



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCURQUELA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Agosto de 2024

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCURQUELA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
AGOSTO 2024	Versão Preliminar	PERU de Ecurquela - Relatório Preliminar	DA
AGOSTO 2024	Versão Final	Relatório Final – Emissão do PERU	MO

FICHA TÉCNICA

MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
ISMAEL SOUSA	Arquiteto
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo
VÍTOR MAGRO	Desenhador

1. INTRODUÇÃO	8
2. ENQUADRAMENTO	12
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO	12
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	14
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	22
2.3.1. Programa Regional do Norte (NORTE 2030).....	23
2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe	24
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	29
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	29
3.1.1. Enquadramento histórico	29
3.1.2. Evolução da Forma Urbana.....	30
3.1.3. Património Cultural	31
3.1.4. População e socio economia	35
3.1.5. Edificado	42
3.1.6. Espaço Público.....	58
3.2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.....	67
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA ESCURQUELA	69
4.1. VISÃO	69
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	70
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL.....	74
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU	76
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL.....	76
5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	82
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU	86
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 87	
6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana	89
6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais.....	91
6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação	92
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	99
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	100
6.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES	101
6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	103
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	104
6.6.1. Edificado	105
6.6.2. Espaço público.....	111
BIBLIOGRAFIA	116
ANEXOS	
ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES (ESCALA 1: 2.000)	
ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO/PROJETO	
ANEXO C – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DE ESCURQUELA (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	9
Figura 2 - NUT's III da Região Norte	15
Figura 3 – Enquadramento territorial da ARU de Ecurquela no concelho de Sernancelhe.....	15
Figura 4 – Limite da ARU de Ecurquela	16
Figura 5 – Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.	17
Figura 6 - NORTE 2030: estratégia de desenvolvimento regional. (CCDR-NORTE, NORTE2030:20)	23
Figura 7 - NORTE 2030: estrutura do Programa Regional do Norte 2021-27. (CCDR-NORTE, NORTE2030:20).....	24
Figura 8 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)	27
Figura 9 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.....	28
Figura 10 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Ecurquela	31
Figura 11 – Bens Imóveis não classificados e Outros Elementos de Interesse na ARU de Ecurquela. Fonte: Cotefis, 2024.....	32
Figura 12 – À esquerda: Igreja Matriz de São Domingos; e à direita: Fontes de mergulho.	33
Figura 13 – À esquerda: Capela de Santa Bárbara e à direita: Cruzeiro de Templete no Largo Sr. dos Aflitos	33
Figura 14 – Solar brasonado.	34
Figura 15 - Forno comunitário	34
Figura 16 – Antigo edifício Escolar reconvertido em Centro Cultural e Recreativo “Oficina da Terra”;	34
Figura 17 – À esquerda e ao centro: tanque; e à direita: Parque de Merendas.....	35
Figura 18 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011. Fonte: INE, Censos 2011	36
Figura 19 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2021. Fonte: INE, Censos 2021.....	36
Figura 20 – População residente na ARU de Ecurquela, em 2011.....	38
Figura 21 – População residente na ARU de Ecurquela, em 2021.....	39
Figura 22 – Número de famílias na ARU de Ecurquela em 2011.	40
Figura 23 – Número de agregados domésticos privados na ARU de Ecurquela em 2021.	40
Figura 24 – Número de edifícios clássicos na ARU de Ecurquela, em 2011.	43
Figura 25 – Número de edifícios clássicos na ARU de Ecurquela, em 2021.	44
Figura 26 – Uso funcional do edificado	45
Figura 27 – Habitação Total – À esquerda: edifício 40; e à direita: edifício 46.....	46
Figura 28 – Habitação Parcial – À esquerda: edifício 42, e à direita: edifício 56.	46
Figura 29 – À esquerda: Armazém – edifício 11; ao centro e à direita – Anexos – edifício 51 e 61.....	46
Figura 30 – Equipamentos na ARU de Ecurquela.	47
Figura 31 – Alojamentos familiares clássicos dos Censos 2011.....	48
Figura 32 - Alojamentos familiares dos Censos 2021.....	48
Figura 33 – Alojamento multifamiliar na ARU de Ecurquela (118).	49
Figura 34 – Edifícios devolutos	50
Figura 35 – Número de pisos acima da cota de soleira na ARU de Ecurquela.	51
Figura 36 – Estado de conservação do edificado.	52
Figura 37 – Edifícios em excelente estado de conservação.....	53
Figura 38 - Edifícios em bom estado de conservação	53
Figura 39 – Edifícios em médio estado de conservação	53
Figura 40 – Edifícios em mau estado de conservação.	54
Figura 41 – Edifícios em péssimo estado de conservação.	54
Figura 42 – Edifícios por época de construção.....	55
Figura 43 – Edifícios com construção anterior a 1900	55
Figura 44 – Edifícios construídos entre 1900 – 1950	55
Figura 45 – Edifícios construídos entre 1951 - 1990	56
Figura 46 – Edifícios após 1990	56
Figura 47 – Edifícios com estrutura em alvenaria de granito	56
Figura 48 – Tipo de estrutura do edificado.....	57
Figura 49 Edifícios com estrutura em alvenaria de granito e betão armado.....	57
Figura 50 – Edifícios com estrutura em betão armado	57
Figura 51 – Tipologia de Espaço Público da ARU de Ecurquela.	58
Figura 52- Ruas da ARU Ecurquela.....	59
Figura 53 - Vias/Escadas da ARU Ecurquela	59
Figura 54 – Largos/Praças da ARU Ecurquela.....	59
Figura 55 – Caminhos da ARU Ecurquela	59
Figura 56 – Rede viária (Hierarquia) da ARU de Ecurquela	60
Figura 57 – EM 505	61

Figura 58 – Rede viária secundária.....	61
Figura 59 – Hierarquia viária. Espaço Público, Toponímia e Estrutura Urbana da ARU de Escurquela	62
Figura 60 – Rua núcleo primitivo/ Rua área de génese mais recente.	62
Figura 61 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço	63
Figura 62 – Frequência dos movimentos automóveis	63
Figura 63 – Tipologia de pavimento dos espaços de circulação.....	64
Figura 64 – Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação	65
Figura 65 – Largo da praça.....	65
Figura 66 – À esquerda: Largo do Sr. dos Aflitos e à direita: Largo de Santa Bárbara	66
Figura 67 – Largo na envolvente ao centro cultural e recreativo.....	66
Figura 68 – Rotunda da EM505	66
Figura 69 – Potencialidades do centro urbano de Escurquela	70
Figura 70 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Escurquela.	75
Figura 71 – Localização das ações na ARU de Escurquela	78
Figura 56 - Requisitos para financiamento através de IFRRU	95
Figura 57 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.....	104
Figura 58 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho	106
Figura 59 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento	106
Figura 60 – Exemplos de portas e janelas em madeira	108
Figura 61 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra	110
Figura 62 – Espaços públicos de circulação	113
Figura 63 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).	113

TABELAS:

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe	17
Tabela 2 – Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.....	25
Tabela 3 – Articulação entre as Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Escurquela. Fonte: CM Sernancelhe, 2012	25
Tabela 4 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Escurquela, Fonte Arcada e na UF de Escurquela e Fonte Arcada. Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021.	37
Tabela 5 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Escurquela e Fonte Arcada e ARU de Escurquela, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021.....	37
Tabela 6 – População residente, por grupo etário, na ARU de Escurquela, em 2011 e 2021 Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021	41
Tabela 7 – Habilitações literárias completas da população residente na ARU de Escurquela em 2011	41
Tabela 8 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Escurquela, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.....	42
Tabela 9 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na freguesia de Escurquela e de Fonte Arcada e na ARU de Fonte Arcada, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011	43
Tabela 10 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Escurquela e Fonte Arcada e na ARU de Escurquela, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021	43
Tabela 11 - Alojamentos na ARU de Escurquela, em 2011 e 2021.....	49
Tabela 12 – Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual. Fonte: INE, Censos 2011.	49
Tabela 13 – Número de pisos do edificado na ARU de Escurquela Fonte: INE, Censos 2011 e 2021.	50
Tabela 14 – Número de pisos do edificado acima da cota de soleira na ARU de Escurquela.	50
Tabela 15 – Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Escurquela.	53
Tabela 16 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Escurquela.....	54
Tabela 17 – Tipo de estrutura do edificado.....	56
Tabela 18 – Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades.....	67
Tabela 19 – Objetivos estratégicos para o PERU de Escurquela	71
Tabela 20 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Escurquela.....	77
Tabela 20 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Escurquela. Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares.....	81
Tabela 21 - Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Escurquela.	82
Tabela 21 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento	82
Tabela 22 - Valores de investimento para o PERU de Granjal	83
Tabela 23 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	92
Tabela 24 – Investimento público na ARU de Escurquela.....	99
Tabela 25 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	107
Tabela 26 – Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões	112
Tabela 27 – Princípios de intervenção em espaço público	114

ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CCDRN	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CM	Câmara Municipal
CIM	Comunidade Intermunicipal
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
EM	Estrada Municipal
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
RERU	Regime Excecional para a Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. Introdução

O presente documento conforma a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Eскурquela**, situada na União de Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Eскурquela, no setor norte do concelho de Sernancelhe.

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)** definido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009 de 23/10, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08, pelo 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 Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08/01, estabelece que “a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação (1) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (2) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas (...)” (ponto 1, artigo 7.º do RJRU).

Segundo este diploma o **processo de reabilitação urbana tem início com a aprovação da delimitação da ARU**, a qual se segue a **aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU)**, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Após a aprovação da ARU o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

O RJRU define como ARU “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU” (artigo 2.º do RJRU). E as ORU como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do artigo 7.º, do RJRU).

A **ARU de Eскурquela** foi aprovada em pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 22 de dezembro de 2021, e foi **publicada em Diário da República através do Aviso n.º 1925/2022 - Diário da República n.º 19/2022, Série II de 2022-01-27**.

O **âmbito temporal da ORU de Eскурquela é de quinze (15) anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. O Município de Sernancelhe, enquanto entidade gestora, optou pela realização de uma **ORU sistemática**, que “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público” (ponto 3 do artigo 8.º do RJRU). Este tipo de intervenções são orientadas por um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)**, nos termos do ponto 1 do artigo 33º do RJRU, por essa razão este documento designa-se por **PERU de Eскурquela**.

O procedimento de aprovação da ORU através de instrumento próprio é realizado de acordo com as seguintes 4 etapas:

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

De acordo com o estabelecido pelo artigo 17.º do RJRU, que também se encontra esquematizado na Figura 1.

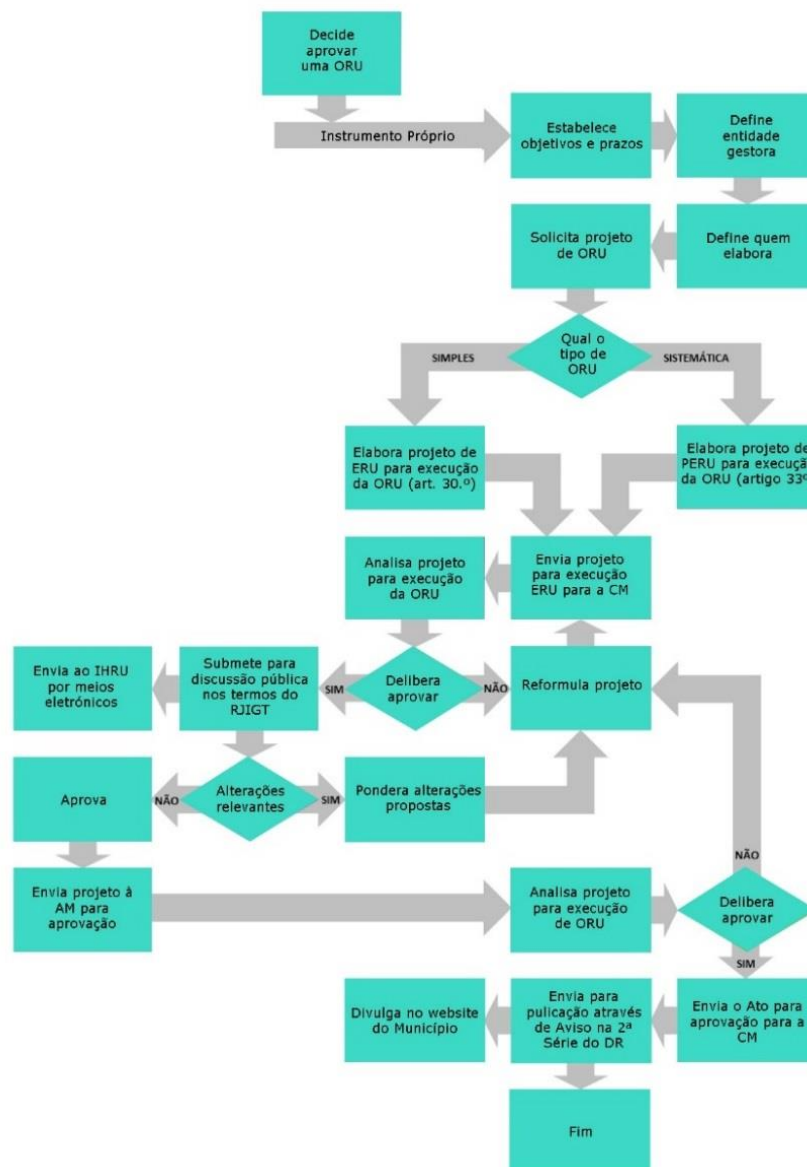


Figura 1 – Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

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 Eскурquela:

- 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.

Adicionalmente, referem-se também os objetivos estratégicos contemplados na proposta de delimitação da ARU de Eскурquela, que se apresentam seguidamente.

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

- 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 Eскурquela

- 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 Ecurquela

- 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.

Este documento encontra-se estruturado em seis capítulos distintos. O primeiro e presente capítulo procede à definição do âmbito e ao enquadramento legal do PERU de Ecurquela. Por sua vez, o segundo capítulo debruça-se sobre o enquadramento conceptual, estratégico, territorial e nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor da ARU de Ecurquela.

O terceiro capítulo procede à caracterização e diagnóstico da ARU, através da análise de diversos descritores territoriais, como a sua história, evolução urbana, património cultural, população, socio economia, parque edificado e espaço público. No quarto capítulo, tendo como base as considerações formuladas no Diagnóstico Estratégico, é definida uma Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU, assente numa Visão, Objetivos e Modelo Territorial.

No quinto capítulo são apresentadas as ações e intervenções que constam do Programa de Ação a implementar, procedendo à sua hierarquização e programação temporal e financeira. Por fim, o sexto e último capítulo diz respeito à Operacionalização do PERU, no qual se expõem os apoios e incentivos à estratégia de reabilitação urbana, o modelo de gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução e se apresentam algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

2. Enquadramento

2.1. Enquadramento conceptual e estratégico

A reabilitação urbana assume-se, nos nossos dias, como uma componente fundamental da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna (Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08, pelo 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 Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08/01, 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 carácter complexo e, de certa forma, desafiador dos processos de reabilitação urbana reflete-se na indefinição conceptual que se continua a observar neste domínio da política de desenvolvimento urbano. São vários os conceitos que, apresentando âmbitos diversos, são muitas das vezes confundidos e utilizados de forma pouco rigorosa.

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

Reabilitação urbana – a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de 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 (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.

Os documentos, Cidades Sustentáveis 2020 e a Estratégia Nacional para a Habitação, na senda dos anteriores instrumentos da política de cidades, estabelecem os grandes objetivos, de âmbito nacional, para a regeneração urbana.

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

- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e descriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excecionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;
- Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;
- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

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

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

2.2. Enquadramento territorial

O concelho de Sernancelhe situa-se na zona Norte de Portugal e pertence à sub-região do Douro (NUT III), zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro e ao distrito de Viseu e apresenta uma área total de 228,6 Km². A norte é limitado por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Sátão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Este concelho pertence à bacia hidrográfica do Rio Douro e caracteriza-se por uma “paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (...), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista” (Plural, 1995).

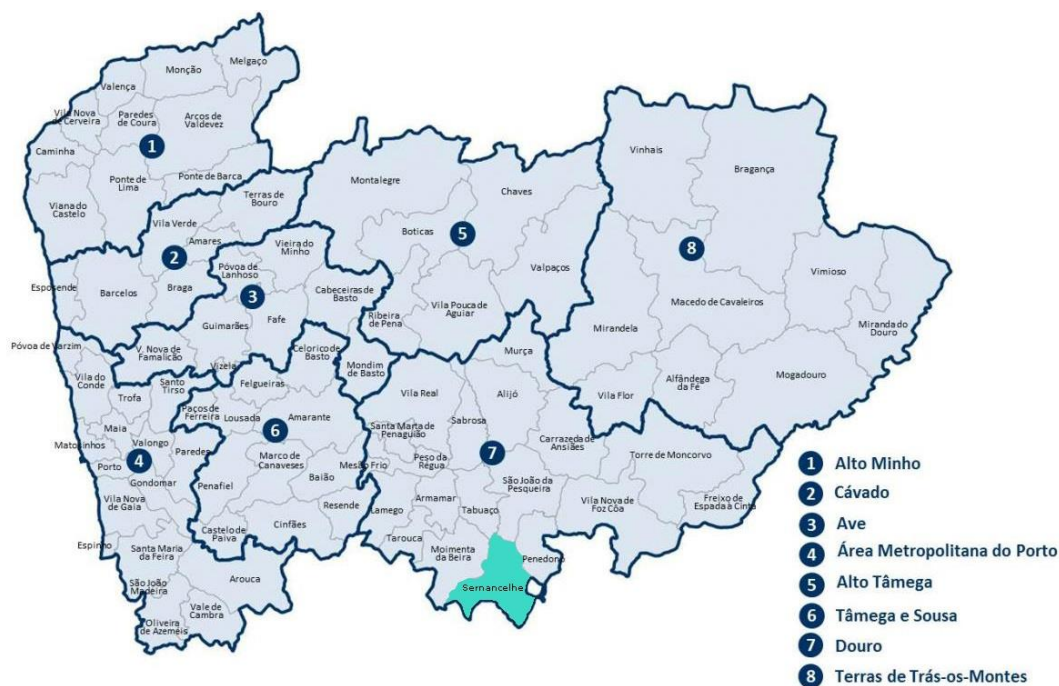


Figura 2 - NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2015

O território de Sernancelhe encontra-se dividido nas seguintes 13 freguesias¹: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, UF de Fonte Arcada e Ecurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira. A ARU de Ecurquela localiza-se na UF de Fonte Arcada e Ecurquela, a freguesia mais a norte de todo o concelho.

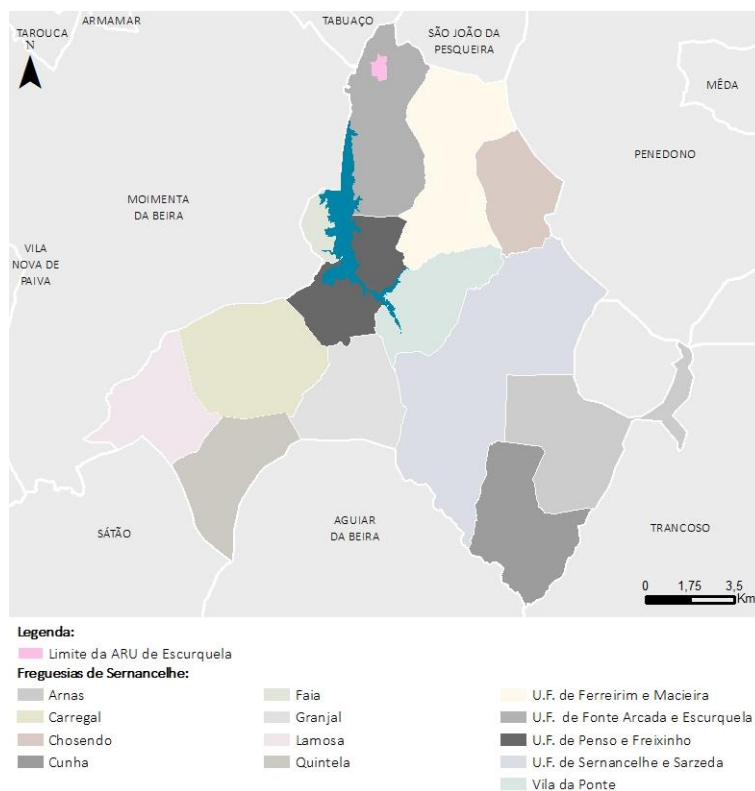


Figura 3 – Enquadramento territorial da ARU de Ecurquela no concelho de Sernancelhe

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

De acordo os dados dos Censos 2021, Sernancelhe conta com 5.692 indivíduos residentes, um ligeiro aumento face aos 5.671 habitantes registados em 2011, situando-se sua densidade populacional nos 24,9 hab/km², dos quais 424 reportam à UF de Fonte Arcada e Ecurquela. Neste intervalo censitário a ARU de Ecurquela também viu a sua população crescer de 138 para 148 indivíduos, situando-se a sua densidade populacional, sensivelmente, nos 10 hab/ha.

