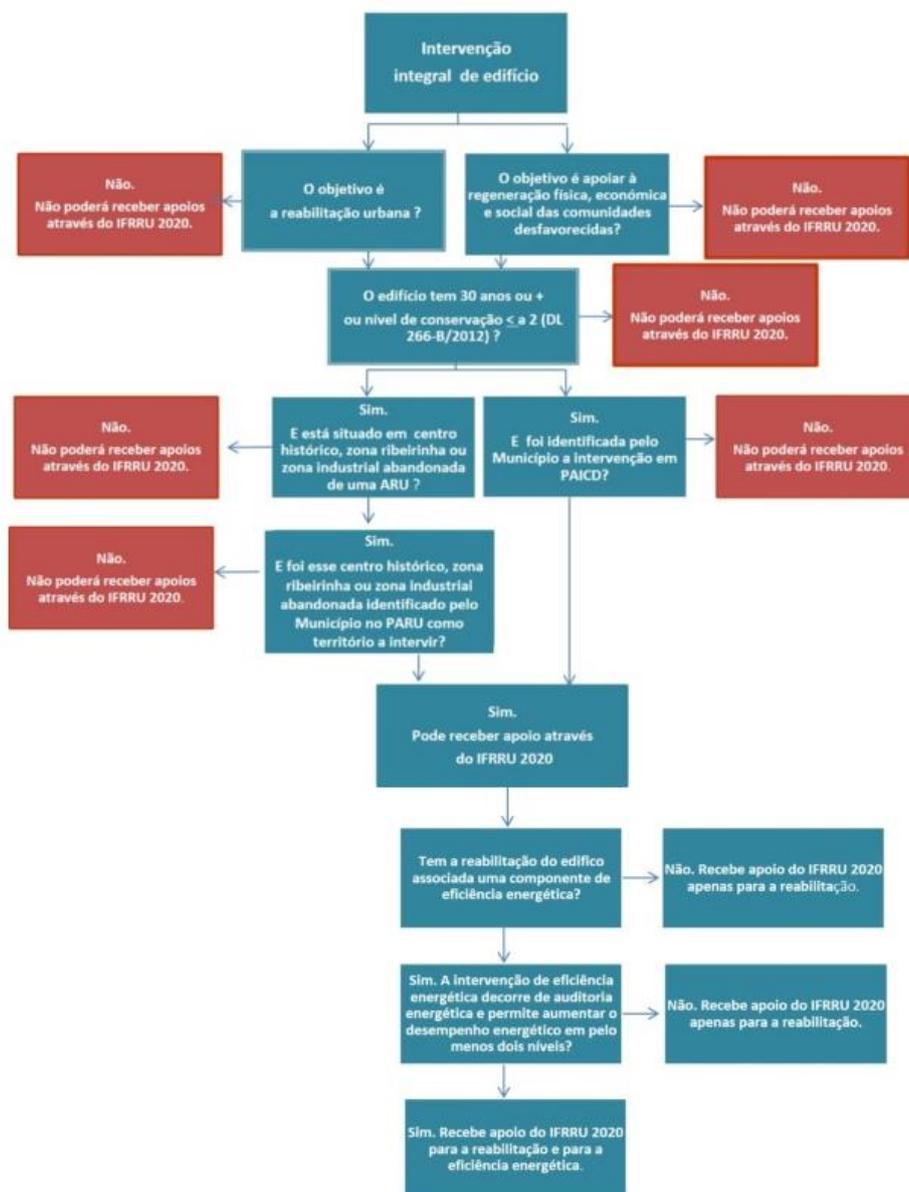


Figura 53 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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 Junho⁷ 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 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.

⁷ 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.

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 maio⁸ 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 excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

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 Programa de Ação da ARU de Chosendo prevê um **investimento público** na ordem dos **984 950,00€**, a Tabela 14 apresenta de forma detalhada a distribuição deste montante pelas ações propostas. Neste enquadramento importa ainda referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Chosendo é o Município de Sernancelhe, que é a entidade responsável pelo maior número de ações e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

⁸ Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

Tabela 14 – Investimento público na ARU de Chosendo

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água	600,00
	PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante	171 000,00
	PERUCHO-08 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)	121 500,00
	SUB-TOTAL	293 100,00
ESPAÇO PÚBLICO	PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro	59 000,00
	PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo	77 800,00
	PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola	88 600,00
	PERUCHO-05 Criação do percurso da água	10 000,00
	PERUCHO-07 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	20 000,00
	PERUCHO-09 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	351 450,00
	PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00
	PERUCHO-11 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00
	SUB-TOTAL	621.850,00
IMATERIAL	PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00
	PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”	15 000,00
	PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00
	SUB-TOTAL	70 000,00
	TOTAL	984.950,00

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

- **293 100,00€** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **621.850,00€** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **70 000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

O **investimento privado**, por sua vez, totaliza 11 250 600,00€ que se referem à ação PERUCHO-12 - Reabilitação do edificado de propriedade privada, conforme referido no ponto 5.2. Programa de financiamento.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria **Espaço Público** é a que apresenta maior relevância, concentrando quase dois terços do investimento previsto, a qual se segue o **Edificado** e por último surgem as ações **Imateriais**. Ao nível do Espaço Público refere-se a ação PERUCHO-09 - Requalificação de caminhos em mau estado de conservação, que representa mais de metade dos gastos das intervenções incluídas nesta tipologia.

Neste contexto importa ainda destacar que apesar do Edificado não ser a tipologia mais representativa, apenas apresenta duas ações, a PERUCHO-06 e a PERUCHO-08, sendo a primeira a que apresenta o investimento mais elevado.

6.3. Modelo de Gestão e Execução

O grande propósito do PERU de Chosendo prende-se com a regeneração do tecido urbano, incluindo a reabilitação do edificado, a requalificação das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. O sucesso da operação de reabilitação urbana encontra-se sobretudo relacionado com a **participação de todos os intervenientes** neste processo, **públicos e privados** e também do **envolvimento da população**.

Neste enquadramento, o **Modelo de Gestão e Execução** assume o grande propósito de **estimular a cooperação, articulação e responsabilização dos diversos atores urbanos**, públicos e privados, e de **fomentar o envolvimento e a participação pública**.

A operação de reabilitação tem início no momento de aprovação da ORU, no qual a população é chamada a participar na discussão pública, garantindo o seu envolvimento desde o início do processo, assegurando a prossecução dos seus interesses e estimulando a vontade de intervir na matéria da regeneração urbana.

De acordo com o RJRU, “*O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.*” (ponto 1 do Art.º 36º do RJRU). Partindo deste enquadramento, o Município de Sernancelhe **no exercício das suas competências optou por coordenar e gerir a ORU de Chosendo**, pelo que será competência do 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.

É da competência da entidade gestora a realização: anual de um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal; e a cada 5 anos, de um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração a submeter à apreciação da Assembleia Municipal. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

O modelo de execução da ORU de Chosendo 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

Ao longo deste capítulo foram abordadas diversas estratégias que visam a criação de um quadro mais favorável à intervenção dos diversos atores urbanos envolvidos no processo de reabilitação urbana, com vista a fomentar a sua mobilização e interesse em participar. Neste contexto pretende-se também estimular a atuação dos privados através da viabilização do ponto de vista económico-financeiro e da simplificação/clarificação do processo de reabilitação de um imóvel, tornando-o mais expedito. Seguidamente apresenta-se na Figura 54 um esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilitações ao dispor dos privados.