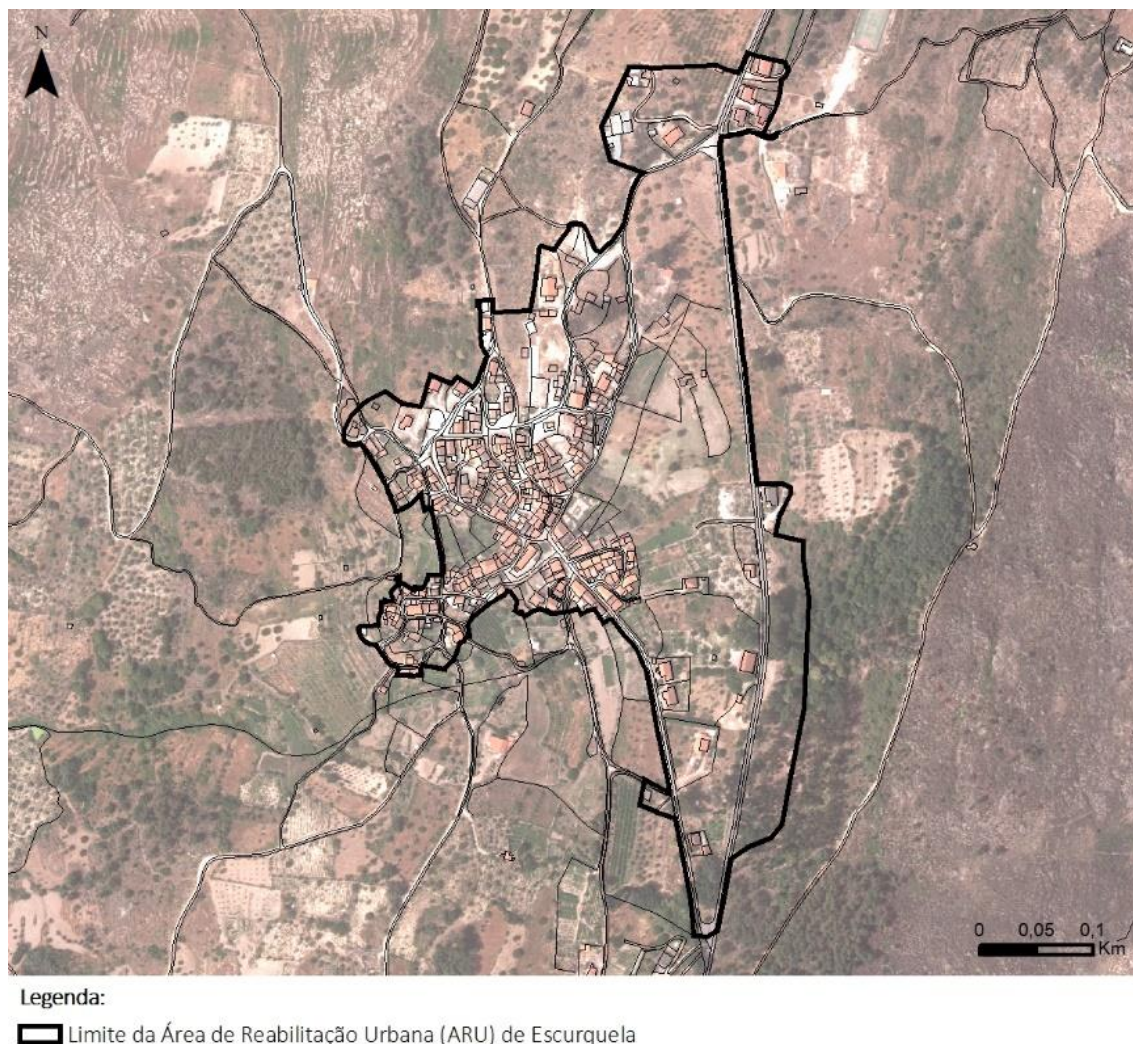


Figura 4 – Limite da ARU de Ecurquela

O principal acesso ao aglomerado de Ecurquela é realizado pela EM505, responsável pelo acesso a outros aglomerados vizinhos e pela distribuição e escoamento da circulação no interior deste centro urbano. Neste contexto destacam-se a ligações à Vila de Sernancelhe a 16,4km, a Riodades no concelho de São João da Pesqueira a 3,1km e a Fonte Arcada a 4,6km.

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

Conforme ilustrado pela Figura 5, no interior do concelho de Sernancelhe existem 15 ARU, o que demonstra a vontade política de atuação na área da reabilitação urbana, e releva a importância da articulação das políticas de

reabilitação urbana concelhias, visando a prossecução das grandes opções de desenvolvimento e a coesão territorial. Este pressuposto levou à elaboração da Tabela 1, na qual se apresentam os objetivos estratégicos de todas as ARU do concelho de Sernancelhe.

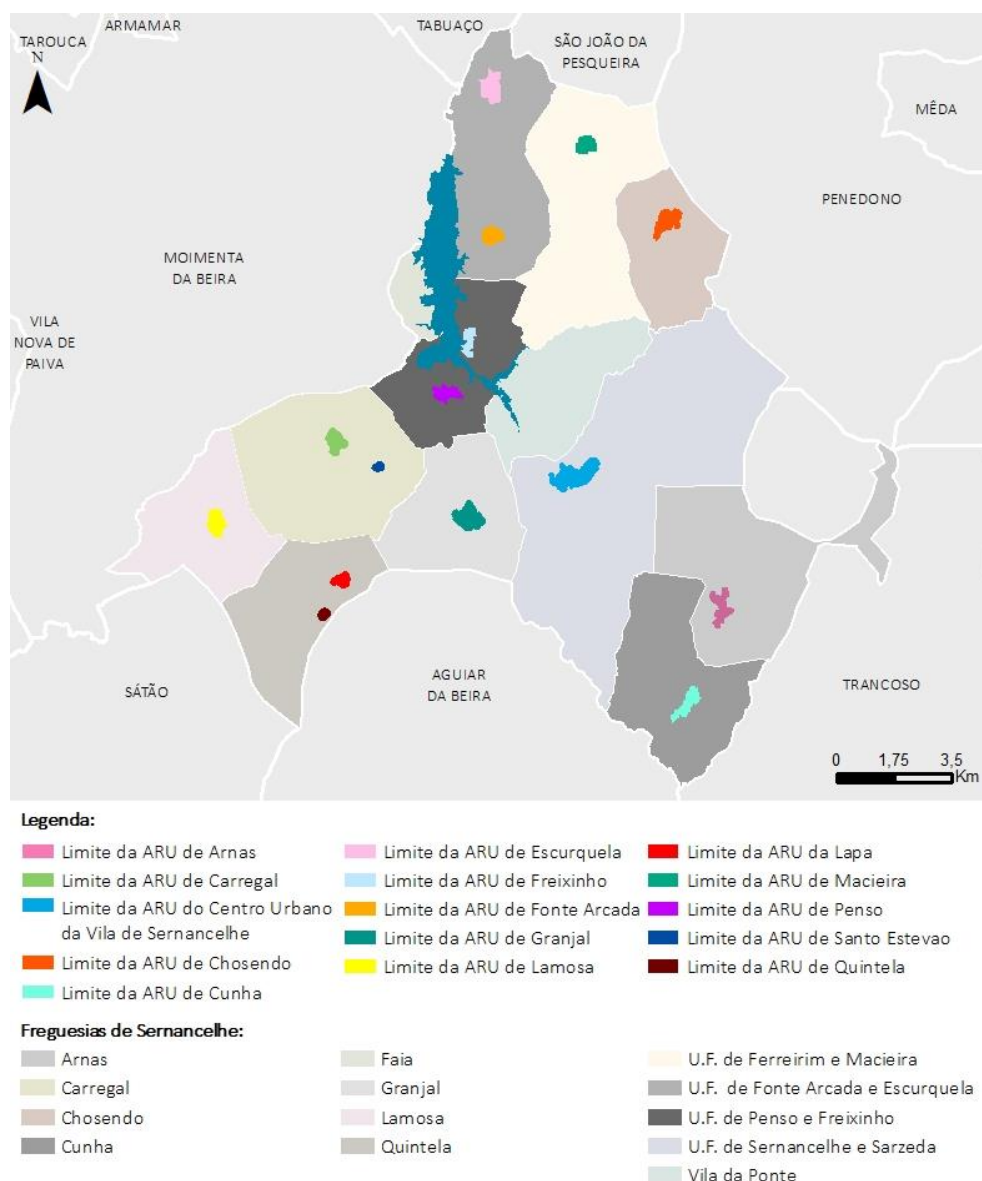


Figura 5 – Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU 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 CHOSENDO

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

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

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

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

- 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 Ecurquela

- 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 Ecurquela

- 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

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

- 1.5. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.6. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.7. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.8. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e estadia, e criação de espaços de recreio e lazer;
- 1.9. Promover a conectividade e a acessibilidade da rede de espaços abertos.

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

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

- 3.4. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.5. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.6. 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

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O presente subcapítulo pretende enquadrar e articular a ORU de Ecurquela com os IGT em vigor, de modo a garantir uma estreita e correta articulação do PERU com as orientações estratégicas supramunicipais e municipais.

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 Programa Regional do Norte (NORTE 2030);
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).

2.3.1. Programa Regional do Norte (NORTE 2030)

Na sequência da aprovação da primeira revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) através da Lei n.º 99/2019, de 5 setembro foi determinado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2021 de 17 de dezembro a elaboração do Programa Regional do Norte (NORTE 2030) pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

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

O Programa Regional do Norte (NORTE 2030) foi aprovado a 14 de dezembro de 2022 pela Decisão da Comissão n.º C (2022) 9319 final.

O NORTE 2030 define a seguinte visão para o período 2021-27: *“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”*.

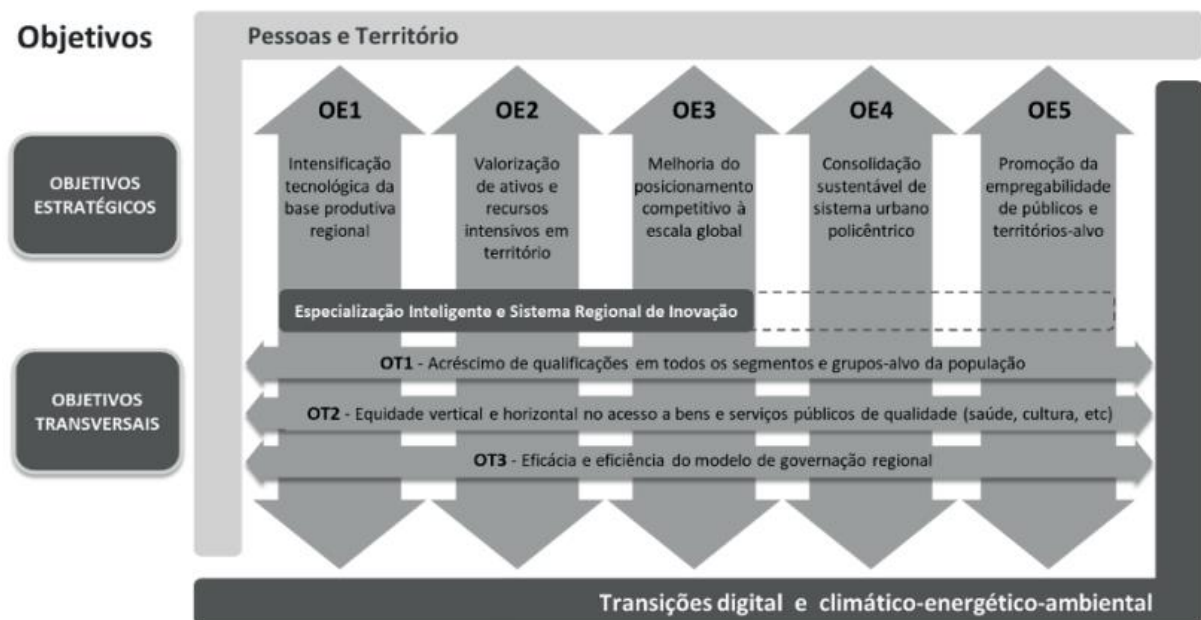


Figura 6 - NORTE 2030: estratégia de desenvolvimento regional. (CCDR-NORTE, NORTE2030:20)

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

Esta estratégia encontra-se articulada com as políticas públicas de acordo com os seguintes eixos prioritários enunciados na figura seguinte.

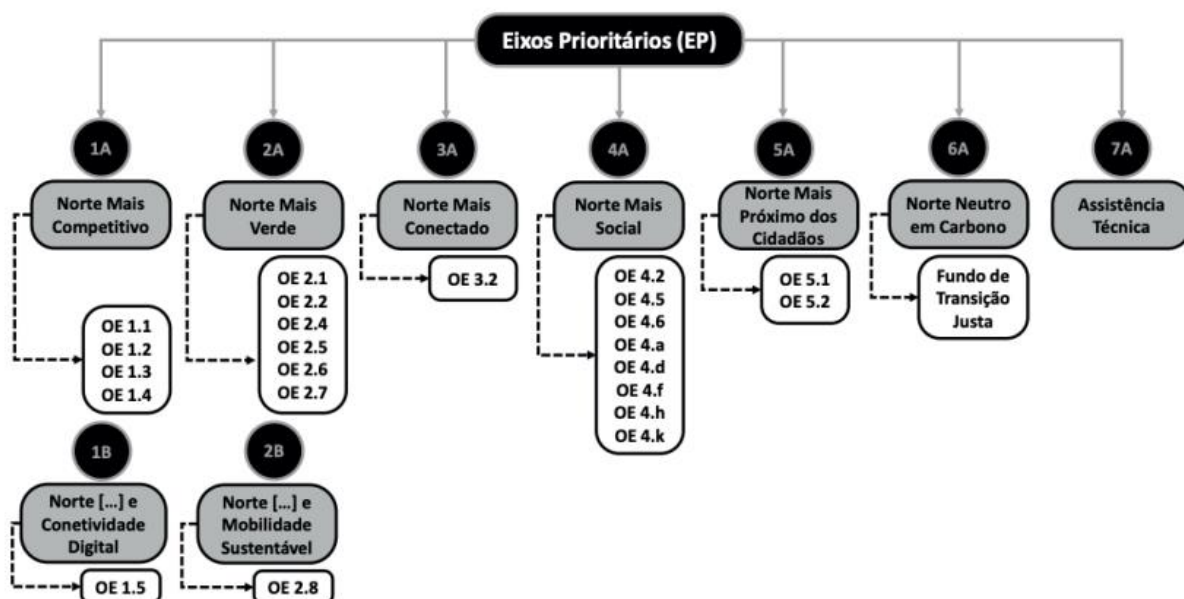


Figura 7 - NORTE 2030: estrutura do Programa Regional do Norte 2021-27. (CCDR-NORTE, NORTE2030:20)

Merece especial referência o Eixo Prioritário 5, Norte Mais Próximo dos Cidadãos, mais precisamente o OE 5.1 “Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas” onde a reabilitação urbana se assume como um dos indicadores de resultado.

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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

- “Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;
- Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- Promover o desenvolvimento policêntrico 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;
- Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;
- Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;

- g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;
- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.

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

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

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

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

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

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE ESCURQUELA
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X

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

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

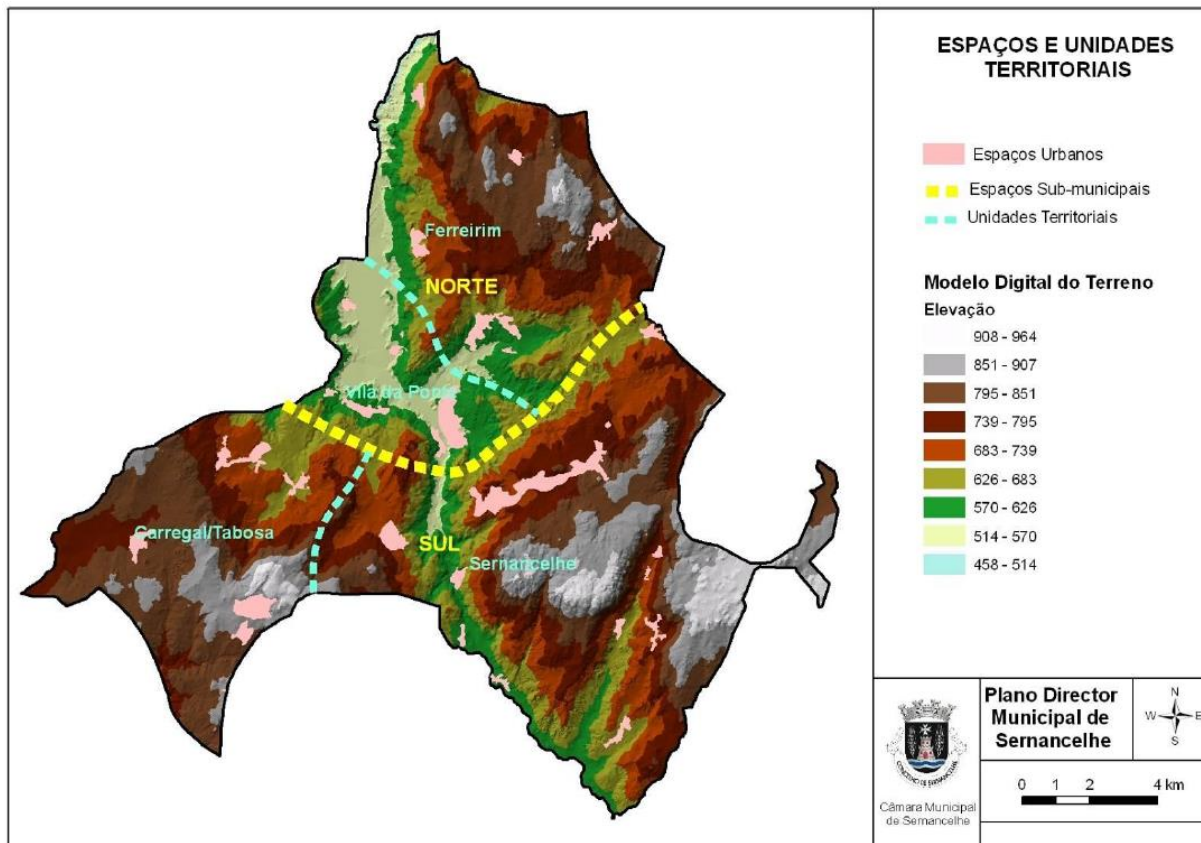


Figura 8 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

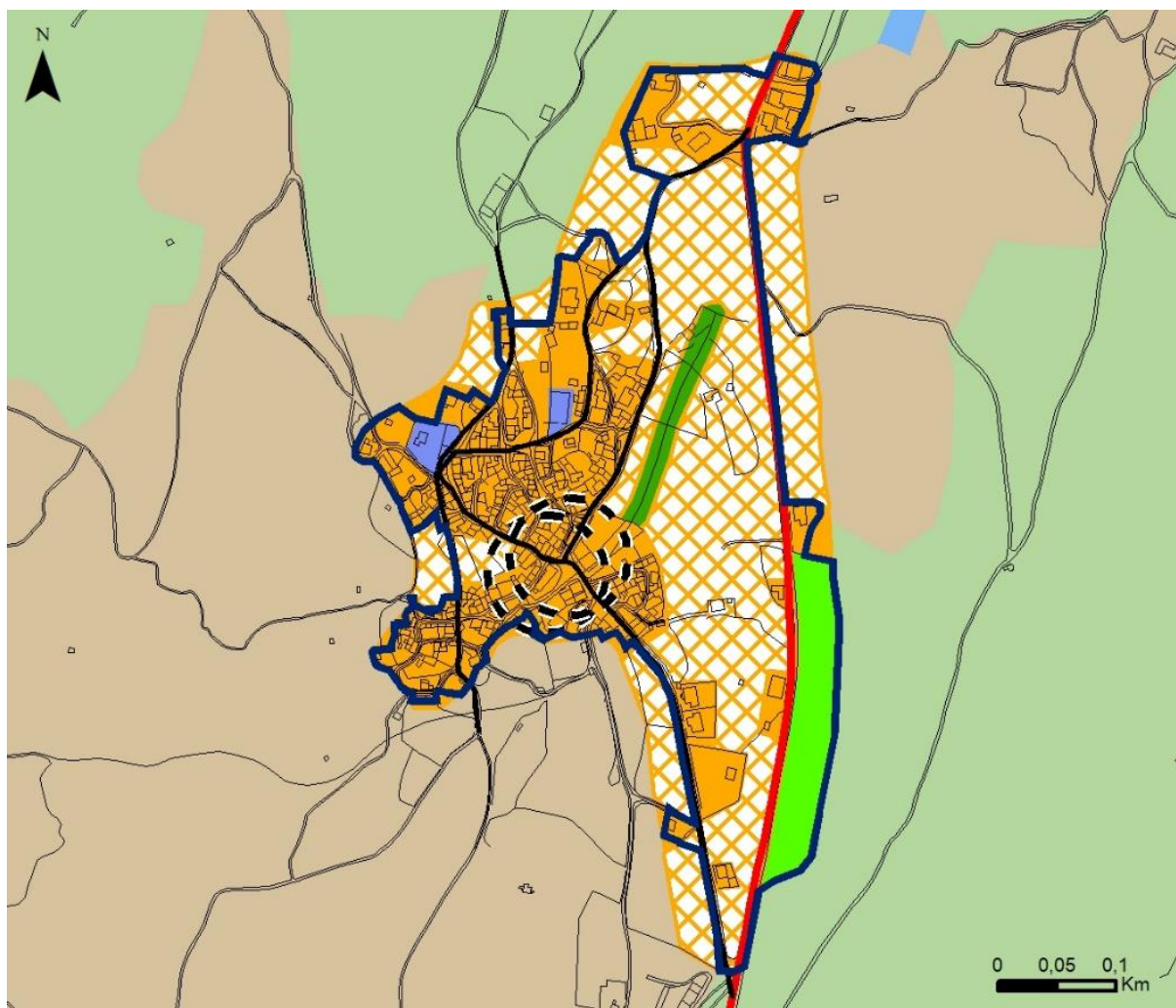
A ARU de Eскурquela enquadra-se na **Unidade Territorial 1.1. Ferreirim**, o aglomerado que dá nome a esta unidade territorial constitui também o seu principal polo de estruturação urbana, articulando em seu redor os restantes aglomerados – Fonte Arcada, Eскурquela, Macieira e Chosendo. O povoamento nesta unidade encontra-se fortemente associado à sua rede viária principal, nomeadamente a EM505, da EM506 e da EM506-1.

Esta unidade territorial apresenta uma baixa densidade demográfica, 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 agro-florestal.

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 e entre e em relação aos aglomerados situados mais a Oeste e a Este do território.