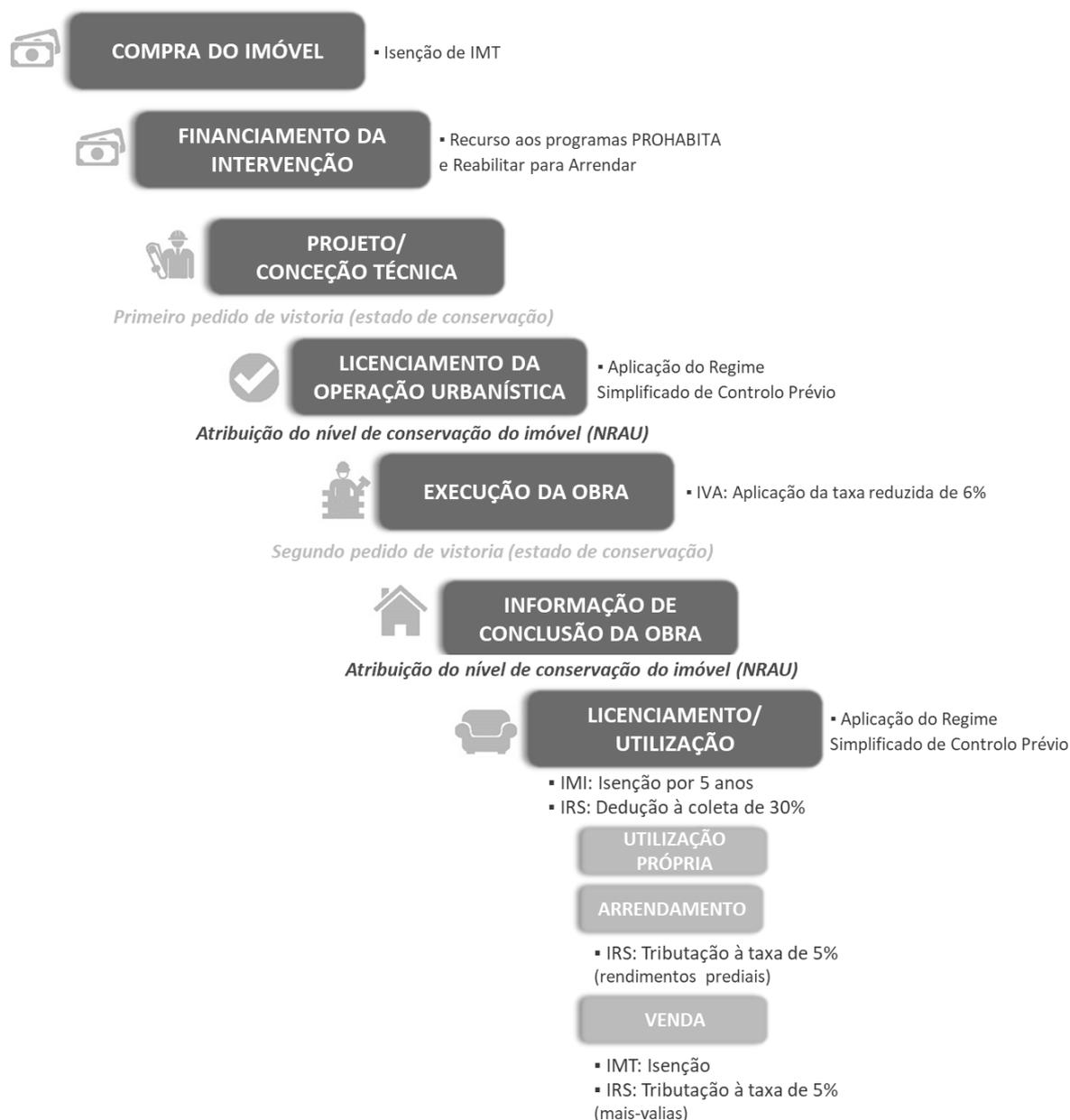


Figura 54 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

6.6. Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

O último subcapítulo deste caderno apresenta as principais diretivas técnicas e boas-práticas a adotar nas intervenções de reabilitação do edificado e do espaço público, de modo a aliar a conservação do tecido urbano com a manutenção do seu carácter e autenticidade. As considerações técnicas que se elencam seguidamente nos pontos 6.6.1 e 6.6.2 tiveram em consideração as principais características construtivas do parque edificado da ARU de Chosendo, de acordo com a informação recolhida no trabalho de campo. A sua adoção é essencial para evitar e/ou minimizar a produção de impactes descaracterizadores da imagem urbana de Chosendo e para promover a coerência entre o existente e o reabilitado.

6.6.1. Edificado

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.

Assim, as ações de reabilitação do edificado devem atender às características morfológicas, tipológicas, técnicas e estado/grau de degradação da construção a intervir, pois só desta forma se poderá promover uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do carácter identitário do local. Neste enquadramento, previamente à intervenção no edificado deve ser avaliado o valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, identificadas as tipologias construtivas e materiais usados.

Segundo o levantamento de campo realizado, em Chosendo a percentagem de edifícios com necessidades de intervenção situa-se nos 34,3% (107 edifícios), sendo esta percentagem é constituída por 59 edifícios (19,0%) em mau estado de conservação e 48 (15,4%) em péssimo estado. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito e a sua época de construção remonta ao período anterior a 1950.

Ainda no tocante aos materiais de construção, refere-se que o material construtivo mais representativo é a alvenaria de granito, seguido pelo betão.

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 iterativos 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.