Procedendo à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe pode constatar-se que o território da ARU de Eскурquela incide nas seguintes categorias de solo urbano:

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



Legenda:

Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ecurquela

Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II

SOLO URBANIZÁVEL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II

ESPAÇOS VERDES

ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA

PATRIMÓNIO CULTURAL

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

SOLO RURAL

ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS

ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

REDE VIARIA

REDE MUNICIPAL FUNDAMENTAL

REDE MUNICIPAL PRINCIPAL

REDE VIÁRIA URBANA

REDE URBANA

Figura 9 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo.
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

O presente subcapítulo visa caracterizar o território da ARU de Ecurquela, através da análise crítica de um conjunto de elementos e documentos que retratam este aglomerado urbano. Este exercício foi complementado com a informação estatística dos censos 2011 e 2021, os dados recolhidos durante as visitas efetuadas ao local, a recolha fotográfica e levantamento detalhado do edificado e espaço público, com recurso ao preenchimento de fichas de caracterização individual.

3.1.1. Enquadramento histórico

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

O povoado de Ecurquela apresenta um posicionamento sobranceiro em relação ao concelho de Sernancelhe, que lhe conferiu a função de vigia do Castelo de Sernancelhe. De facto, a sua localização estratégica tornou-o num importante local vigilância, sendo responsável pelo envio de sinais de fumo quando se avistava a aproximação de inimigos. A toponímia deste lugar terá derivado destas funções, provindo do termo “Esculca”, que significa “vigia”, sendo que durante o tempo dos Bárbaros os esculcas eram os sentinelas noturnos dos arraiais ou castelos.

“Nesse tempo o logar onde os esculcas estanciavam chamava-se esculca, (...). Ecurquela (pequena esculca) foi um dêsses logares que serviria o Castelo de Sermozele (Cernancelhe) erguido ao sul, e de onde tantas vezes devia ter partido o sinal de alarme pela aproximação do inimigo que nêsses tempos era dado como um facho a arder. O nome Ecurquela derivou para a povoação que no decorrer do tempo se formou.” (Moreira, Vasco 1929:313-314)

Segundo a Carta Arqueológica de Sernancelhe foram encontrados nas imediações desta povoação alguns vestígios, como um machado polido e um percutor num abrigo rochoso e alguns fragmentos de cerâmica manual

no morro de S. Tiago. Os vestígios associados ao morro de S. Tiago permitem supor que esta se trata de uma estação pré-histórica, possivelmente do calcolítico. (Costa, 2007)

O morro de S. Tiago constitui uma fraga granítica com vistas desafogadas sobre o território, permitindo uma amplitude visual de 360 graus. A cerca de 50 metros a oeste deste local, num pequeno planalto, ergue-se a Capela de S. Tiago construída em memória das batalhas entre cristãos e árabes. A este templo encontra-se associada uma lenda segundo a qual “(...) *Santiago dali saltava, com o seu cavalo, para acudir aos aflitos cristãos em luta com os mouros da Serra de Leomil. E lá se mostram os sinais das ferraduras cavadas na rocha.*” (Costa, António 2007:48)

A capela de S. Tiago é ainda tida como a primeira igreja paroquial das redondezas e em tempos terá albergado a Ordem de S. Tiago. Estes elementos documentam a antiguidade deste povoado, cuja origem poderá remontar ao tempo dos godos ou ao fim do domínio romano.

Escurquela pertencia ao concelho de Fonte Arcada, que foi extinto a 24 de Outubro de 1855 e incorporado, à exceção da freguesia de Vilar, no concelho de Sernancelhe. O aglomerado é descrito pelo Abade Vasco Moreira (Moreira, 1929:312) como “*Duas ruas ladeadas de habitações humildes, uma, íngreme a subir até ao Largo da Igreja, a outra, perpendicular a esta, formando com ela uma espécie de Cruz, e mais cinco ou seis casas isoladas – são toda a aldeia de Escurquela, esbatida sombriamente no fundo dum quadro de selvática naturalidade. O povoado é pequeno, pois só conta cêrca de 80 fogos, construídos do granito local, negro e duro.*”

O centro de Escurquela é marcado pela Igreja Matriz de S. Domingos de Escurquela, a Casa dos Tenentes, a Fonte de Mergulho setecentista, um solar provinciano com um bonito brasão e capela e ainda por um Cruzeiro de Templete com a imagem do Nosso Senhor dos Aflitos (sec.XVIII). Já mais afastado, surge a capela de Santa Bárbara e o Cemitério de Escurquela, cuja primeira localização seria na proximidade da Capela de S. Tiago.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

A análise do desenvolvimento da malha urbana de Escurquela tem como objetivo identificar o local de origem do seu povoamento, ou seja, o seu **núcleo primitivo**, bem como as posteriores **áreas de expansão**. Na monografia do concelho de Sernancelhe, da autoria do Abade Vasco Moreira o aglomerado de Escurquela é descrito como: “Duas ruas ladeadas de habitações humildes, uma, íngreme a subir até ao Largo da Igreja, a outra, perpendicular a esta, formando uma espécie de Cruz, e mais cinco ou seis casas isoladas – são toda a aldeia de Escurquela, esbatida sombriamente no fundo dum quadro de selvática naturalidade” (Moreira, 1929:312).

Segundo esta descrição nos primórdios da sua existência, o edificado de Escurquela cingia-se à envolvente à Igreja de São Domingos, em associação com os eixos viários que convergem no Largo da Praça, designadamente a Rua de São Domingos, a Rua das Pereiras, a Rua da Escola, e a Avenida 25 abril. Numa primeira fase, o povoamento terá crescido em direção à Capela de Santa Bárbara, orientado pela Rua da Escola e a Rua das Pereiras, formando o **núcleo primitivo** de Escurquela, identificado na figura seguinte. Este núcleo encerra grande parte dos elementos de interesse, bem como a generalidade dos edifícios mais notáveis deste lugar, e caracteriza-se pelo edificado concentrado e pelos arruamentos com trajetos curtos, sinuosos e perfil irregular.

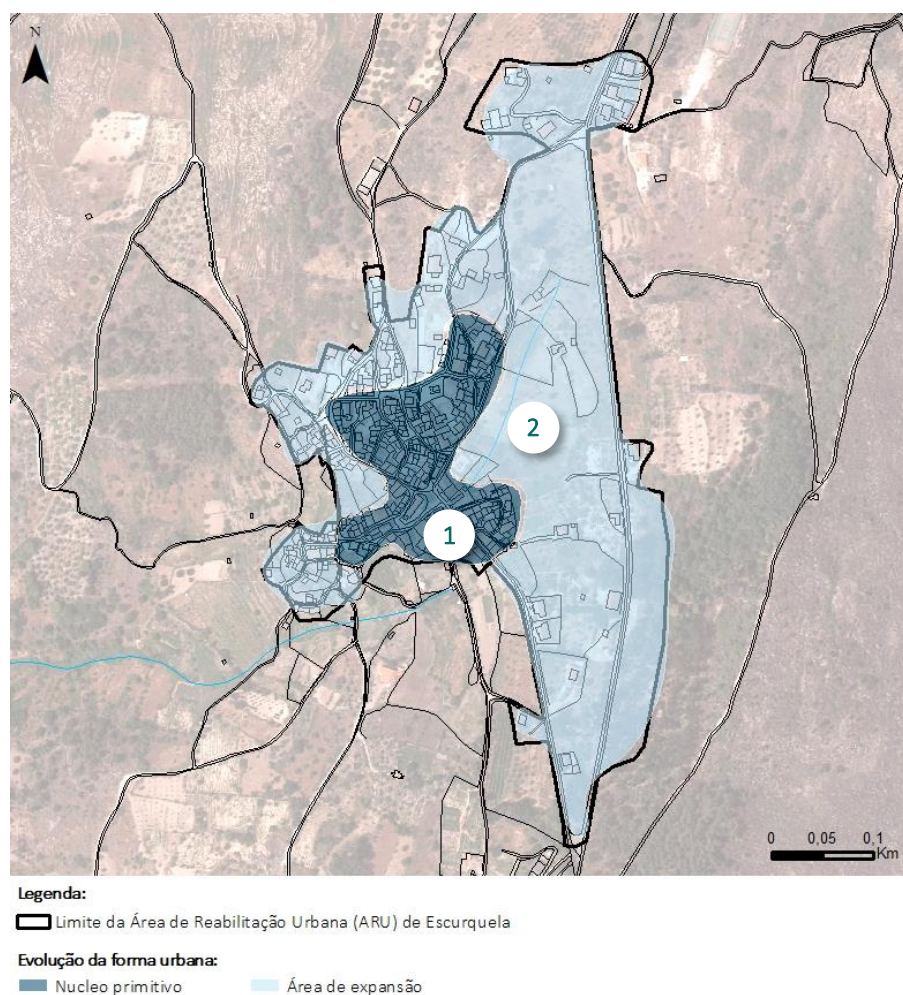


Figura 10 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Ecurquela

Por sua vez, a **área de expansão** incide no território envolvente ao núcleo primitivo e contido entre a EM505 e o eixo formado pela Avenida 25 de Abril e a Rua dos Pereiras. Nestes lugares, de génese mais recente, a edificação assume um carácter mais disperso, sendo os edifícios e os logradouros de maiores dimensões e a rede viária mais retilínea.

3.1.3. Património Cultural

Embora não se verifique a existência de bens imóveis classificados no aglomerado de Ecurquela, importa referir a presença de **dois bens imóveis não classificados**, a Igreja Matriz de São Domingos e as Fontes de Mergulho, e de alguns **elementos de interesse**, que desempenham um papel importante na povoação e que se destacam pela sua arquitetura, história e simbologia para a população local. A Figura 11 identifica os elementos existentes no interior da ARU de Ecurquela.

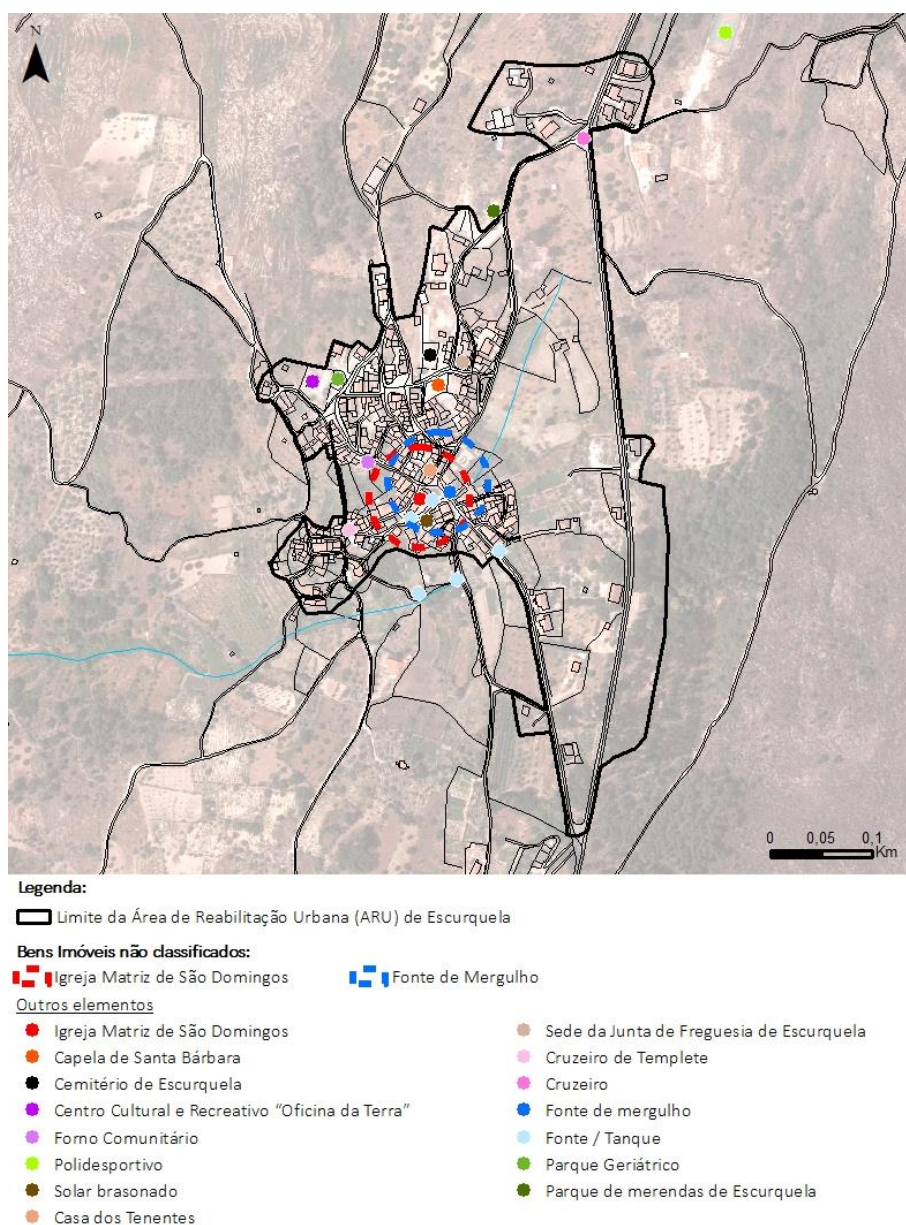


Figura 11 – Bens Imóveis não classificados e Outros Elementos de Interesse na ARU de Escurquela. Fonte: Cotefis, 2024

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

Igreja Matriz de São Domingos

Situada no núcleo mais antigo de Escurquela, este templo tem por orago São Domingos e possui orientação nascente-poente. Esta igreja é composta por uma nave central, um altar-mor e dois altares laterais, mantendo ainda o seu forro apainelado e pintado e a capela-mor em talha dourada, que datam de 1713 altura em que foram realizados por um artífice e habitante local – Manuel de Afonseca. Em virtude das obras de reabilitação realizadas durante o século XXI foram ocultadas as lajes das sepulturas que existiam no chão da igreja e foi criado um novo altar em frente ao altar-mor.

Fontes de Mergulho

As Fontes de Mergulho setecentistas, que se situam na proximidade da Igreja Matriz de São Domingos datam do século XVIII.



Figura 12 – À esquerda: Igreja Matriz de São Domingos; e à direita: Fontes de mergulho.

ELEMENTOS DE INTERESSE

Capela de Santa Bárbara

Esta capela localiza-se no núcleo antigo de Escurquela e apesar de não possuir nenhum tipo de classificação patrimonial constitui um importante local de culto para a população local. É aqui que tomam lugar as celebrações do dia de Santa Bárbara a 4 de dezembro.



Figura 13 – À esquerda: Capela de Santa Bárbara e à direita: Cruzeiro de Templete no Largo Sr. dos Aflitos

No que concerne aos elementos de interesse merecem ainda referência: a **Casa dos Tenentes**, um **Solar provinciano brasonado** com uma capela, o **Cruzeiro de Templete** com a imagem do Nosso Senhor dos Aflitos (sec.XVIII) situados na proximidade do adro da Igreja de São Domingos; o **Cemitério de Escurquela**, na proximidade

da **Capela de Santa Bárbara**; o antigo **Edifício Escolar reconvertido em Centro Cultural e Recreativo “Oficina da Terra”**; e o **Polidesportivo**, embora este último já se situe fora da ARU.



Figura 14 – Solar brasonado.



Figura 15 - Forno comunitário



Figura 16 – Antigo edifício Escolar reconvertido em Centro Cultural e Recreativo “Oficina da Terra”;



Figura 17 – À esquerda e ao centro: tanque; e à direita: Parque de Merendas

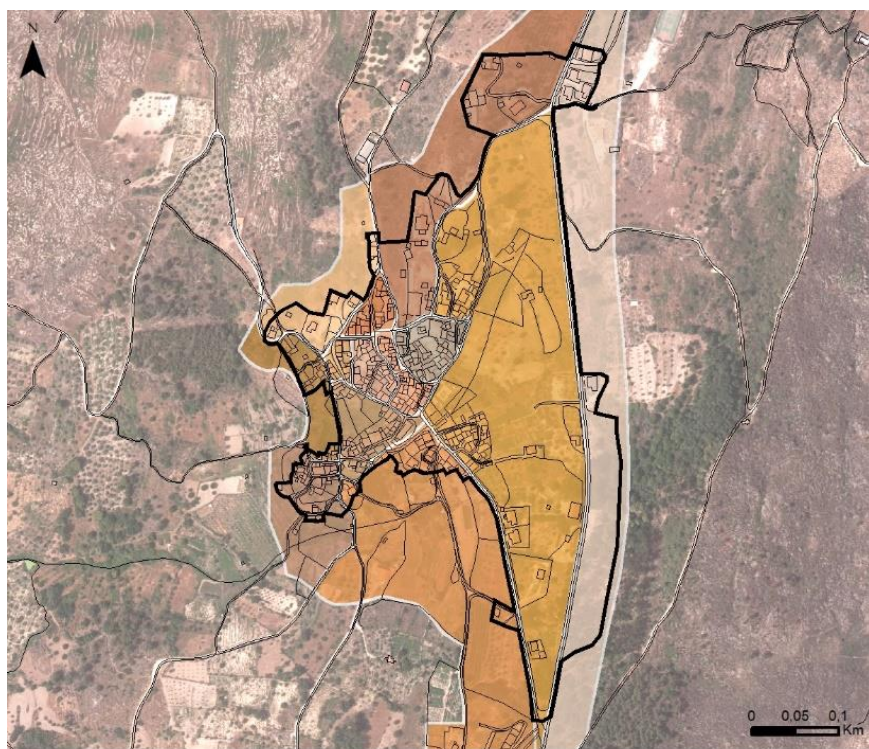
Importa também referir a [Capela de S. Tiago](#), que apesar de estar fora dos limites da ARU constitui um elemento de destaque, pela sua associação à lenda de S. Tiago e sua envolvente paisagística digna de nota. Esta capela, situada na proximidade do morro de S. Tiago, foi construída em memória das batalhas entre cristãos e árabes e terá sido a primeira igreja paroquial das redondezas, tendo em tempos albergado a Ordem de S. Tiago. Existe também notícia da existência de um cemitério nas suas imediações.

A Capela de S. Tiago apresenta planta longitudinal, simples e regular, telhado de duas águas e fachadas rebocadas e pintadas de branco, estando a sua fachada principal voltada a Oeste. No seu interior, o edifício encontra-se rebocado e pintado de branco com um lambril pintado de cinzento, ostentando cobertura em falsa abóbada de berço abatido e retábulo de talha dourada maneirista. Conjetura-se que a sua construção terá ocorrido durante o séc. XVI, tendo o seu retábulo sido adicionado no séc XVII e no final do séc. XVIII procedeu-se à reforma da mesa do altar.

Finalmente, destaca-se a existência de alguns [achados arqueológicos](#), como um machado polido e um percutor encontrado num abrigo perto do aglomerado e fragmentos de cerâmica manual sem decoração no morro de S. Tiago, que permitem conjeturar que este local possa ser uma estação da pré-história. Existem também achados do tempo medieval, designadamente cerâmica e uma moeda de D. João III.

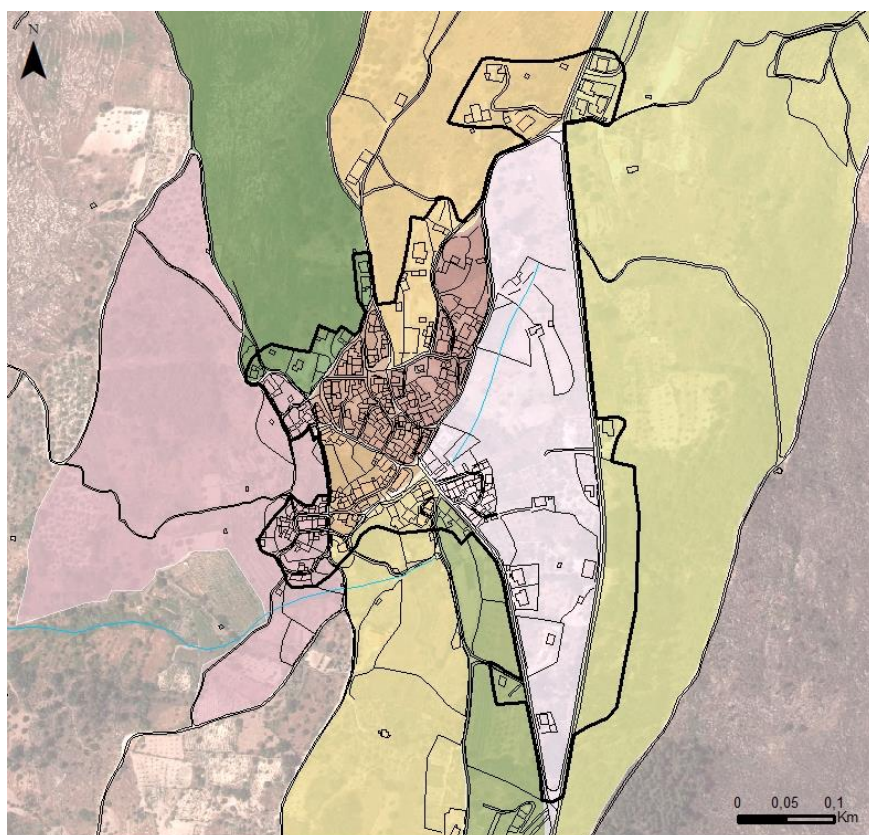
3.1.4. População e socio economia

Os principais elementos de suporte à análise da população, socio economia e parque edificado (apresentada no subcapítulo seguinte) da ARU de Ecurquela foram os dados da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) 2011 e 2021. Esta base de dados foi construída pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) com a informação recolhida pelo nos Censos à População e à Habitação em 2011 e 2021.



Legenda:
 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escrquela
 Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011

Figura 18 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011. Fonte: INE, Censos 2011



Legenda:
 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escrquela
 Subsecções estatísticas dos Censos 2021

Figura 19 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2021. Fonte: INE, Censos 2021.