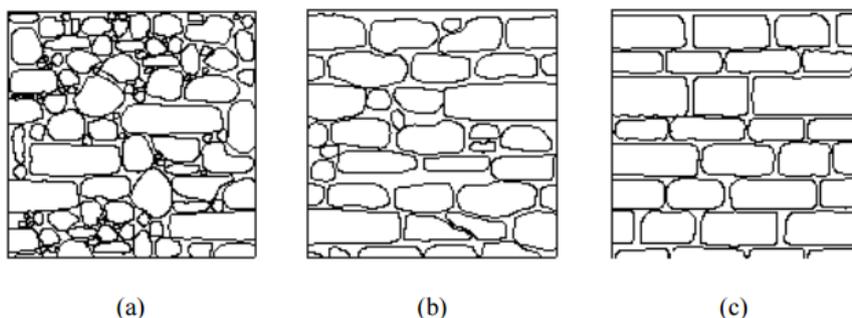


Figura 55 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhasdas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

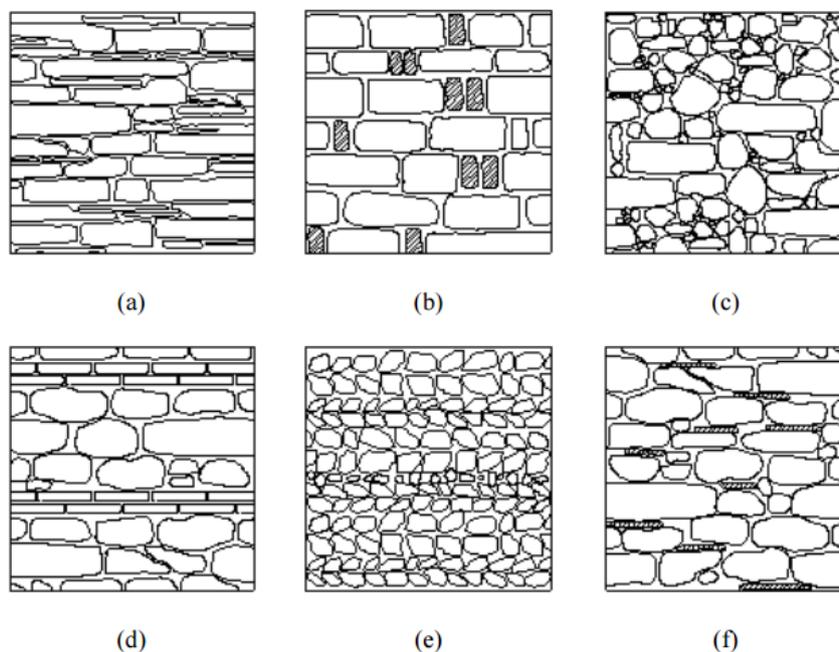


Figura 56 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

“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:

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS	<ul style="list-style-type: none"> Soluções associadas à aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que recorrem a materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes. Soluções que impliquem a demolição do interior do edifício e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.
ADOTAR SOLUÇÕES COM O MÍNIMO DE INTRUSÃO	<ul style="list-style-type: none"> Soluções aproximadas do existente, que garantam níveis elevados de compatibilidade. Soluções que não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que envolvam aplicação de betão armado como solução de reforço (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
ADAPTAR A FUNÇÃO AO ESPAÇO E ÀS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que prezem a manutenção da função original do edifício, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural. 	
PRIVILEGIAR A RECUPERAÇÃO DE PROCESSOS/ TÉCNICAS ANTIGAS	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que recorram à aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que se afastem do valor cultural subjacente ao edificado.

Quadro 10 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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

PORTAS E JANELAS

Na ARU de Chosendo 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 descaracterização 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.



Figura 57 – Exemplos de portas e janelas em madeira

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 mástique);
- 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 mástique 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).

ELEMENTOS EM FERRO

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios de Chosendo. 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, caídas 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 empolamento, 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 58 – 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 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 do espaço urbano, 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 enunciados no Quadro seguinte para garantir as condições necessárias para a circulação segura e confortável dos peões, mais precisamente: a (1) conectividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade.

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.
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.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
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 CONVIVALIDADE	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

Quadro 11 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
 Fonte: IMTT, 2011

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.

Na pavimentação dos arruamentos deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), evitando-se a utilização de 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 selecionadas 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, garantido a disponibilidade de espaço para o crescimento das raízes.



Figura 59 – Espaços públicos de circulação



Figura 60 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).

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:

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade do aglomerado 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 socialização, 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 do aglomerado, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
DEFINIÇÃO E LIMITE	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. 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.
CONNECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE	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.
LEGIBILIDADE	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.
ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).
INCLUSIVIDADE	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
BIODIVERSIDADE	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Quadro 12 - Princípios de intervenção em espaço público

Pensados à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir características que respondam às solicitações ao nível de recreio, lazer, socialização, 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 menores 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.
- 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.
- 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.
- 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.

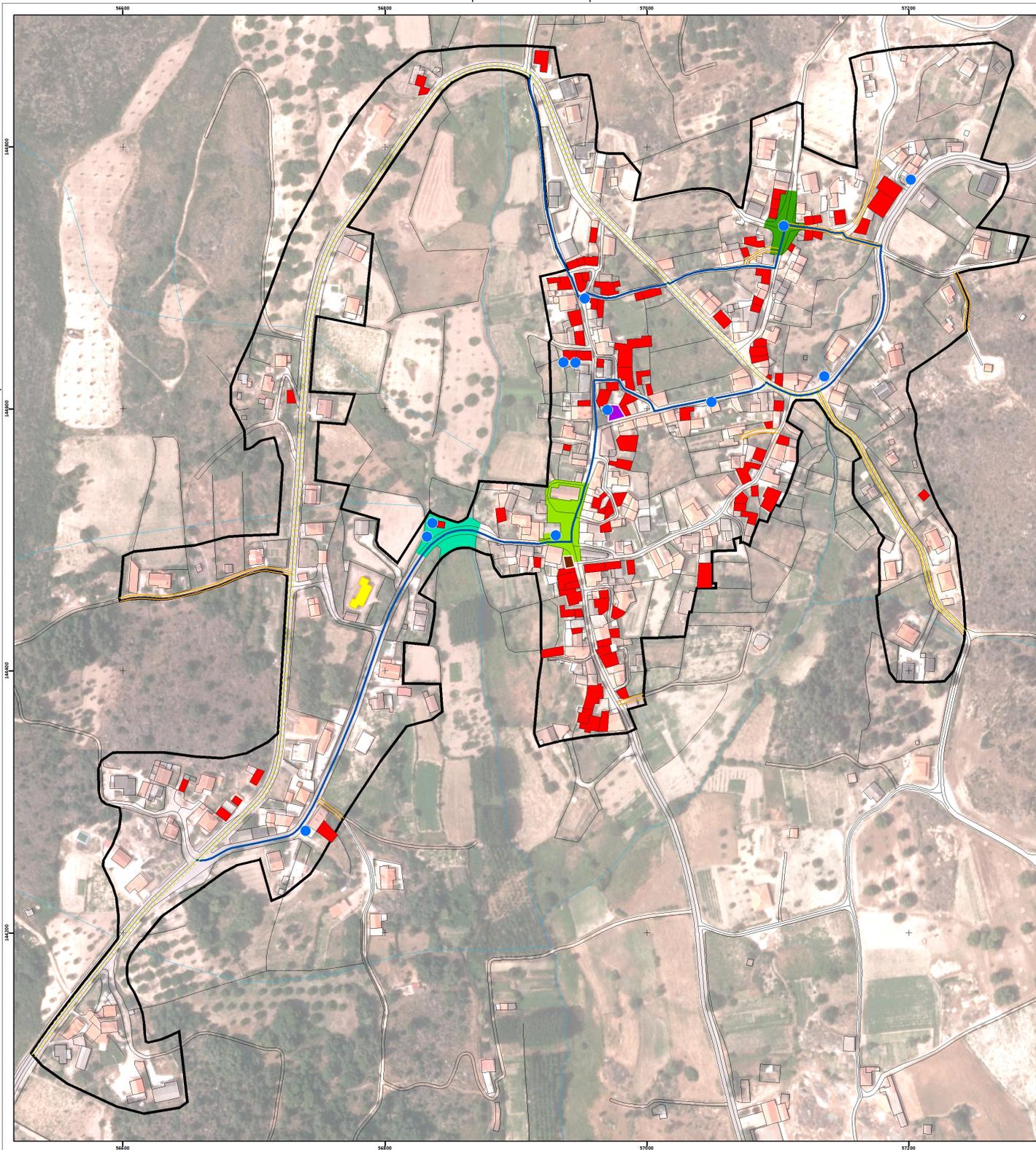
Webgrafia

- Município de Sernancelhe, Chosendo [Online]. Disponível em: www.cm-sernancelhe.pt
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: www.portaldahabitacao.pt
- All About Portugal [Online]. Disponível em: www.allaboutportugal.pt