A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística georreferenciada por subsecções que, por sua vez, correspondem a unidades territoriais homogéneas, que podem ser quarteirões, lugares ou parte de um lugar. Conforme ilustrado nas figuras da página anterior, apenas foram consideradas as subsecções estatísticas que melhor representavam este território. É importante notar que, se verifica uma grande discrepância na abrangência e divisão das subsecções em análise, o que deve ser tido em consideração aquando da comparação de resultados.

A **evolução populacional** do concelho de Sernancelhe no período intercensitário 1991-2021 mostra um decréscimo da **população residente**, contando com menos 1.328 indivíduos em 2021 em comparação a 1991 (Tabela 4). No entanto, entre 2011 e 2021 observa-se uma ligeira recuperação do número de indivíduos residentes. Os dados populacionais da UF de Fonte Arcada e Ecurquela seguem uma tendência similar, com um declínio ente 1991-2021, e um pequeno incremento entre 2011 e 2021.

Tabela 4 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Ecurquela, Fonte Arcada e na UF de Ecurquela e Fonte Arcada. 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
Ecurquela*	151	136	138	-
Fonte Arcada*	391	279	270	-
Ecurquela + Fonte Arcada*	542	415	408	-
U.F. de Ecurquela e Fonte Arcada	-	-	-	424

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

Em 2021, dos 2.326 **agregados domésticos privados** registados para o concelho de Sernancelhe, 1.514 eram constituídos por núcleos com 1 ou 2 pessoas. Na UF de Ecurquela e Fonte Arcada o número de agregados domésticos privados cifrava-se nos 190, que eram também na sua grande maioria constituídos por núcleos de 1 ou 2 pessoas. Esta tendência repete-se ao nível da ARU de Ecurquela, que auferia 56 agregados com 1 ou 2 indivíduos e 15 a agregados com 3 ou mais indivíduos.

Tabela 5 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Ecurquela e Fonte Arcada e ARU de Ecurquela, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021

	CONCELHO DE SERNANCELHE		ESCURQUELA E FONTE ARCADE		ARU DE ESCURQUELA	
N.º DE INDIVÍDUOS	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Residentes	5.671	5.692	138	424	138	148
Masculinos	2.747	2.750	68	205	68	74
Femininos	2.924	2.942	70	219	70	74
Famílias	2.206	-	56	-	56	-
Agregados Domésticos Privados	-	2.326	-	190	-	71

As figuras seguintes ilustram a **distribuição dos indivíduos residentes** na ARU de Escurquela no ano de 2011 e 2021.

Na primeira (Figura 20), referente a 2011, observa-se uma maior ocupação do território nas subsecções ao redor da Avenida 25 de Abril, ilustradas a castanho, que concentram 29 e 31 indivíduos e representam cerca de 40% da população residente. Em contraste, as subsecções a oeste e na proximidade da Capela de Santa Bárbara, do Cemitério e do Centro Cultural e Recreativo (Antiga Escola Primária) apresentam a menor densidade populacional.

Por sua vez, na segunda (Figura 21) destacam-se pelo maior efetivo populacional a subsecção contida entre a Rua das Pereiras, a Avenida 25 de Abril e a EM505 e a subsecção limitada pela Rua da Escola e a Rua de Santa Bárbara, totalizando, respetivamente, 31 e 29 residentes. Pelo contrário, é nas subsecções na proximidade do limite oeste e norte que se regista o menor número de indivíduos.

Comparando os dois cartogramas observa-se que em 2011 a BGRI era composta por subsecções com menor área. Assim, embora numa primeira análise pareça existir um aumento populacional na área contida entre o Largo de Santa Bárbara e o Largo da Praça, na verdade o número de residentes manteve-se praticamente inalterado neste local. Sobrepondo as duas bases de dados constata-se que o maior incremento populacional se deu na subsecção a norte da Rua de São Domingos, entre a Rua do Carril e da Escola.

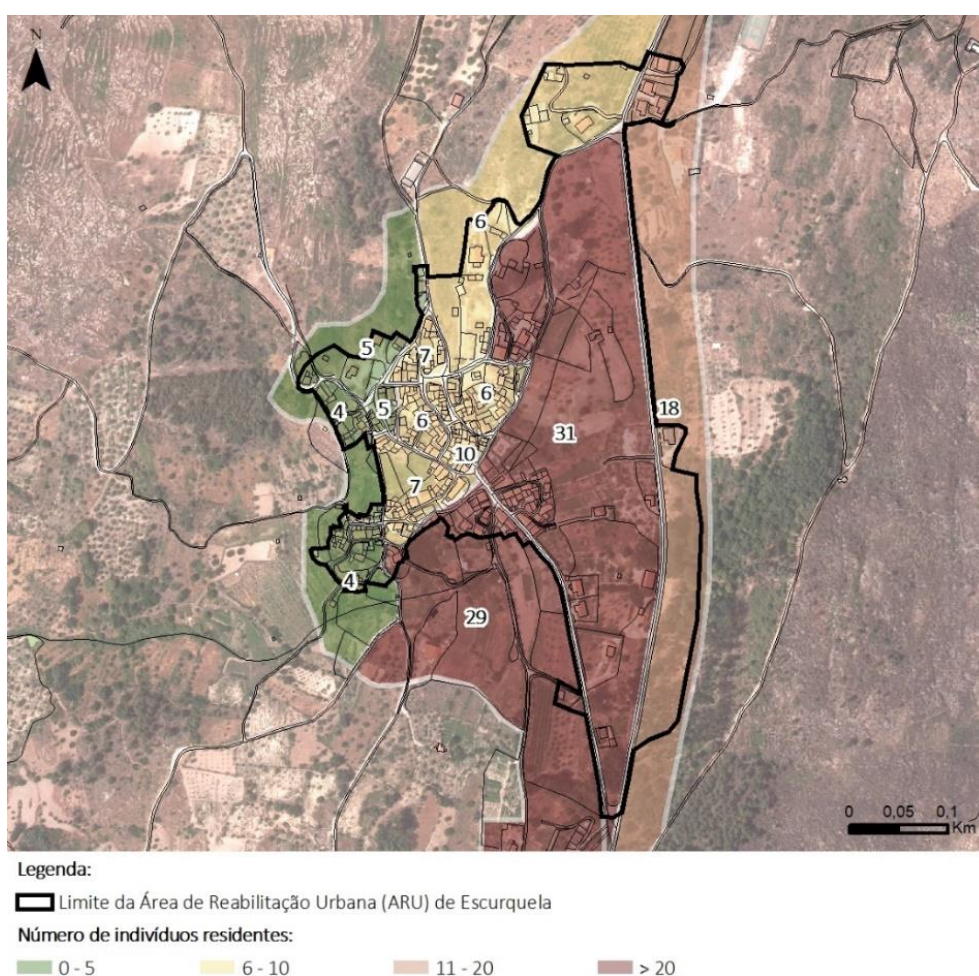


Figura 20 – População residente na ARU de Escurquela, em 2011.

Fonte: INE, Censos 2011

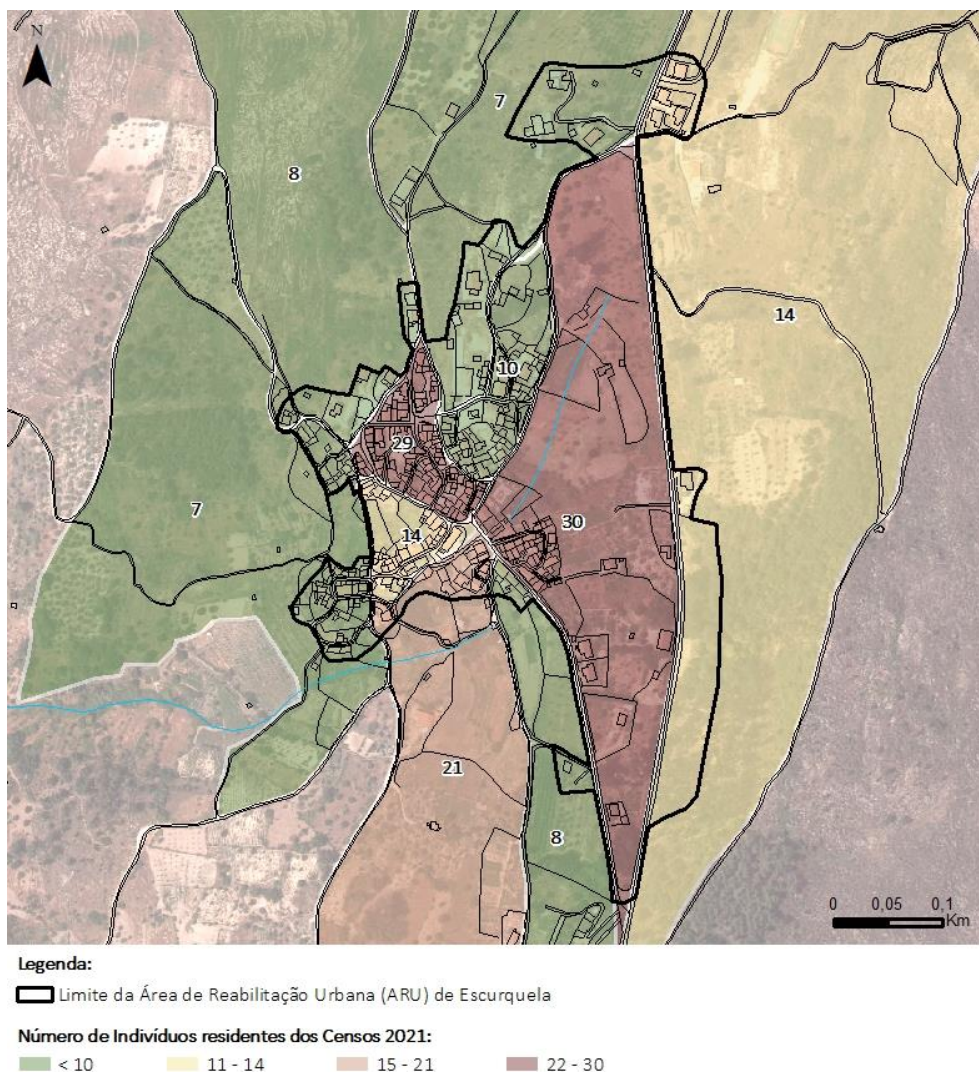
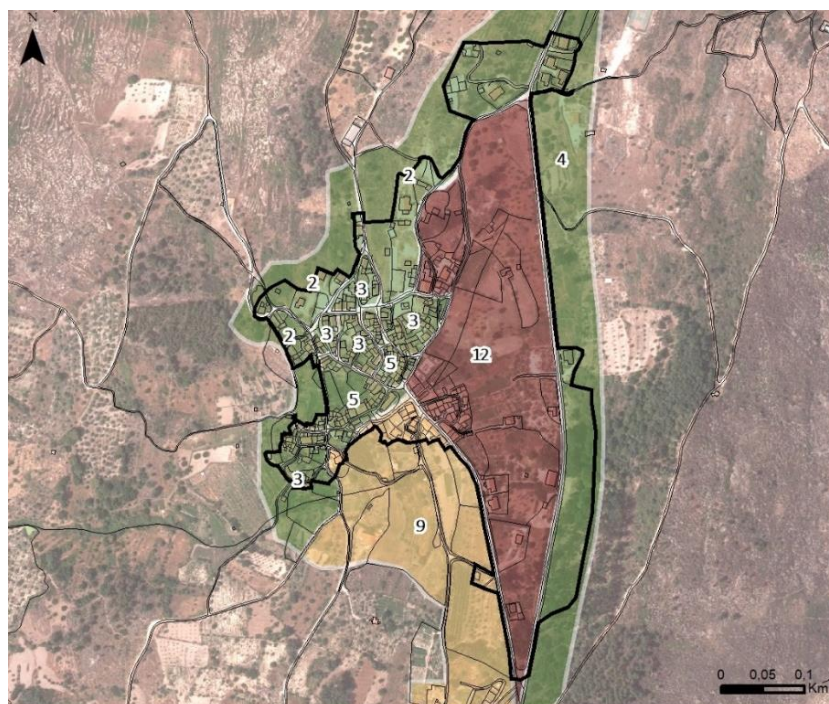


Figura 21 – População residente na ARU de Ecurquela, em 2021.

Fonte: INE, Censos 2021

Seguidamente apresenta-se o cartograma com o número de famílias em 2011 (Figura 22) e ao número de Agregados Domésticos Privados em 2021 (Figura 23).

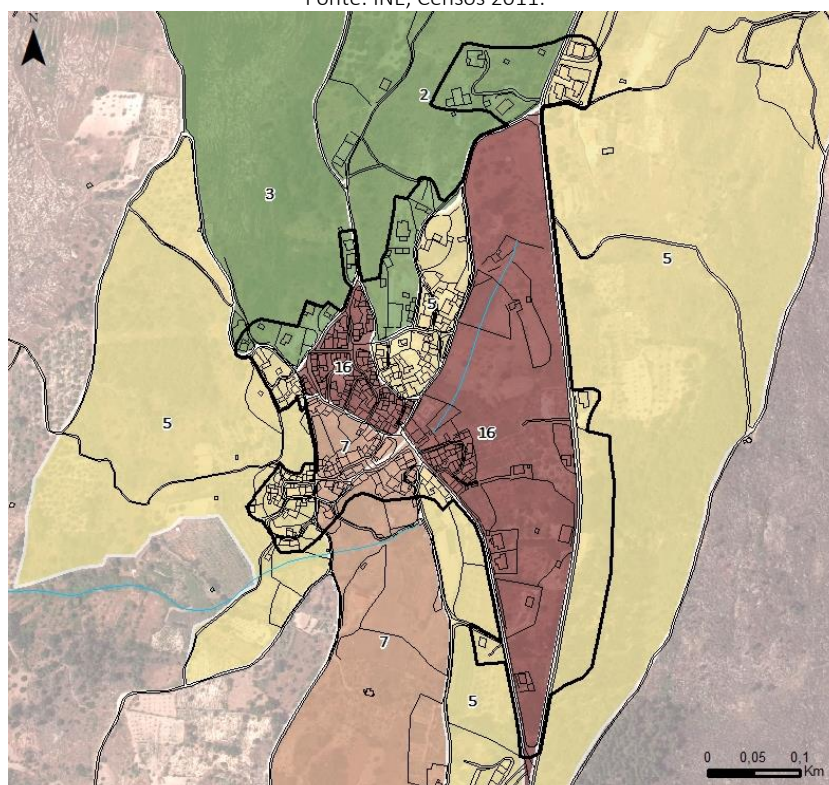
De um modo geral pode constatar-se que tanto o cartograma que reporta ao número de famílias em 2011, como o do número de agregados domésticos privados em 2021 apresentam uma distribuição análoga à da população residente. Evidenciando uma maior concentração na envolvente à Avenida 25 de Abril e em torno do Largo da Praça e do Largo de Santa Barbara.



Legenda:
 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escurquela
 Número de famílias clássicas:
 2 - 5 6 - 10 11 - 12

Figura 22 – Número de famílias na ARU de Escurquela em 2011.

Fonte: INE, Censos 2011.



Legenda:
 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escurquela
 Número de agregados domésticos privados dos Censos 2021:
 < 3 4 - 5 6 - 7 8 - 16

Figura 23 – Número de agregados domésticos privados na ARU de Escurquela em 2021.

Fonte: INE, Censos 2021

A tabela seguinte ilustra a **distribuição da população por grupos etários** em 2011 e em 2021 na ARU de Ecurquela. Tanto em 2011 como em 2021 verifica-se que a faixa etária mais expressiva é a dos indivíduos entre os 25 e os 64 anos, e a menos expressiva a dos indivíduos entre os 0 e os 14 anos. Comparando os dados dos dois anos pode verificar-se uma tendência para o envelhecimento da população, aliada ao esvaziamento das camadas jovens.

Tabela 6 – População residente, por grupo etário, na ARU de Ecurquela, em 2011 e 2021
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

ANO	GRUPOS ETÁRIOS (anos)			
	0 AOS 14	15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS
2011	14	19	62	43
2021	7	12	69	60

Os dados referentes à **escolaridade** e ao **emprego** apenas se encontram disponíveis ao nível da subseção estatística para o ano de 2011, pelo que as tabelas seguintes se referem unicamente a este período censitário.

Em 2011, dos 138 indivíduos residentes na ARU de Ecurquela apenas 103 tinham Habilitações literárias completas, prevalecendo os indivíduos com o 1.º ciclo do ensino básico. Os dados dos Censos apontam ainda a existência de 9 indivíduos que não sabem ler nem escrever.

Tabela 7 – Habilitações literárias completas da população residente na ARU de Ecurquela em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO					
	1ª CICLO	2ª CICLO	3ª CICLO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO PÓS-SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
POPULAÇÃO RESIDENTE	44	23	18	13	2	3

Por fim, no tocante ao **emprego**, em 2011 a população ativa da ARU e da freguesia de Ecurquela representava cerca de 35,5% da população residente, contando com 49 indivíduos empregados. O número de pensionistas e reformados cifrava-se nos 41 indivíduos, aproximadamente 29,7% da população residente. Por sua vez, os indivíduos sem atividade económica apresentavam uma expressão mais franca, totalizando 54,4% da população residente, ou seja, 75 indivíduos.

Relativamente aos indivíduos empregados verifica-se que na sua generalidade estes trabalhavam e residiam dentro do concelho de Sernancelhe, sendo esta a situação de cerca de 72,8% (1.364) dos trabalhadores ao nível concelhio e de 69% (29 indivíduos) dos trabalhadores da ARU e da freguesia.

No tocante ao desemprego, a taxa de desemprego na ARU e na freguesia de Ecurquela é de 14,3%, situando-se ligeiramente acima dos 11% registados para o concelho.

Os dados referentes à distribuição dos trabalhadores por setores de atividade revelam que a grande maioria dos trabalhadores da ARU e da freguesia se encontra ligado ao setor terciário (19 indivíduos – 45,3% dos indivíduos empregados) e ao setor primário (15 indivíduos – 35,7% dos indivíduos empregados). Já o setor secundário emprega apenas 8 trabalhadores, aproximadamente 19% dos indivíduos empregados.

A nível concelhio a distribuição da população empregada por setor de atividade é bastante diferente, verificando-se que a maioria (56,7%) se encontra empregada no setor terciário, seguida do setor secundário (27,6%), e do primário (15,7%), evidenciando um tecido económico com tendência para a terciarização. Estes dados revelam que, contrariamente ao que se verifica para o concelho, a distribuição dos empregados na freguesia e na ARU de Ecurquela é mais homogénea, destacando-se o forte papel exercido pelas atividades do setor primário.

Tabela 8 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Ecurquela, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ESCURQUELA	ARU DE ESCURQUELA
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	49	49
Empregados	1.873	42	42
Desempregados	241	7	7
À procura do 1º emprego	74	0	0
À procura de emprego	167	7	7
Pensionistas e reformados	1.573	41	41
Sem atividade económica	2.840	75	75
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	29	29
TAXA (%)			
Atividade	37,3	35,5	35,5
Emprego	88,6	85,7	85,7
Desemprego	11,4	14,3	14,3
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	15	15
Secundário	517	8	8
Terciário	1.062	19	19

3.1.5. Edificado

De acordo com os dados dos Censos 2011 existiam na ARU de Ecurquela 122 **edifícios clássicos**³, dos quais 120 eram exclusivamente residenciais e 2 principalmente não residenciais. À data, o parque edificado da ARU de Ecurquela representava quase a totalidade dos edifícios existentes na freguesia de Ecurquela e cerca de um terço (31,7%) dos existentes no território da freguesia de Ecurquela e Fonte Arcada.

³ Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos (INE; 2011).

Tabela 9 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na freguesia de Ecurquela e de Fonte Arcada e na ARU de Fonte Arcada, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA		ESCURQUELA + FONTE ARCADA	ARU ESCURQUELA
		ESCURQUELA	FONTE ARCADA		
CLÁSSICOS	4.362	123	262	385	122
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	3.848	121	256	377	120
PRINCIPALMENTE RESIDENCIAIS	475	2	4	6	2
PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS	39	0	2	2	0

Decorridos 10 anos, os Censos 2021 auferiram um ligeiro aumento do edificado, tanto ao nível da ARU como da freguesia, mantendo-se o peso do parque edificado da ARU de Ecurquela em, aproximadamente, um terço (31,3%) da freguesia.

Tabela 10 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Ecurquela e Fonte Arcada e na ARU de Ecurquela, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE ESCURQUELA E FONTE ARCADA	ARU DE ESCURQUELA
CLÁSSICOS	4.476	403	126
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	4.473	403	126

A Figura 24 e Figura 25 expressam a **distribuição espacial dos edifícios clássicos** da ARU de Ecurquela, respetivamente, em 2011 e 2021.