Anexos

ANEXO A – Planta de localização das ações

(Escala 1: 2.500)



Legenda:

-  Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Chosendo
-  PERUCHO-01 | Valorização do Largo do Adro.
-  PERUCHO-02 | Requalificação do largo na Rua do Castelo.
-  PERUCHO-03 | Criação de largo na Rua da Escola.
-  PERUCHO-04 | Valorização dos elementos de água.
-  PERUCHO-05 | Criação do percurso da água.
-  PERUCHO-06 | Criação do abrigo do visitante.
-  PERUCHO-07 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população.
-  PERUCHO-08 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)
-  PERUCHO-09 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação.
-  PERUCHO-10 | Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio".
-  PERUCHO-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade.
-  PERUCHO-12 | Reabilitação do edifício de propriedade privada.
- PERUCHO-12 | Programa "Apoio à reabilitação privada".
- PERUCHO-13 | Programa "Segunda habitação".
- PERUCHO-14 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer.

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHOSENDO
 Anexo A - Planta de Localização das Ações Propostas



ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto



AÇÃO PERUCHO-01 | Valorização do Largo do Adro

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro
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>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</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 Valorização do Largo do Adro (PERUCHO-01) prevê a intervenção num dos principais espaços públicos deste aglomerado, com uma localização central no núcleo antigo de Chosendo. Embora este espaço se encontre em bom estado de conservação e possua uma boa qualidade arquitetónica do edificado envolvente, deveriam haver melhores condições de permanência da população neste espaço, induzindo o encontro e a sociabilização.</p> <p>A intervenção propõe um novo desenho do espaço, clarificando os espaços partilhados e dedicados/privilegiados ao peão e aos veículos, a criação de áreas destinadas a estacionamento, a colocação de arborização e canteiros vegetados, iluminação e mobiliário urbano, de modo a dotá-los de maior conforto bioclimático, estimular a biodiversidade, e potenciar a permanência das pessoas e induzir a sociabilização. A intervenção deverá ainda prever o enquadramento dos elementos patrimoniais presentes (igreja, fonte e cruzeiro), assumindo um carácter harmonioso e atrativo para a visitação.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro</p> <p>AÇÃO PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo</p> <p>AÇÃO PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola</p> <p>AÇÃO PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água</p> <p>AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-01 | Valorização do Largo do Adro

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	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	49 000,00	0,00	49 000,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	59 000,00	0,00	59 000,00

AÇÃO PERUCHO-02 | Requalificação de largo na Rua do Castelo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.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; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Requalificação de largo na Rua do Castelo (PERUCHO-02) visa a criação de uma outra centralidade, mais a norte, num espaço atualmente apresentando um alargamento nas vias, que permite a visibilidade para a paisagem envolvente. Pretende-se, em particular, criar melhores condições de utilização e permanência da população, num local de descanso, encontro, partilha, atividade e contemplação. Nesse sentido, propõe-se o redesenho do espaço, a colocação de mobiliário urbano, implementação de espaços ajardinados e arborização, bem como a valorização do elemento de água “Fonte do castelo”.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo AÇÃO PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola AÇÃO PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUCHO-02 | Requalificação de largo na Rua do Castelo

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	7 000,00	0,00	7 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	63 800,00	0,00	63 800,00
Aquisição de serviços	7 000,00	0,00	7 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	77 800,00	0,00	77 800,00