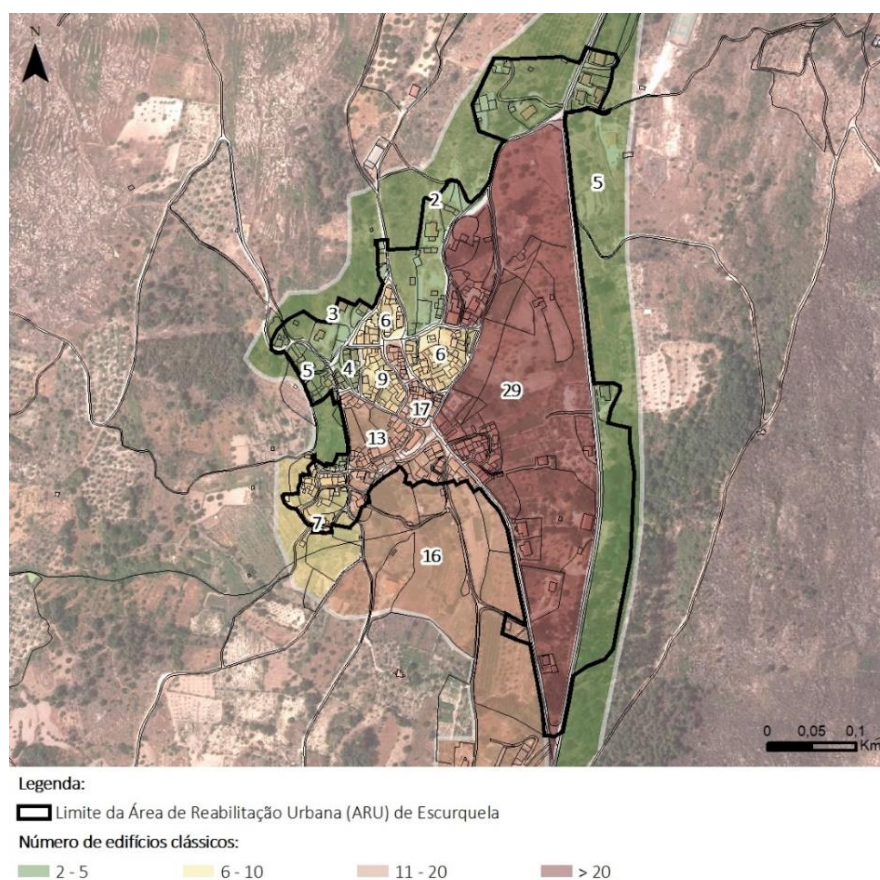


Figura 24 – Número de edifícios clássicos na ARU de Ecurquela, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

Em 2011, a subsecção que concentrava o maior número de edifícios incidia na área contida entre a EM 505, a Avenida 25 de Abril e a Rua dos Pereiras. Seguida pelas subsecções na envolvente à Igreja Matriz de São Domingos e a poente da Avenida 25 de Abril. Pelo contrário, as subsecções onde se verifica uma menor concentração de edifícios situam-se no setor norte e poente da ARU de Escurquela.

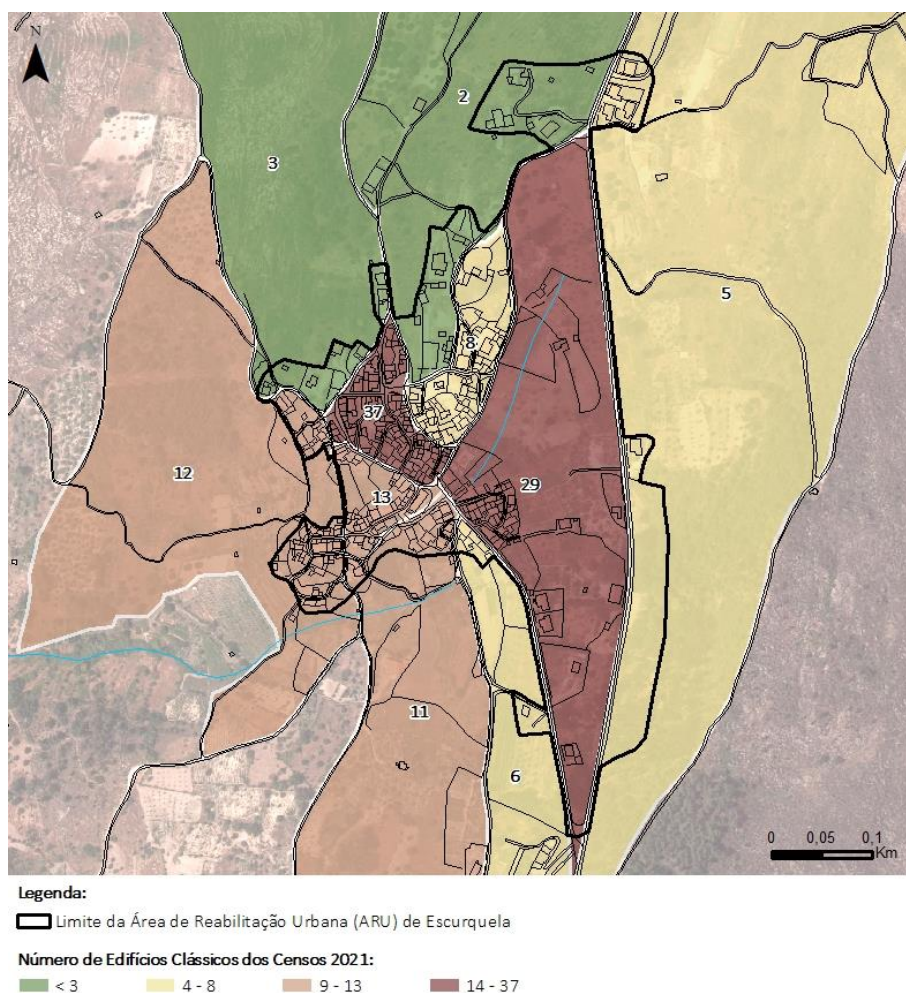


Figura 25 – Número de edifícios clássicos na ARU de Escurquela, em 2021.

Fonte: INE, Censos 2021

Já no ano de 2021, observa-se uma maior concentração de edifícios na envolvente à capela de Santa Bárbara e na subsecção limitada pela EM 505, a Avenida 25 de Abril e a Rua dos Pereiras. Contrastando com as subsecções junto dos limites poente, norte e nascente onde o número de edifícios é mais reduzido.

Todavia, note-se que, tal como no caso da população residente, também a leitura destes cartogramas é influenciada pela diferente configuração das subsecções estatísticas. O número de edifícios sofreu apenas um incremento de 4 edifícios neste período 2011-2021, que ocorreu nas subsecções centrais da ARU.

Conforme referido no início do capítulo 3, foi realizada uma recolha de informação mais detalhada ao nível do edificado e espaço público, com recurso ao preenchimento de fichas de caracterização individual. Os dados obtidos durante o **levantamento de campo** deram origem ao preenchimento de 261 fichas de edificado, dos quais 139 eram exclusivamente habitacionais, 2 parcialmente habitacionais e os restantes 120 dividiam-se entre anexos (104), armazéns (9), equipamentos de utilização coletiva (6) e edifícios em construção (1).

Os elementos recolhidos em campo permitiram a elaboração de diversos cartogramas temáticos, proporcionando uma descrição mais detalhada do parque edificado da ARU de Ecurquela. Todavia, refere-se à existência de algumas discrepâncias entre os dados Censitários e o Levantamento de Campo. Estas diferenças surgem, principalmente, devido à dificuldade em aferir determinados elementos no terreno, especialmente no tocante ao tipo de ocupação e o uso funcional. A título de exemplo destaca-se a distinção entre a habitação permanente e secundária; entre habitação permanente e anexos/armazém que no passado poderão ter sido afetos a uso residencial; edifícios vagos e anexos; e ampliações e edifícios autónomos. Estes constrangimentos são agravados pela complexidade da malha urbana deste aglomerado, em que a edificação se apresenta de forma irregular e muito concentrada.

A figura seguinte apresenta os edifícios da ARU de Ecurquela de acordo com o seu uso funcional. Este cartograma evidencia a preponderância da função residencial neste centro urbano.

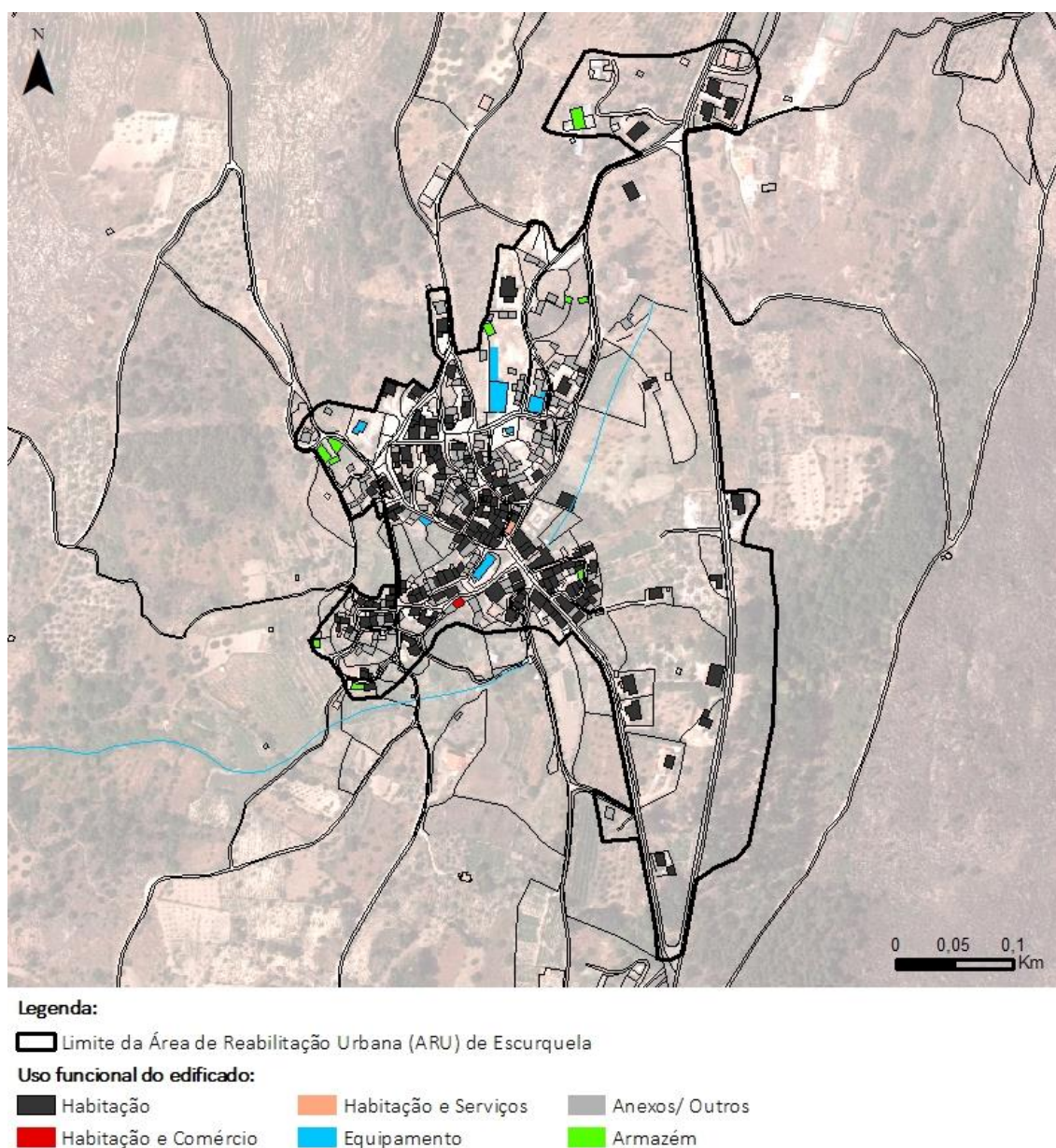


Figura 26 – Uso funcional do edificado



Figura 27 – Habitação Total – À esquerda: edifício 40; e à direita: edifício 46.



Figura 28 – Habitação Parcial – À esquerda: edifício 42, e à direita: edifício 56.



Figura 29 – À esquerda: Armazém – edifício 11; ao centro e à direita – Anexos – edifício 51 e 61.

Os 6 edifícios com funções de **equipamentos de utilização coletiva** identificados na ARU de Escurquela pertencem às seguintes tipologias:

- Equipamento Religioso: Igreja Matriz de São Domingos, Cemitério, e Capela de Santa Bárbara;
- Equipamento Cultural / Recreativo: Centro Cultural e Recreativo “Oficina da Terra”;
- Administrativo: Sede da Junta de Freguesia de Escurquela;
- Outros: Forno comunitário.

A estes equipamentos associam-se ainda 5 elementos de água (fontes ou tanque) o Parque Geriátrico localizado no perímetro do Centro Cultural e Recreativo, e já fora do território da ARU de Eскурquela, o Polidesportivo e o Parque de Merendas.

Estes elementos encontram-se espacializados na Figura 30, que se apresenta na página seguinte.

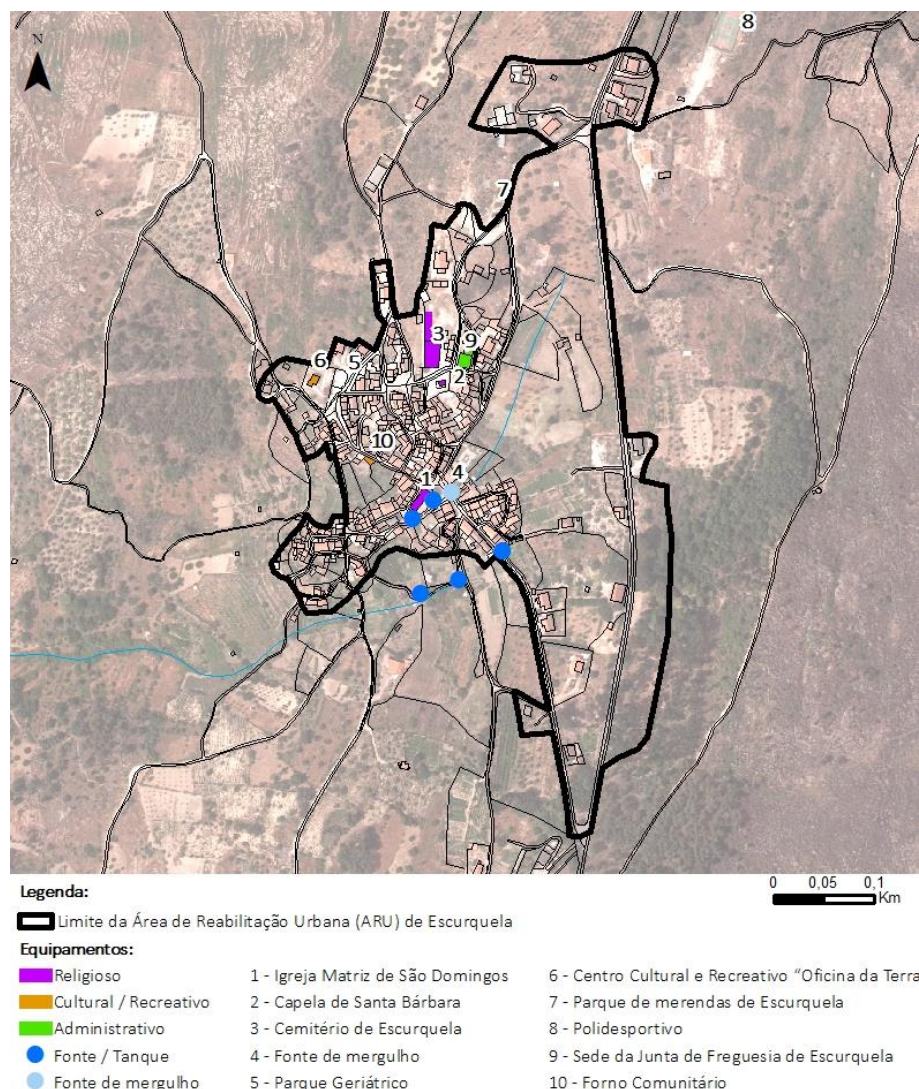


Figura 30 – Equipamentos na ARU de Eскурquela.

No tocante aos **alojamentos familiares**, em 2011 os dados dos Censos indicavam a existência de 124 **alojamentos familiares clássicos**, menos 2 que em 2021. No mesmo período verificou-se um incremento no número de alojamentos de residência habitual, que passou de 56 para 71. Estes dados encontram-se sumarizados na Tabela 11 e espacializados na Figura 31 e Figura 32.

Neste âmbito destaca-se a inexistência de **alojamentos coletivos**, a expressividade dos alojamentos vagos e/ou de residência secundária e a existência de dois **edifícios bifamiliares**.

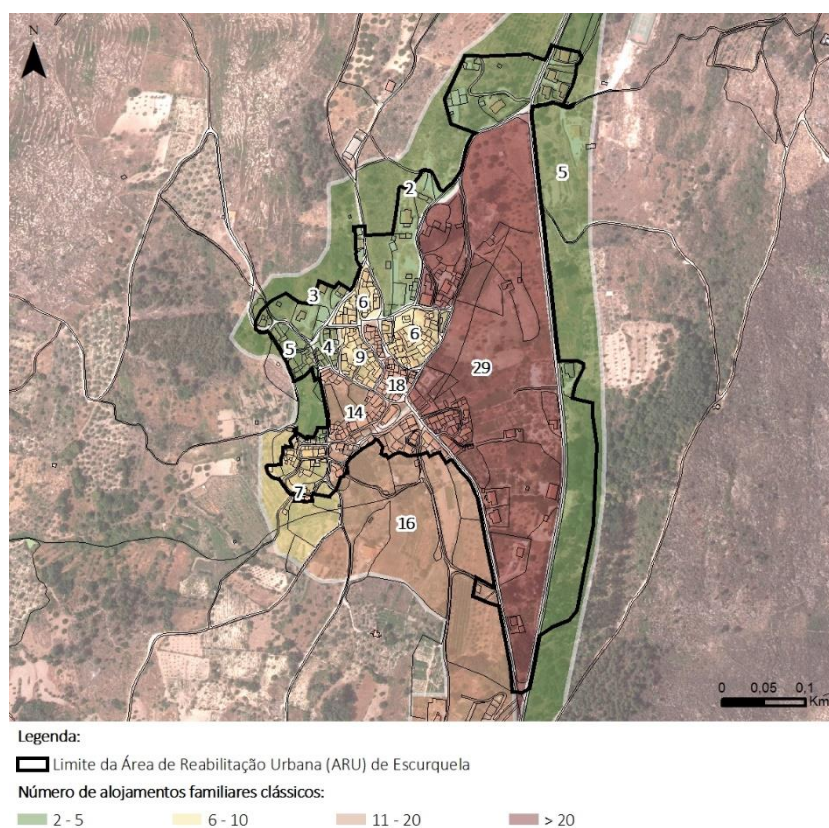


Figura 31 – Alojamentos familiares clássicos dos Censos 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

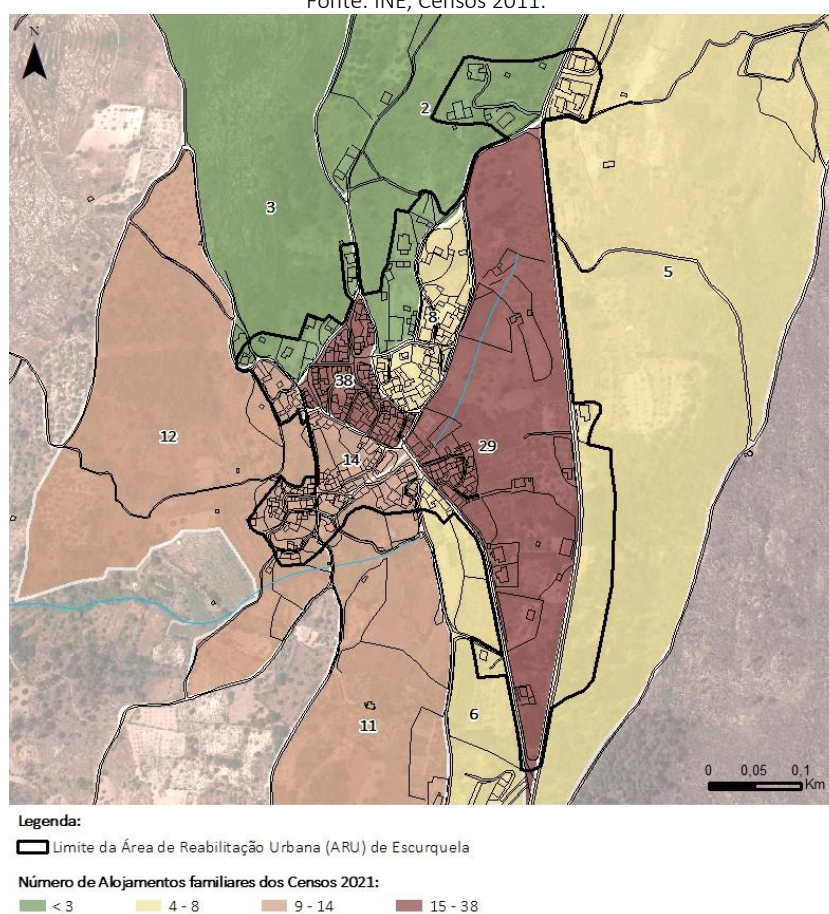


Figura 32 - Alojamentos familiares dos Censos 2021.
Fonte: INE, Censos 2021.



Figura 33 – Alojamento multifamiliar na ARU de Escurquela (118).

Tabela 11 - Alojamentos na ARU de Escurquela, em 2011 e 2021.
Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

EDIFÍCIOS (N.º)	2011	2021
CLÁSSICOS	122	126
CLÁSSICOS COMPOSTOS POR: 1 OU 2 ALOJAMENTOS	122	126
CLÁSSICOS COMPOSTOS POR: 3 OU MAIS ALOJAMENTOS	0	0
AJOJAMENTOS (N.º)	2011	2021
AJOJAMENTOS - TOTAL	124	128
FAMILIARES (FAM.)	124	128
COLETIVOS	0	-
FAM. CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	56	71
FAM. CLÁSSICOS VAGOS OU DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA	-	57
VAGOS	26	-

Os dados da tabela anterior revelam um aumento na ordem dos 25% dos alojamentos de residência habitual entre 2011 e 2021. Assim como a expressividade dos alojamentos vagos ou de residência secundária que representam 44% do edificado. De acordo com o levantamento de campo realizado foram identificados na ARU de Escurquela 14 edifícios devolutos (Figura 34).

Na Tabela 12 apresentam-se as **principais características dos alojamentos de residência habitual** (Censos 2011). Estes dados são indicativos da uma boa infraestruturação dos alojamentos de residência habitual em todos os níveis territoriais em análise, destacando-se, porém, o território da ARU.