AÇÃO PERUCHO-03 | Criação de largo na Rua da Escola

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola
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>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</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 ação Criação de largo na Rua da Escola (PERUCHO-03) tem como objetivo a criação de um espaço público sob a forma de uma praça ajardinada, numa zona central do aglomerado, onde existem elementos de património cultural (fonte e sepulturas), mas também natural (Ribeiro de S. Miguel). A análise efetuada a nível do aglomerado permitiu verificar a quase inexistência de espaços verdes, pelo que esta intervenção permite efetuar um enquadramento visual e valorizar os elementos patrimoniais construídos, ao mesmo tempo que tirar partido das valências naturais do aglomerado, enfatizando o papel da água, e em particular deste ribeiro nas vivências da população, atribuindo-lhe uma nova função associada com o recreio e lazer.</p> <p>A criação de um pequeno espaço de estadia e encontro da população, com conforto e qualidade ambiental, irá fomentar a ligação das pessoas a esta linha de água que atravessa o aglomerado, bem como criar mais oportunidades de visitação. A intervenção preconizada integra a criação de um jardim/praca ajardinada, podendo localizar-se dos dois lados da Rua da Escola, propondo-se a introdução de mobiliário urbano, arborização, bem como a colocação de iluminação cénica, com o objetivo de valorizar os elementos patrimoniais existentes.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro</p> <p>AÇÃO PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo</p> <p>AÇÃO PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água</p> <p>AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-03 | Criação de largo na Rua da Escola

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	25 000,00	0,00	25 000,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	6 000,00	0,00	6 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	51 600,00	0,00	51 600,00
Aquisição de serviços	6 000,00	0,00	6 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	88 600,00	0,00	88 600,00

AÇÃO PERUCHO-04 | Valorização dos elementos de água

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.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.
Descrição	A ação Valorização dos elementos de água (PERUCHO-04) visa promover o património ligado com a água e divulgar a sua importância neste território, nomeadamente através da limpeza e reabilitação das fontes e chafarizes que se distribuem pelo aglomerado, a colocação de sinalética informativa (com a designação dos elementos e nos respetivos casos, com informação relativa à história e importância do elemento). Associado à reabilitação dos elementos construídos, pretende-se ainda a requalificação do espaço público imediatamente envolvente, cujas intervenções deverão ser ajustadas às características inerentes a cada um dos locais, de forma a valorizar esteticamente estes elementos de forma única, mas articulada.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro AÇÃO PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo AÇÃO PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-04 | Valorização dos elementos de água

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	100,00	0,00	100,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	450,00	0,00	450,00
Aquisição de serviços	50,00	0,00	50,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	600,00	0,00	600,00

AÇÃO PERUCHO-05 | Criação do percurso da água

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Criação do percurso da água (PERUCHO-05), que se encontra relacionada com a ação de intervenção no edificado "PERUCHO-04 - Valorização dos elementos de água", visando a definição de um percurso pedonal, dominado pela temática da água, que permita percorrer o aglomerado e dar a conhecer os seus elementos de maior interesse cultural, identitário e paisagístico. Além dos elementos de água, deverá possibilitar a observação dos equipamentos de culto (igreja e capelas), sepulturas, e outros elementos de interesse que se encontram ao longo deste itinerário. Esta ação contempla a colocação estratégica de painéis com informação sobre os principais elementos de interesse, assim como a divulgação e promoção deste percurso, com a elaboração de distribuição de mapas e brochuras informativas.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-01 Valorização do Largo do Adro AÇÃO PERUCHO-02 Requalificação de largo na Rua do Castelo AÇÃO PERUCHO-03 Criação de largo na Rua da Escola AÇÃO PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2030
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUCHO-05 | Criação do percurso da água

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 PERUCHO-06 | Criação do abrigo do visitante

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Chosendo.
Descrição	A ação Criação do abrigo do visitante (PERUCHO-06) visa a criação de um espaço de apoio ao turismo e visitação, através da requalificação e conversão de um edifício em ruína situado no núcleo primitivo deste aglomerado, com uma localização central na Rua Coronel António Maria, na proximidade da Igreja e da Junta de Freguesia. O edifício deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais, capazes de suprir as necessidades em termos turísticos, como também de apoio à população, podendo aqui realizar-se exposições, workshops, reuniões, bem como prestar-se apoio e dar informações aos visitantes que aqui se desloquem. A proximidade deste equipamento museológico e de informação turística ao edifício da Junta de Freguesia será relevante na gestão quotidiana do espaço.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água AÇÃO PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” AÇÃO PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-06 | Criação do abrigo do visitante

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	50 000,00	0,00	50 000,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	101 000,00	0,00	101 000,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	171 000,00	0,00	171 000,00