Tabela 12 – Principais características dos Alojamentos 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%
ESCURQUELA + FONTE ARCADEA	168	166	98,8%	163	97,0%	166	98,8%	160	95,2%
ARU DE ESCURQUELA	56	56	100,0%	56	100,0%	56	100,0%	56	100,0%

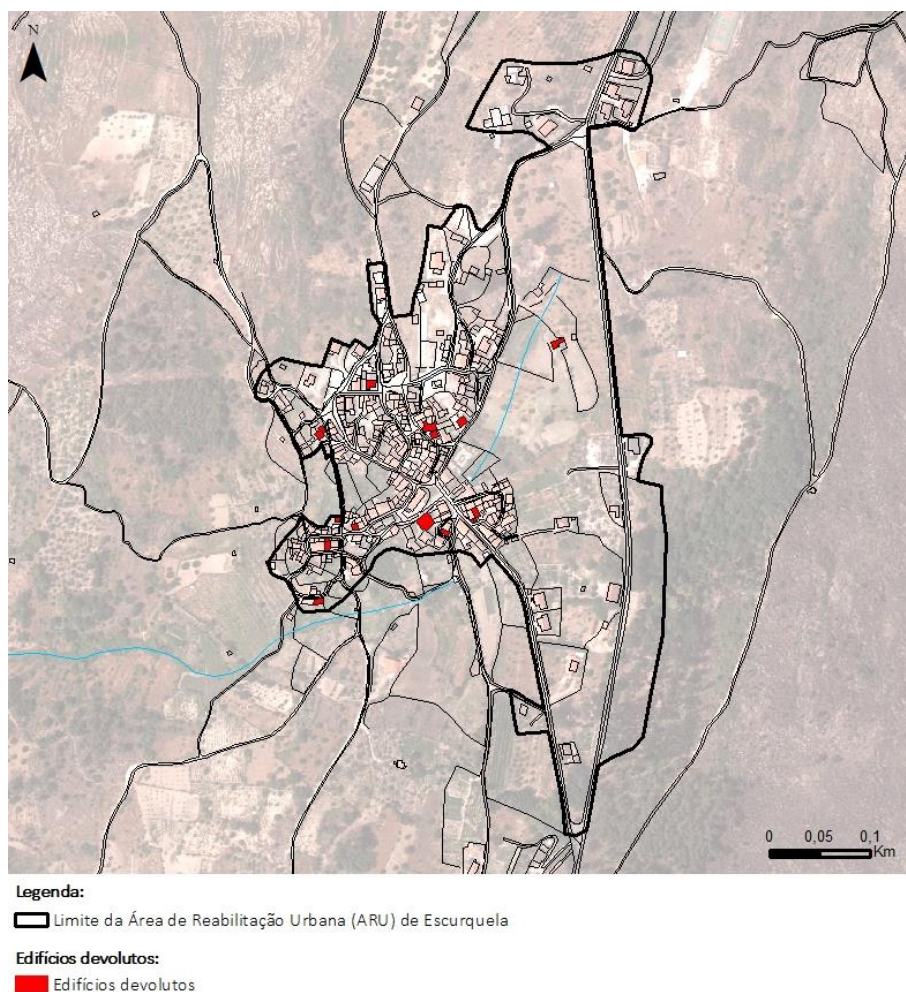


Figura 34 – Edifícios devolutos

As tabelas seguintes exprimem o **número de pisos** do edificado, de acordo com os dados dos Censos 2011 e 2021 e do levantamento de campo, em ambas se verifica a preponderância dos edifícios com 1 ou 2 pisos. A Tabela 14 permite ainda concluir que, a generalidade dos Equipamentos e Armazéns, Anexos e Edifícios em construção possui 1 piso, e a habitação 2 pisos.

Tabela 13 – Número de pisos do edificado na ARU de Eскурquela
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021.

	1 OU 2 PISOS	3 OU MAIS PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS EM 2011	120	2
NÚMERO DE EDIFÍCIOS EM 2021	124	2

Tabela 14 – Número de pisos do edificado acima da cota de soleira na ARU de Eскурquela.

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	123	125	12
NÚMERO DE EDIFÍCIOS* *excluindo Equipamentos e Armazéns, Anexos e Edifícios em construção	22	108	11

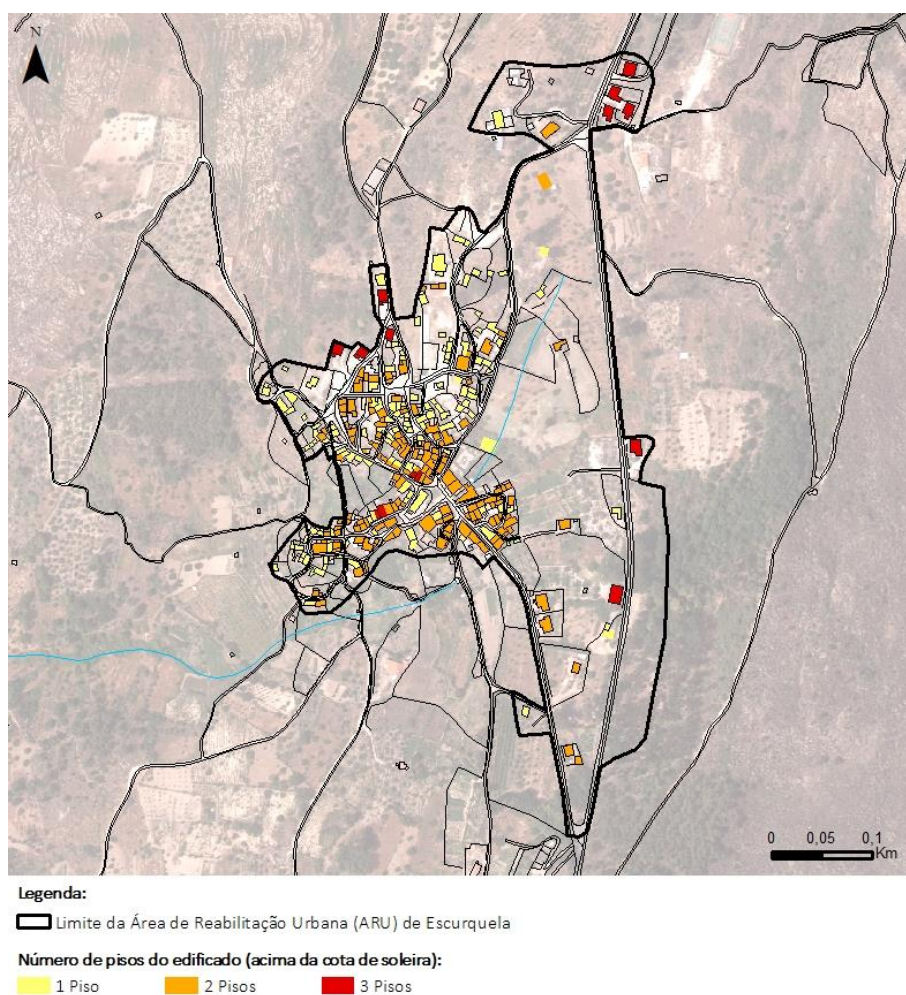


Figura 35 – Número de pisos acima da cota de soleira na ARU de Eскурquela.

O trabalho de campo realizado permitiu ainda caracterizar de forma mais detalhada e precisa o **estado de conservação**, o **tipo de estrutura** e a **época de construção** do parque edificado da ARU de Eскурquela. A determinação do estado de conservação apoiou-se num método de análise proposto pelo Guia do NRAU⁴, que estabelece 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes e baseado na observação dos seguintes elementos do exterior do edificado: estrutura, paredes, cobertura e elementos salientes.

Partindo deste enquadramento, os edifícios foram avaliados num dos seguintes estados de conservação:

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

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

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

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

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).

Em resultado desta análise foram identificados⁵: 64 edifícios excelentes, 67 bons, 54 médios, 35 maus e 38 péssimos, conforme ilustrado na Figura 36 e expresso pela Tabela 15. Em suma, nesta área 28% do parque edificado (44 edifícios) carece da realização de obras de reabilitação a curto prazo.

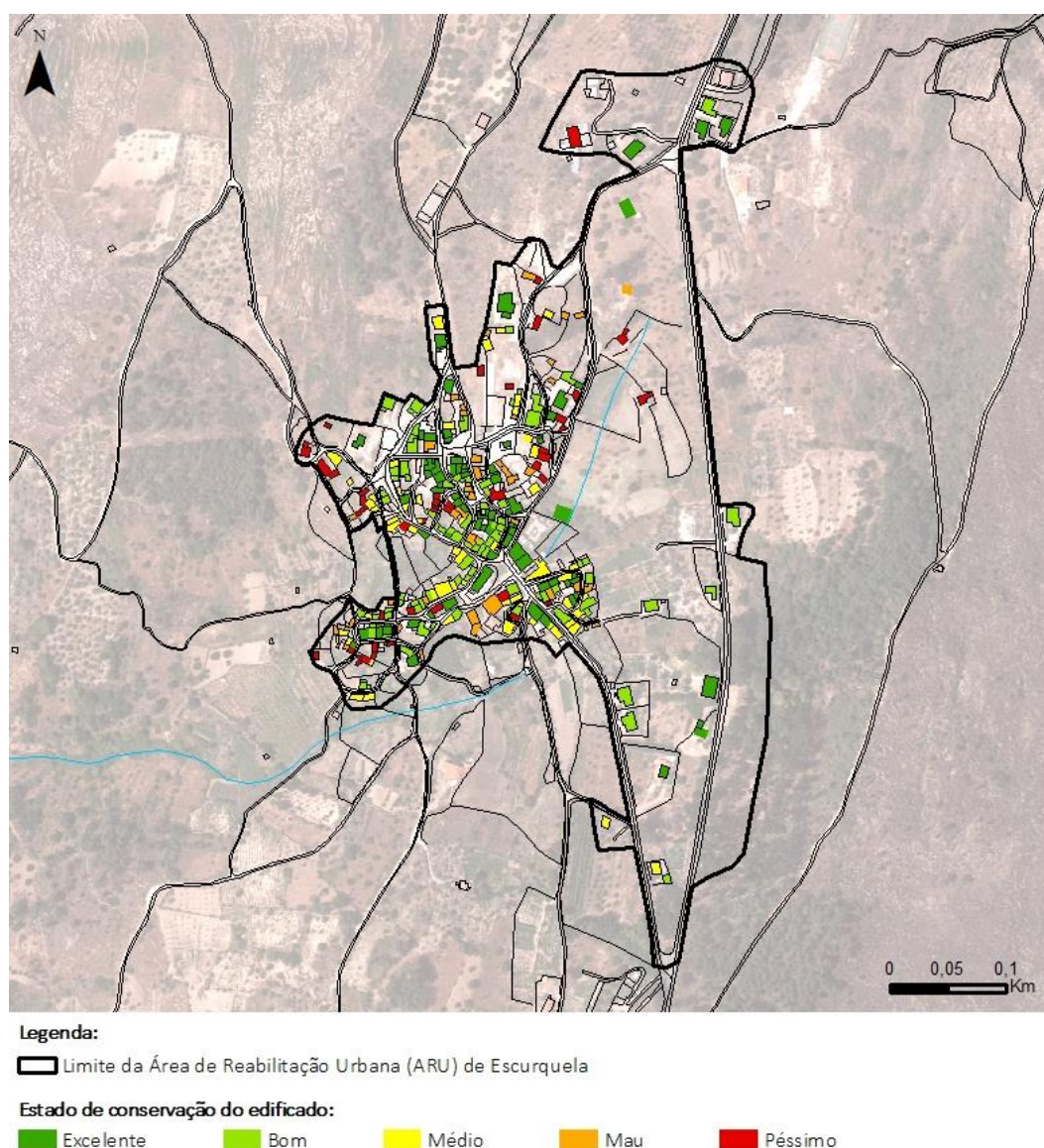


Figura 36 – Estado de conservação do edificado.

⁵Esta análise foi realizada em 258 edifícios, os edifícios que não foram avaliados correspondem ao cemitério (156) e aos edifícios 239 (em construção) e 248 (não foi possível observar no terreno).

Tabela 15 – Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Escurquela.

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	64	67	54	35	38
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	25%	26%	21%	13%	15%



Figura 37 – Edifícios em excelente estado de conservação



Figura 38 - Edifícios em bom estado de conservação



Figura 39 – Edifícios em médio estado de conservação



Figura 40 – Edifícios em mau estado de conservação.



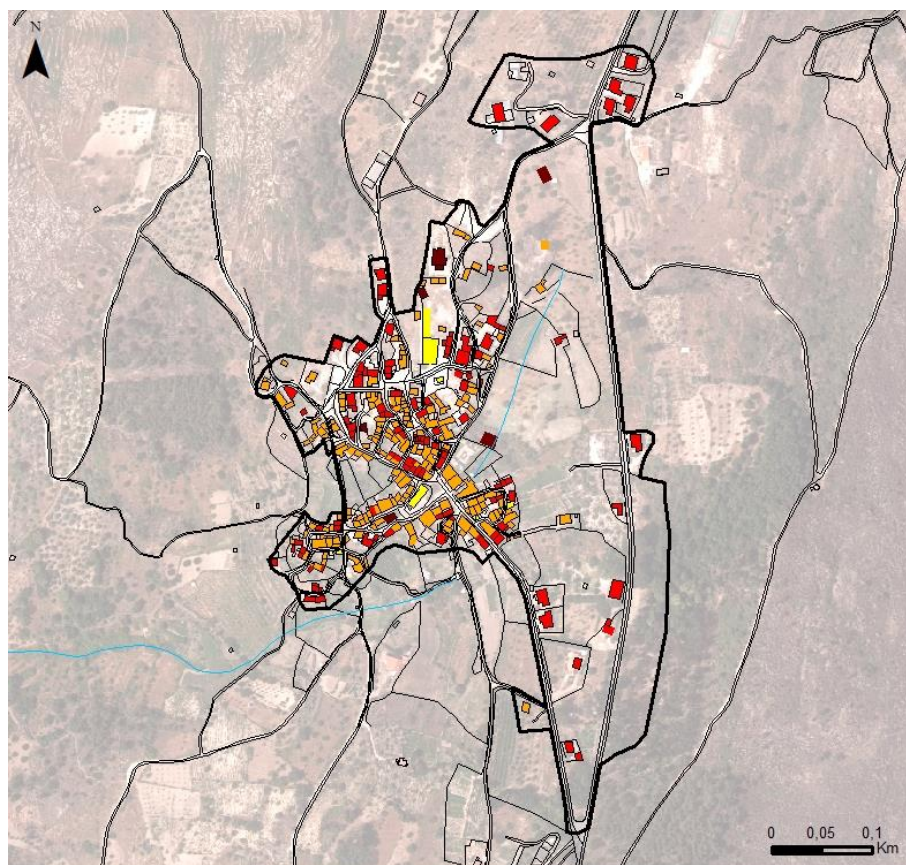
Figura 41 – Edifícios em péssimo estado de conservação.

Os dados referentes à **época de construção**⁶, que se apresentam na Tabela 16, revelam que mais de metade dos edifícios (59%) datam do período entre 1900-1950. A percentagem de edifícios construídos entre 1951 e 1990 apresenta alguma expressividade (36,4%), por sua vez, as restantes épocas construtivas apresentam uma percentagem quase nula, 2,6%.

Tabela 16 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Eскурquela

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	6	154	95	6
PERCENTAGEM	2,3%	59%	36,4%	2,3%

⁶ Não foi possível aferir a época de construção dos edifícios n.º109 e 172.



Legenda:

□ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de ESCRQUELA

Época de construção do edifício:

Anterior a 1900

1900-1950

1951-1990

Posterior a 1990

Figura 42 – Edifícios por época de construção



Figura 43 – Edifícios com construção anterior a 1900



Figura 44 – Edifícios construídos entre 1900 – 1950



Figura 45 – Edifícios construídos entre 1951 - 1990



Figura 46 – Edifícios após 1990

Relativamente ao tipo de **estrutura e materiais de construção** utilizados (Figura 48 e Tabela 17) constata-se que a prevalência do edificado em alvenaria de granito, principalmente no núcleo primitivo da ARU de Escurquela. É neste núcleo mais antigo que também surgem também a generalidade dos edifícios que misturam a alvenaria de granito e o betão armado, muitas vezes associadas a ampliações e/ou alterações ao edifício original. Por sua vez, nas áreas de expansão e de génese mais recente, surgem sobretudo edifícios com estrutura em betão armado.

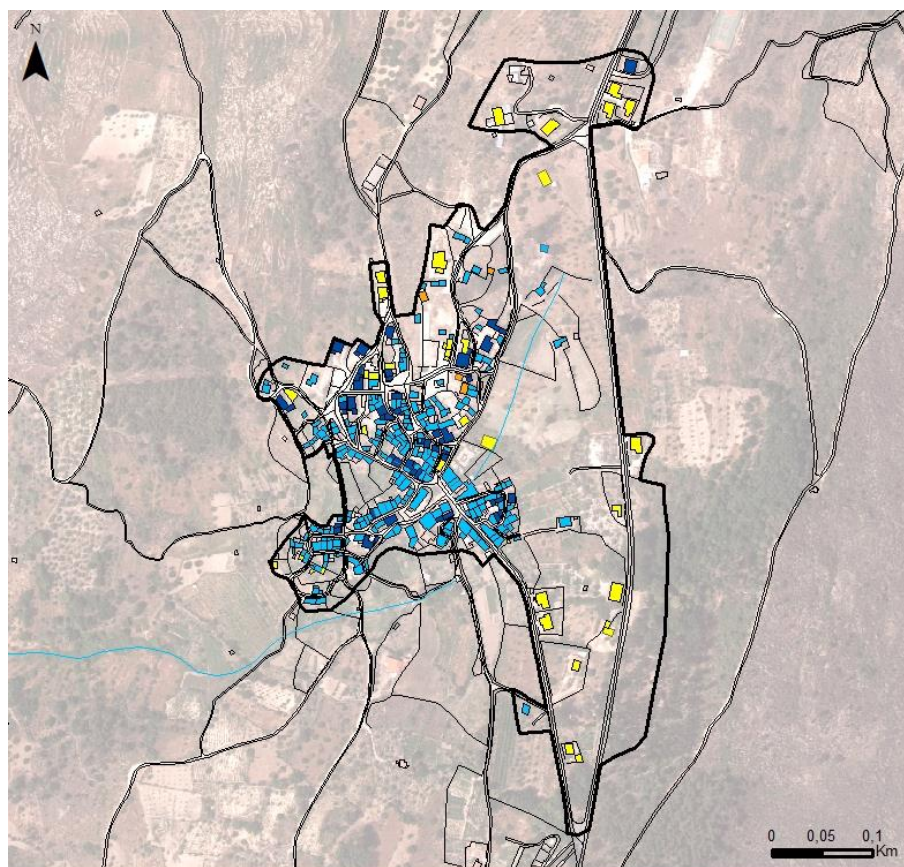
Tabela 17 – Tipo de estrutura do edificado

	TIPO DE ESTRUTURA DO EDIFICADO			
	GRANITO	GRANITO E BETÃO ARMADO	BETÃO ARMADO	TIJOLO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	180	40	35	4
PERCENTAGEM	69%	15%	14%	2%

Foram excluídas da análise a ficha n.º156 (cemitério) e 221 (não foi possível verificar)



Figura 47 – Edifícios com estrutura em alvenaria de granito



Legenda:

— Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ecurquela

Estrutura do edificado:

Granito

Granito e Betão armado

Tijolo

Betão armado

Granito e Tijolo

Figura 48 – Tipo de estrutura do edificado



Figura 49 Edifícios com estrutura em alvenaria de granito e betão armado



Figura 50 – Edifícios com estrutura em betão armado

3.1.6. Espaço Público

A caracterização do espaço público da ARU de Escurquela que aqui se apresenta foi baseada no **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica. Estes trabalhos deram origem a **50 fichas de espaço público**, que se podem dividir segundo as seguintes tipologias: **Arruamentos** (33), **Vielas/Escadas** (7), **Largos/Praças** (5) e **Caminhos** (5).

A Figura 51 apresenta os diferentes espaços públicos, segundo a sua tipologia, identificados na ARU de Escurquela.

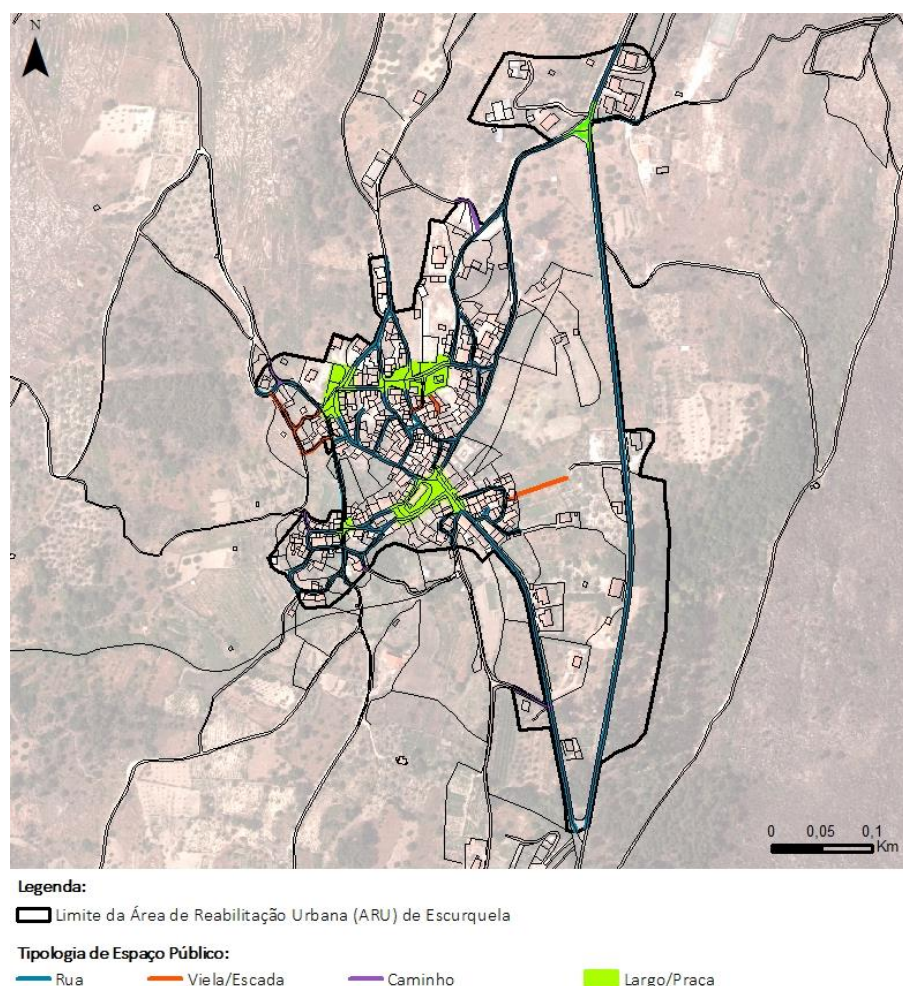


Figura 51 – Tipologia de Espaço Público da ARU de Escurquela.

A diferenciação dos arruamentos entre as tipologias de Rua, Caminho e Vela/Escada foi realizada de acordo com o perfil, pavimentação e tipo de acesso promovido. A metodologia utilizada pode ser sintetizada da seguinte forma, os **Caminhos** e as **Vielas/Escadas** enquadram os arruamentos que, pelo seu perfil e dimensão, permitem exclusivamente o acesso pedonal ou de modos suaves, não sendo possível o normal trânsito automóvel. A distinção entre estas duas tipologias é feita de acordo com a sua pavimentação, ou seja, os caminhos não são pavimentados, ao passo que as vielas/escadas são. Por sua vez, as **Ruas** incluem os restantes eixos viários, de carácter estrutural, distribuidor ou rural, que permitem o trânsito pedonal e de veículos.



Figura 52- Ruas da ARU Eскурquela

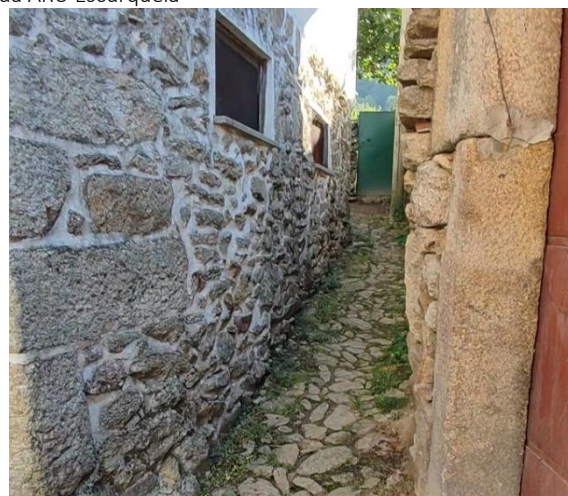


Figura 53 - Vuelas/Escadas da ARU Eскурquela



Figura 54 – Largos/Praças da ARU Eскурquela

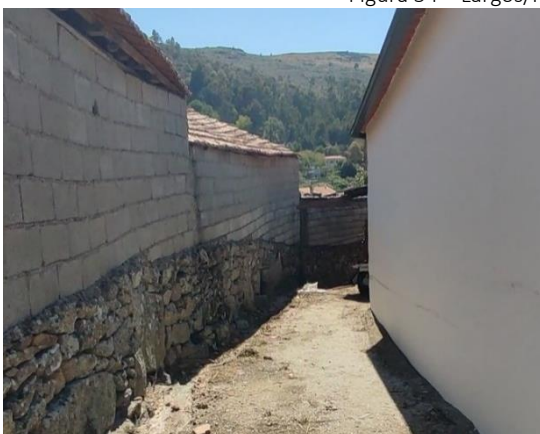


Figura 55 – Caminhos da ARU Eскурquela

As Ruas, Vuelas e Escadas de Escurquela foram ainda classificadas de acordo com a sua hierarquia viária como sendo arruamentos **principais**, **secundários** ou **outros**, em reflexo da sua função e relevância. Este exercício apresenta-se na Figura 56

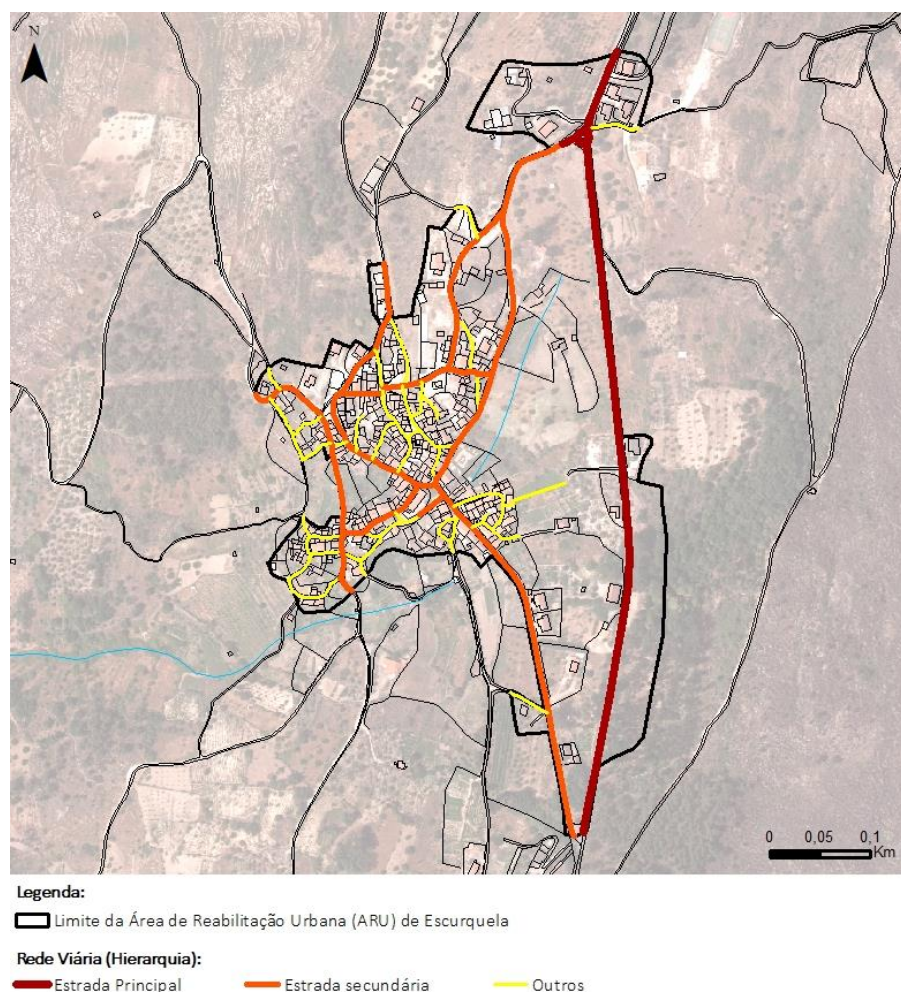


Figura 56 – Rede viária (Hierarquia) da ARU de Escurquela

Os **arruamentos principais** asseguram os acessos internos e externos a este centro urbano, facilitando a distribuição e escoamento do trânsito rodoviário. A **rede viária secundária**, por sua vez, integra vias que suportam a mobilidade interna do aglomerado, permitindo o acesso aos principais equipamentos, elementos de interesse e espaços existentes. As vias classificadas como **outros** são responsáveis pelo acesso locais às habitações, privilegiando geralmente a circulação pedonal.

Na ARU de Escurquela a **rede viária principal** é constituída pela EM505, que liga este aglomerado à sede do concelho, a 16,4km de distância, bem como a outras localidades vizinhas como Fonte Arcada (4,6km), Freixinho (8,5km) e Riodades, pertencente ao concelho de São João da Pesqueira (3,1km).

A ligação da EM 505 a Escurquela é realizada pela Rua das Pereiras e Avenida 25 de Abril, que fazem parte da **rede viária secundária**, juntamente com a Rua de São Domingos, Rua Sede da Junta, Rua do Carril, Caminho de São Tiago e a Rua da Escola.

Por último, a categoria **outros** compreende os restantes arruamentos e vielas/ escadas identificadas.



Figura 57 – EM 505



Figura 58 – Rede viária secundária

As características dos arruamentos no núcleo primitivo são bastante diferentes dos localizados nas áreas de desenvolvimento mais recente. As ruas contidas no núcleo mais antigo distinguem-se pelo trajeto curto e traçados irregulares e sinuosos, criando um espaço urbano muito concentrado e com poucos espaços livres, formando quarteirões de pequena dimensão. Contrastando com as vias situadas nas áreas de expansão, que apresentam um traçado mais retilíneo e um perfil mais amplo, como é o caso por exemplo da Avenida 25 de Abril.

Além das diferenças no traçado, essas vias também apresentam funções distintas. Os arruamentos que desenham o núcleo primitivo são responsáveis pelo acesso ao local ao edificado de carácter principalmente residencial. Ao passo que os restantes, como é o caso da Rua das Pereiras, a Avenida 25 de Abril ou da EM505, promovem também a mobilidade interna da ARU e a conectividade a outros aglomerados e centros urbanos

Transversalmente a toda a rede viária destaca-se a ausência da segregação de espaços de circulação, verificando-se a ausência de passeios na generalidade do espaço. Porém, atendendo ao reduzido volume de tráfego automóvel esta carência não coloca em causa a segurança do peão e de um modo geral contribui para a continuidade do espaço público.

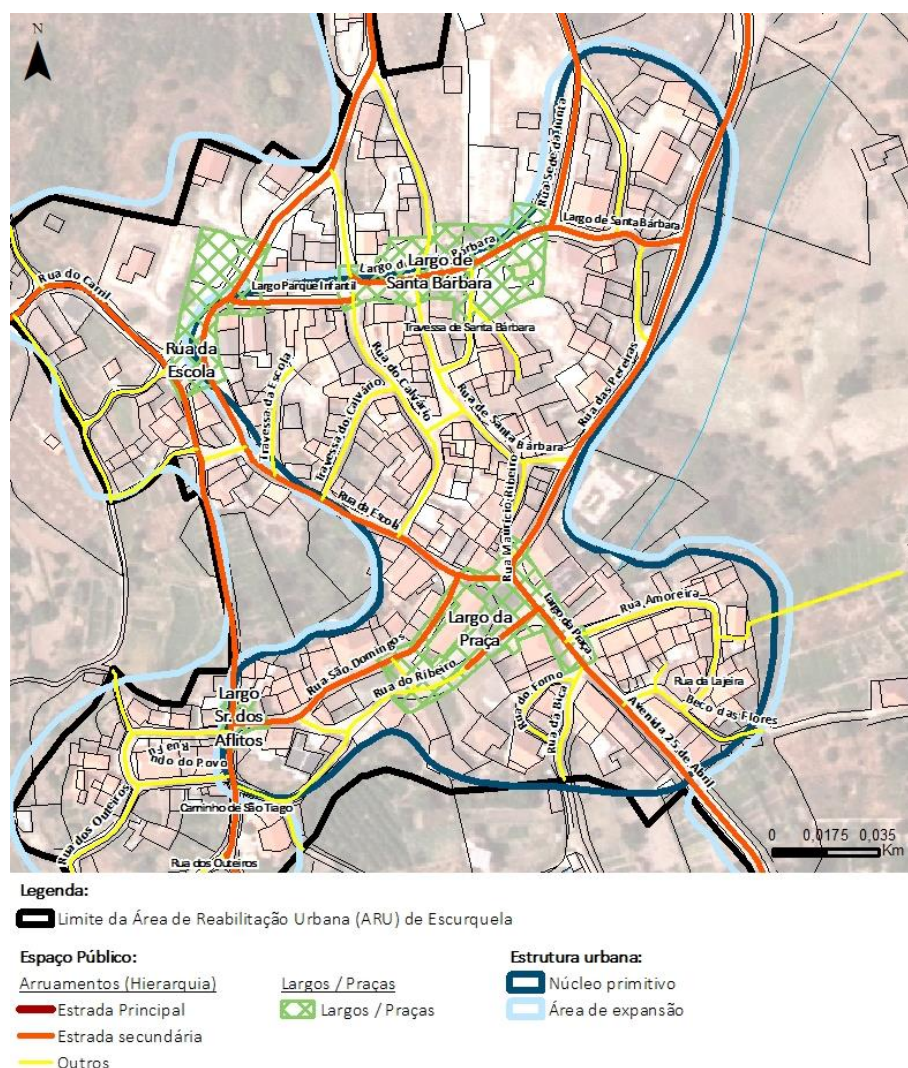


Figura 59 - Hierarquia viária. Espaço Público, Toponímia e Estrutura Urbana da ARU de Eскурquela



Figura 60 – Rua núcleo primitivo/ Rua área de génese mais recente.

O levantamento de campo realizado permitiu também caracterizar o espaço público da ARU de Eскурquela em relação às suas condições de circulação pedonal, mais precisamente a existência de passeios, a segurança do espaço, a pavimentação das faixas de rodagem, o estado de conservação, entre outras.

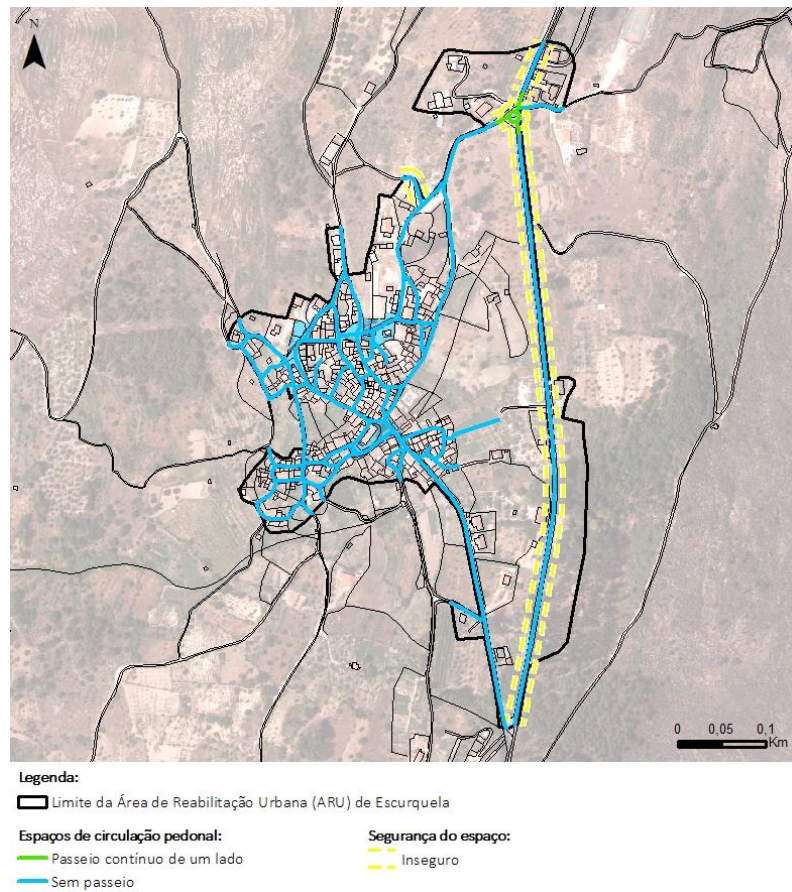


Figura 61 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço

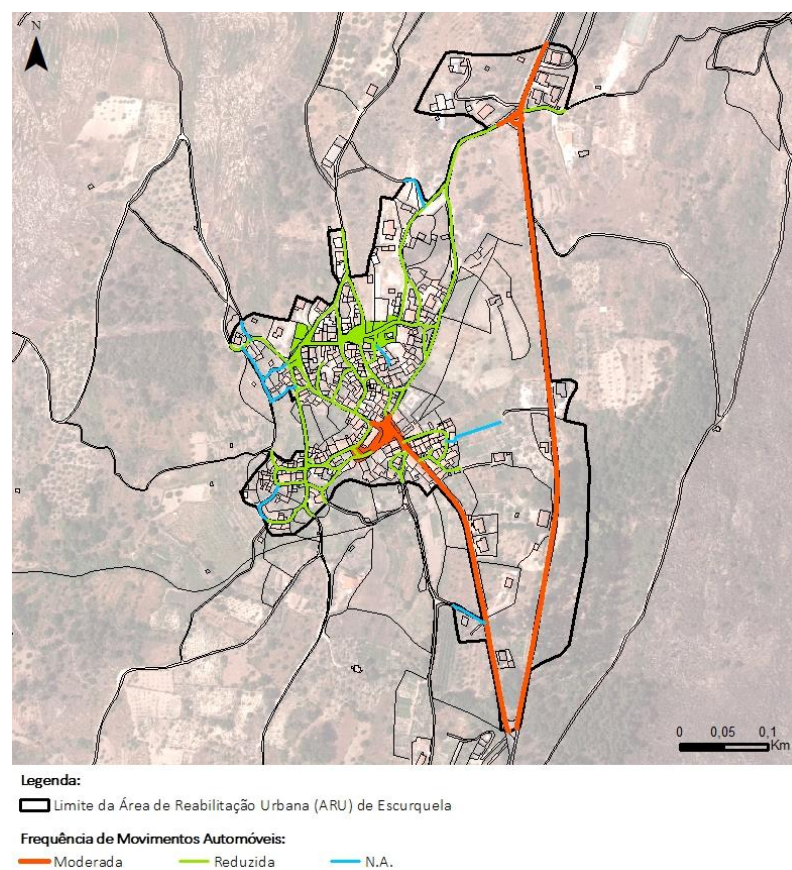


Figura 62 – Frequência dos movimentos automóveis

No que respeita às **condições para a circulação pedonal**, a generalidade dos arruamentos não possuem passeio, com exceção da nova rotunda da EM505. Porém, tendo em consideração o reduzido tráfego automóvel, esta situação não coloca em risco a segurança dos peões. No interior da ARU apenas se registaram situações de insegurança nas fichas de caracterização da EM505, devido ao maior volume de tráfego automóvel.

Relativamente às **pavimentações** (Figura 63), de um modo geral o espaço público de Escurquela encontra-se pavimentado em cubo granito, com exceção da EM505 em betuminoso e dos caminhos, que não são pavimentados. As restantes tipologias de pavimentos, Pedra Irregular de Granito ⁷ e Cimento⁸ surgem de forma pontual em apenas 4 espaços.

No tocante ao **estado de conservação** (Figura 64) apurou-se que existiam 33 espaços públicos onde as pavimentações se apresentavam em bom estado, em 9 em razoável estado, e 8 em mau estado.