PERUCHO-07 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	PERUCHO-07 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental
Objetivos Específicos	.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.
Descrição	A ação Criação de um espaço dedicado à atividade física da população (PERUCHO-07) propõe a instalação de um espaço de recreio ativo no aglomerado, cuja necessidade se prende com o perfil etário da população e a sua tendência crescente. A prática de exercício físico e a adoção de um estilo de vida ativo e saudável é uma preocupação cada vez mais presente na sociedade atual, pelos benefícios que promove ao nível da saúde e bem-estar. A presente ação visa a instalação de diversos equipamentos que possibilitem a prática de atividade física, a melhoria da mobilidade e equilíbrio. Deve funcionar de forma complementar com o jardim infantil existente na proximidade da Junta de Freguesia de Chosendo, aproveitando o espaço de uma ruína localizada na interseção da Rua da Escola com a Rua da Atalaia, mantendo as paredes existentes e integrando-as no espaço.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Chosendo; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Complementar (C)

PERUCHO-07 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	8 000,00	0,00	8 000,00
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	10 000,00	0,00	10 000,00
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 PERUCHO-08 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-08 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)
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 e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Granjal.
Descrição	<p>A ação Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária) (PERUCHO-08) visa a promoção da eficiência energética deste equipamento de utilização coletiva, o qual possui importantes funções ao nível do convívio, sociabilização, recreio e lazer da comunidade local.</p> <p>Este edifício foi anteriormente ocupado pela Escola Primária de Chosendo, tendo sido construído 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. Pretende-se, com esta intervenção, não apenas a modernização de uma infraestrutura, mas principalmente a conservação de um importante elemento do carácter e identidade deste aglomerado. 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 PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa” AÇÃO PERUGRA-07 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Chosendo; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-08 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Chosendo (antiga Escola Primária)

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	6 000,00	0,00	6 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	108 500,00	0,00	108 500,00
Aquisição de serviços	6 000,00	0,00	6 000,00
Certificações	1 000,00	0,00	1 000,00
Total	121 500,00	0,00	121 500,00

AÇÃO PERUCHO-9 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-9 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUCHO-9) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial aos seguintes arruamentos: Rua da Tapadinha, Rua de Santa Barbara e ligação a Rua do Castelo, Rua do Santo, bem como outras pequenas travessas que efetuam ligações principalmente a nível local no aglomerado.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água AÇÃO PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” AÇÃO PERUCHO-11 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-9 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

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	17 572,50	0,00	17 572,50
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	316 305,00	0,00	316 305,00
Aquisição de serviços	17 572,50	0,00	17 572,50
Certificações		0,00	0,00
Total	351 450,00	0,00	351 450,00

AÇÃO PERUCHO-10 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-10 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUCHO-10) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. Esta ação deverá ocorrer em estreita articulação com os restantes pontos de passagem do percurso, bem como apresentar uma relação direta com a ação Criação do percurso da água (PERUCHO-05), de modo a promover a coerência da sinalética utilizada.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água AÇÃO PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante AÇÃO PERUCHO-15 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Chosendo; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUCHO-10 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

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	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4 500,00	0,00	4 500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	5 000,00	0,00	5 000,00

AÇÃO PERUCHO-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-11 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUCHO-11) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-9 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUCHO-11 | 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 PERUCHO-12 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-12 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; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Chosendo.
Descrição	<p>A Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUCHO-12) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p> <p>A presente intervenção contempla a diferenciação de espaços para a circulação pedonal e a introdução de arborização em caldeira ao longo do seu trajeto.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada” AÇÃO PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-12 | 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	562 530,00	562 530,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	10 125 540,00	10 125 540,00
Aquisição de serviços	0,00	562 530,00	562 530,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	11 250 600,00	11 250 600,00

AÇÃO PERUCHO-13 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.
Descrição	<p>O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUCHO-13) 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, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUCHO-12 Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>AÇÃO PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-13 | 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 PERUCHO-14 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-14 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERUCHO-14) visa atrair novos públicos para Chosendo, 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 PERUCHO-12 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUCHO-13 Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-14 | 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 PERUCHO-15 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Chosendo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUCHO-15 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	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUCHO-15) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Chosendo, 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. (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. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior.
Interdependências	AÇÃO PERUCHO-04 Valorização dos elementos de água AÇÃO PERUCHO-05 Criação do percurso da água AÇÃO PERUCHO-06 Criação do abrigo do visitante AÇÃO PERUCHO-10 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Granjal, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUCHO-15 | 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 Chosendo (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 \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. <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 \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. <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isonção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei 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.

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.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \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.



IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;3. Município envia, 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.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Isenção de IRC dos rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário 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 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	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos.
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; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • 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; • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.



IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário 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 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	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
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; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • 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; • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020. • Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.

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