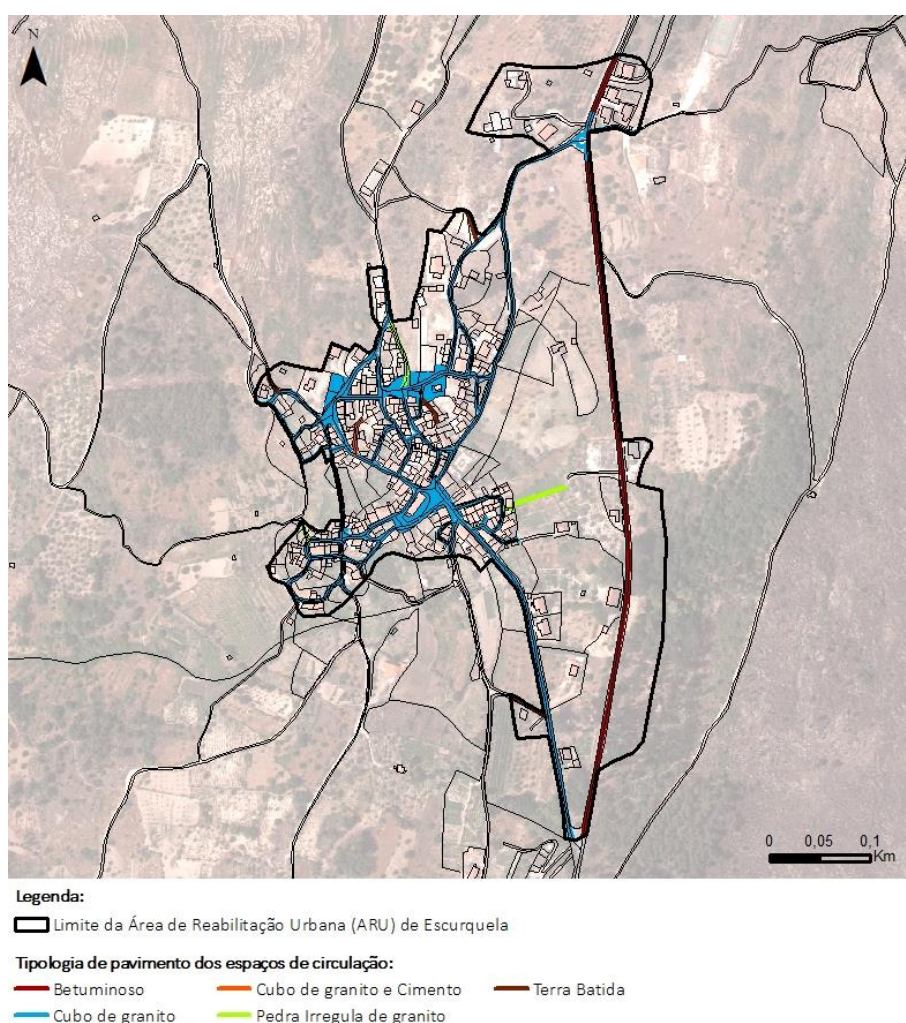


Figura 63 – Tipologia de pavimento dos espaços de circulação

⁷ EP n.º6, 21 e 37

⁸ EP n.º46

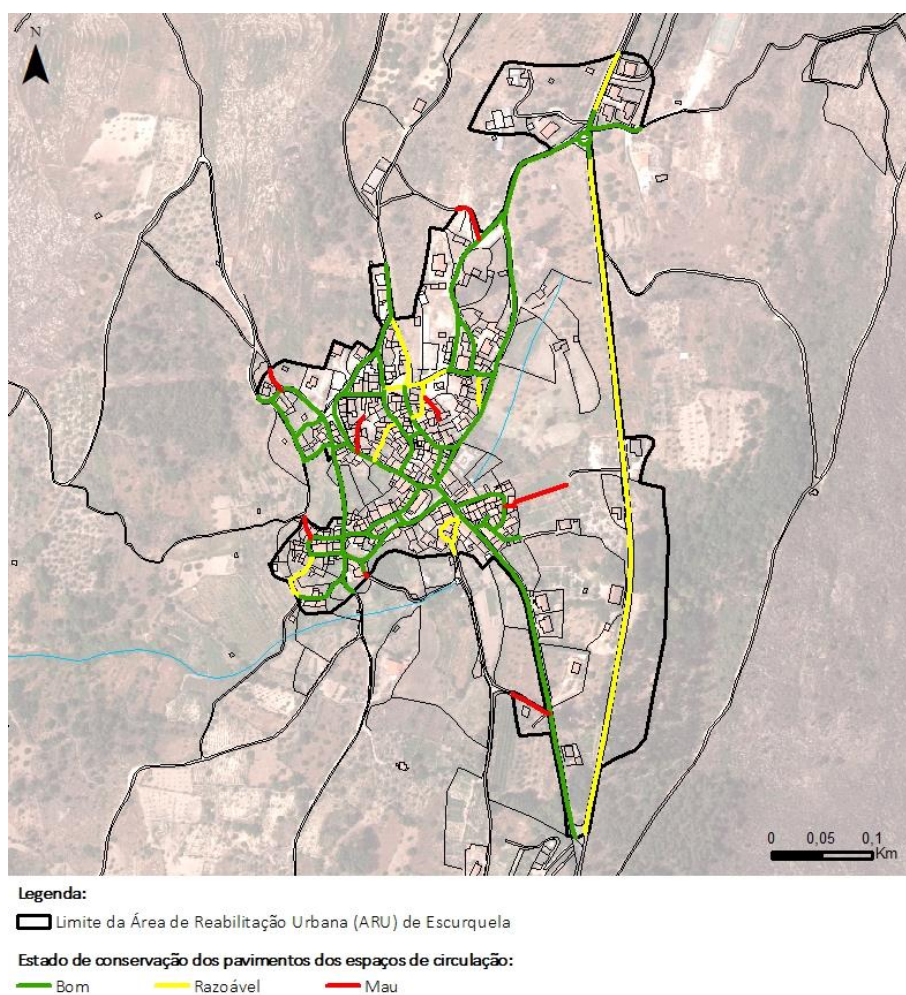


Figura 64 – Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação

No âmbito do espaço público merecem ainda referência os largos/praças identificados, que desempenham um papel central na qualidade de vida e bem-estar da população local, pela sua função de suporte das atividades de encontro, recreio e lazer. Os 5 largos/praça identificados na ARU de Ecurquela referem-se ao Largo da Praça, ao Largo do Sr. dos Aflitos, ao Largo de Santa Bárbara, ao alargamento associado à Rua da Escola e à rotunda na EM505.



Figura 65 – Largo da praça

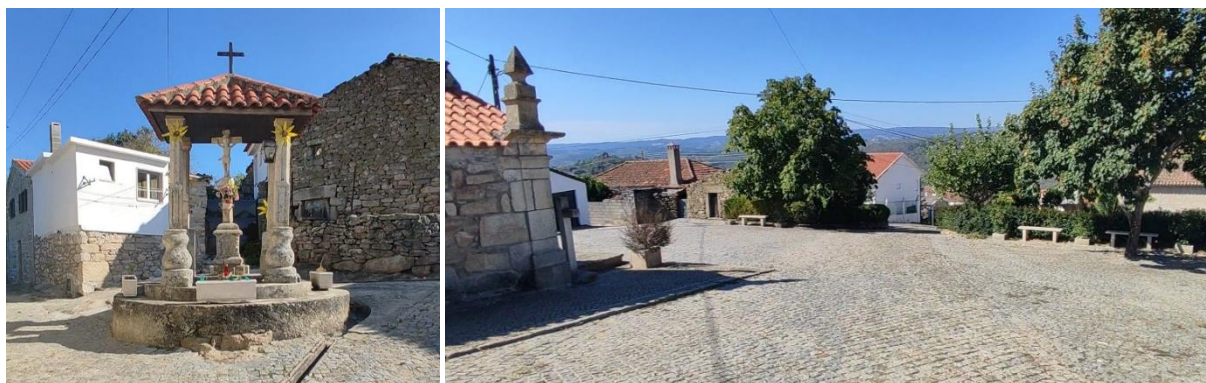


Figura 66 – À esquerda: Largo do Sr. dos Aflitos e à direita: Largo de Santa Bárbara



Figura 67 – Largo na envolvente ao centro cultural e recreativo



Figura 68 – Rotunda da EM505

No contexto do espaço público importa ainda destacar os largos e praças identificados, que desempenham um papel determinante na qualidade de vida e bem-estar da população local, pela sua função de suporte das suas atividades de encontro, recreio e lazer. No interior da ARU de Escurquela foram identificados 5 locais pertencentes a esta tipologia: o Largo da Praça, o Largo do Senhor dos Aflitos, o Largo de Santa Bárbara, o alargamento associado à Rua da Escola e a rotunda na EM505.

Destes espaços merece especial destaque o Largo da Praça, pela oportunidade de usufruto que oferece em relação aos restantes. Estes largos encontram-se associado a alguns elementos notáveis, como Igreja de São Domingos, um solar brasonado e dois elementos de água, e também a uma zona de esplanada. Para além disso, este espaço encontra-se dotado de bancos e da presença de elementos vegetais que contribuem para o seu enquadramento estético e para a regulação climática.

3.2. Diagnóstico Estratégico

No anterior subcapítulo apresentou-se uma descrição detalhada do território da ARU de Ecurquela, abrangendo diversos descritores territoriais como a história do local, património, evolução da forma urbana, a demografia, a socio economia, o parque edificado e o espaço público. Com base nestes elementos foram identificadas as principais oportunidades e ameaças ao desenvolvimento da ARU de Ecurquela, que se apresentam na Tabela 18.

Tabela 18 – Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
- Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - Reduzida atratividade e capacidade de fixação da população; - População residente com tendência para o envelhecimento e com nível de escolaridade baixo; - Parque edificado predominantemente destinado à habitação, parca oferta de comércio e serviços; - Falta de atividades recorrentes geradoras de dinamismo cultural, social e recreativo e interesse para a visitação e turismo (atividades culturais, associações locais, entre outros); - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem cerca de 1/4 (28%) do edificado; - Contraste entre a imagem/paisagem urbana do núcleo primitivo e dos espaços de génese mais recente - Falta de infraestruturação e de elementos geradores de atratividade associados ao espaço público, capaz de acolher as atividades de estadia, recreio e lazer e de estimular o usufruto pela população; - Carência de espaços verdes de utilização coletiva ou de elementos vegetais, que contribuam para a promoção da regulação climática, conforto e enquadramento estético do espaço; - Elementos de interesse existente voltados ao esquecimento, sem sinalética informativa e indicativa, parco enquadramento na envolvente urbana, débil estado de conservação.	- Concelho com um contexto histórico, património cultural, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Vontade política de intervir na promoção, desenvolvimento e na reabilitação urbana do concelho; - Forte carácter tradicional associado ao núcleo primitivo de Ecurquela; - Existência de dois bens imóveis não classificados, associados a dois espaços centrais da ARU de Ecurquela; - Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, como antigos solares e o forno comunitário; - Possibilidade de reforço da integração deste aglomerado no roteiro turístico concelhio; - Existência de alargamentos no interior do núcleo primitivo na proximidade dos principais elementos de interesse, com possibilidade de beneficiação quer do ponto de vista do enquadramento patrimonial, quer da vivência e usufruto; - 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 diversos edifícios passíveis de ser reconvertidos a novas funções, contribuindo para o desenvolvimento económico e territorial de Ecurquela; - Existência de um equipamento com envergadura e funções relevantes como o Centro Cultural e Recreativo “Oficina da Terra.

Observando a malha urbana da ARU de Ecurquela é evidente a existência de um núcleo edificado mais compacto na envolvente à Igreja Matriz e à Capela de Santa Bárbara, cuja antiguidade das construções o determina como o ponto de partida da génese do aglomerado. No interior do núcleo primitivo a identidade de Ecurquela torna-se mais evidente, caracterizando-se pelo casario em alvenaria de granito, envolvido pelos arruamentos estreitos e sinuosos, pavimentados em cubo de granito. Neste lugar assinala-se a presença da Igreja Matriz de S. Domingos e

da Capela de Santa Bárbara, quer enquanto agregadores e potenciadores de eventos sociais de base regular, quer como elementos singulares na malha densa e intrincada de Escurquela na base da sua génese. Na sua envolvente surgem dois importantes espaços públicos, o Largo da Praça e o Largo da Capela de Santa Bárbara, que integram importantes funções do ponto de vista da reunião e do usufruto coletivo da população local. A estes dois espaços associam-se ainda outros edifícios e equipamentos de interesse local, como a Fonte de Mergulho, o Solar Abrasonado, o Cemitério e a Junta de Freguesia.

À medida que nos vamos afastando desse núcleo, a mancha do edificado vai-se tornando cada vez mais rarefeita, diminuindo a sua densidade com o aproximar da M 505, que atravessa a ARU a nascente. Neste lugar o tecido urbano é mais aberto e as construções de carácter mais recente, apresentam muitas vezes o betão como material de excelência ou em associação ao granito, formando uma imagem urbana dissonante da do núcleo tradicional.

A EM505 constitui o principal acesso externo de Escurquela, responsável pela sua ligação aos aglomerados vizinhos e à sede concelhia. Apesar da passagem deste eixo viário pelo território da ARU, a sua acessibilidade externa é frágil, distando cerca 16,4km de sede concelhia, onde se concentram a generalidade dos equipamentos, comércio e serviços mais próximos. Esta fragilidade tem contribuindo para o isolamento deste território, condicionando a sua capacidade para a fixação da população e atratividade para o aparecimento de novas dinâmicas e investimentos. E que se reflete numa população com tendência para o envelhecimento, com baixo nível de escolaridade e no parque edificado, predominantemente habitacional e com uma grande percentagem de edifícios degradados.

A esta problemática junta-se a falta infraestruturação do espaço público, de enquadramento urbanístico dos elementos de interesse existentes e de sinalética indicativa e informativa. A reversão destas fragilidades é crucial para a melhoria da qualidade de vida da população local e para fomentar a atratividade de Escurquela para o turismo e visitação.

Porém, se por um lado o edificado devoluto e/ou com necessidades de reabilitação constitui uma ameaça ao desenvolvimento urbano, por outro lado a sua reabilitação e reconversão é também uma oportunidade para a diversificação dos equipamentos, comércio e serviços existentes. A sua localização remota e maior isolamento poderá também ser vista como uma vantagem para a crescente procura de fugir das grandes cidades por trabalhadores à distância e visitantes e turistas.

Uma das principais oportunidades de Escurquela prende-se com o carácter tradicional associado ao seu núcleo primitivo e existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, como antigos solares e o forno comunitário. Deverá ser pensada uma estratégia para a promoção destes atrativos, afirmando este aglomerado no plano turístico do concelho. Neste contexto refere-se a oportunidade para a integração mais aprofundada de Escurquela no roteiro turístico do concelho, relevando o seu património edificado e urbanístico com interesse, material e imaterial.

Os constrangimentos e oportunidades identificados constituíram o ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana deste PERU, cujo principal objetivo é contrariar ou reverter estas ameaças e alavancar o seu potencial para o desenvolvimento territorial e socioeconómico sustentado e sustentável.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Eскурquela

A estratégia de reabilitação urbana estabelecida para Eскурquela tem como principal objetivo coordenar e orientar a regeneração e revitalização deste centro urbano. A abordagem proposta visa a requalificação e a promoção do desenvolvimento territorial de Eскурquela, através de uma ação concertada dirigida não apenas à reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de uso coletivo.

A definição da estratégia para este aglomerado teve em consideração a especificidade deste território, tendo sido formulada com base na caracterização e diagnóstico apresentados anteriormente, e que fundamentaram a visão, os objetivos estratégicos e o modelo territorial estratégico delineados.

4.1. Visão

A estratégia de reabilitação do aglomerado de Eскурquela pretende reverter e mitigar os constrangimentos identificados e, simultaneamente, alavancar as oportunidades e valores intrínsecos a este território, promovendo uma verdadeira ação de revitalização e qualificação do território e garantindo a manutenção e preservação da sua identidade e autenticidade.

A definição desta estratégia foi também orientada pela visão definida pelo PDM para Sernancelhe 2025, “*um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida*”, contribuindo para o seu alinhamento com o referencial estratégico de desenvolvimento concelhio.

Com base nesses pressupostos foi estabelecida a seguinte **visão da ARU de Eскурquela para o horizonte temporal de 2039**:

VISÃO – ARU DE ESCURQUELA 2039

Um centro urbano revitalizado e moderno, cuja identidade e autenticidade é um elemento-chave para a promoção do desenvolvimento territorial sustentável e sustentado, e cuja qualidade de vida é capaz de atrair novos públicos.

A figura seguinte apresenta as principais potencialidades deste centro urbano, que se consideram determinantes para alavancar o processo de reabilitação urbana.



Figura 69 – Potencialidades do centro urbano de Ecurquela

4.2. Objetivos Estratégicos

Tendo em consideração a vontade política de regenerar, qualificar, dinamizar e revitalizar os diversos aglomerados urbanos de Sernancelhe, bem como a articular do desenvolvimento territorial de Ecurquela com outros territórios concelhios foram adotados cinco objetivos estratégicos comuns às restantes ORU concelhias. Estes objetivos focam-se em cinco áreas distintas: Turismo, Ambiente, Vivência, Mobilidade e Identidade, e têm como principal objetivo:

1. Desenvolver e apostar no setor do turismo;
2. Promover a qualidade ambiental;
3. Incentivar a reabilitação dos edifícios degradados e a ocupação dos alojamentos vagos;
4. Promover a melhoria da mobilidade urbana;
5. Valorizar a identidade e património.

Muito embora se tenham optado pelo acolhimento destes objetivos, comuns a outros aglomerados, a definição dos objetivos estratégicos teve em consideração o carácter e identidade de Ecurquela, as suas potencialidades e fragilidades, e ainda os eixos estratégicos definidos pela ARU de Ecurquela, mais precisamente: “Eixo 1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Ecurquela”, “Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ecurquela”, e “Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ecurquela”.

A tabela seguinte apresenta um pequeno resumo das principais opções estratégicas tomadas, que se explicam em melhor detalhe no final do presente subcapítulo.

Tabela 19 – Objetivos estratégicos para o PERU de Ecurquela

 TURISMO	OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 Desenvolver e apostar no setor do turismo passando pela valorização e divulgação dos seus elementos identitários e com interesse para a visitação, como estratégia para o desenvolvimento socioeconómico e para a atração de novas dinâmicas, públicos e investimentos para o aglomerado.
 AMBIENTE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 Promover a qualidade ambiental através da revitalização e qualificação da rede de espaços abertos, sempre que possível promovendo a introdução de zonas verdes ou elementos vegetais, de mobiliário urbano diversificado, contribuindo para promoção das oportunidades de recreio ao ar livre e para o bem-estar e qualidade de vida da população.
 VIVÊNCIA	OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 Incentivar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, promovendo as condições de habitabilidade, a qualificação e multifuncionalidade do parque edificado e a regeneração e melhoria da imagem urbana.
 MOBILIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 4 Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação externas e internas do aglomerado; promoção da universalidade de acesso, segurança e conforto de todos utilizadores; e ligação aos principais elementos de interesse.
 IDENTIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 5 Valorizar a identidade e património através da preservação dos seus principais elementos geradores de atratividade e características identitárias e promotoras de autenticidade, patentes ao nível do edificado, espaço público, elementos de interesse, produtos tradicionais, recursos endógenos e paisagem.

O primeiro objetivo proposto, **o desenvolvimento e aposta no setor TURISMO** será uma iniciativa crucial para devolver a relevância ao aglomerado de Ecurquela, chamando novos públicos, dinâmicas e investimentos a este aglomerado. O desenvolvimento deste setor será determinante para o crescimento das atividades de comércio e serviços locais existentes, assim como para fomentar o aparecimento de novas oportunidades de negócio, contribuindo para a dinamização da economia local.

O estímulo do interesse no turismo e visitação de Ecurquela deverá ser alavancando pelos seus elementos diferenciadores, de onde se destacam a autenticidade e identidade do aglomerado, a existência de elementos patrimoniais, que embora não classificados, são interessantes e contribuem para o carácter e singularidade do local. A sua localização mais remota, serenidade e acalmia é também um importante atrativo para visitantes que procuram fugir da azáfama e confusão das cidades, e que nos últimos tempos tem levado ao surgimento e crescimento de muitas iniciativas de turismo em espaço rural.

Neste domínio pretende-se ainda fomentar a ligação a outros territórios em Sernancelhe, promovendo a criação de uma rede de aldeias e de pontos com interesse, capaz de atrair novos públicos para esta região.

No domínio do **AMBIENTE**, a promoção da **qualidade do ambiente urbano** tem como principal premissa a criação de uma rede de espaços abertos eficientes de usufruto coletivo, capaz de acolher condignamente atividades de recreio e lazer da população. A valorização e a qualificação do espaço público constitui um importante indicador da qualidade de vida e bem-estar da população local, contribuindo para o seu dinamismo social e contribuindo para a reversão dos fenómenos de isolamento e solidão muitas vezes associados a estes aglomerados.

Neste âmbito avoca-se também o interesse no reforço da ligação dos espaços de circulação e estadia com os edifícios onde se desenvolvem funções de comércio ou serviços no rés-do-chão e aos equipamentos de utilização coletiva. Esta associação é determinante para a promoção da continuidade do espaço público com o espaço acessível ao público, contribuindo para o desenvolvimento destas atividades.

A revitalização do espaço público deverá enquadrar ações com vista a qualificação destes espaços, tais como: a colocação de mobiliário urbano, promovendo o conforto, a multifuncionalidade e a segurança do espaço; a introdução de elementos vegetais e o reforço dos espaços verdes e permeáveis, contribuindo para a regulação climática; ou a repavimentação e reperfilamento dos espaços, garantindo a uniformidade, unidade e coesão. Porém, poderá também fazer parte deste objetivo a adoção de ações com vista à aproximação e ligação dos diversos públicos, formando uma rede de espaços qualificada e atrativa.

O terceiro objetivo, **incentivar a REABILITAÇÃO do edificado e a ocupação dos alojamentos devolutos**, visa a recuperação e reconversão dos edifícios degradados e devolutos e a promoção do carácter multifuncional do tecido urbano de Ecurquela.

Atualmente o aglomerado de Ecurquela, à semelhança de outros núcleos urbanos de menor dimensão e localização remota, apresenta um grande número de edifícios cuja antiguidade e estado de conservação levou ao seu abandono. Este fenómeno resultou numa paisagem urbana degradada, permeada por edifícios em mau e péssimo estado, por vezes em ruína, desprovidos de utilização ou convertidos a anexos, arrumos e outros tipos de apoio.

Estes desafios sublinham a necessidade de agir de forma a promover a segurança e salubridade das construções existentes, garantindo a manutenção das pré-existências de reconhecido valor e qualidade, e contribuindo para a requalificação da imagem urbana degradada deste núcleo. Neste sentido deverá privilegiar-se o fomento da reabilitação para a fixação de novos residentes, e também da reconversão do edificado para outros usos que não o habitacional, promovendo o desenvolvimento económico. Para além disso deverão ser previstas outras ações, de âmbito complementar, com vista a incentivar e a auxiliar os particulares no desenvolvimento da reabilitação edificado.

O objetivo estratégico seguinte visa **fomentar a melhoria da MOBILIDADE URBANA** através da beneficiação dos espaços de circulação automóvel e das condições de acesso ao aglomerado. Enquadra-se neste domínio o reforço da rede viária deste centro urbano, sobretudo no tocante à ligação a outros aglomerados vizinhos, promovidas pela EM505, e nas conexões internas, com destaque para as vias de nível secundário.

Para além disso, faz ainda parte deste objetivo a promoção de eixos viários devidamente pavimentados e infraestruturados, onde o trânsito se realiza de forma segura e confortável, mantendo a sua integração e harmonia com o carácter deste centro urbano. Sempre que possível deve-se priorizar a circulação pedonal e os modos suaves, em detrimento do automóvel, promovendo a criação de espaços voltados para as pessoas; a acessibilidade universal, segura e confortável; a ligação aos principais pontos de interesse e demais espaços de circulação.

O quinto e último objetivo assenta na **valorização da IDENTIDADE E PATRIMÓNIO** de Ecurquela, contribuindo para a preservação e a proteção da sua autenticidade, que constitui um dos seus principais elementos diferenciadores e também um pilar da presente estratégia de reabilitação urbana. Neste domínio destacam-se os elementos de interesse identificados, que se pretende conservar, valorizar e divulgar, assim como as características do edificado e espaço público que contribuem para a singularidade deste lugar.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

Seguidamente apresenta-se na Figura 70 Modelo Estratégico para Eскурquela, que consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana definida.

O modelo territorial estratégico de Eскурquela foi desenhado de acordo com os cinco objetivos estratégicos definidos. O primeiro objetivo, **desenvolver e apostar no setor do turismo**, é veiculado pela identificação os principais elementos atrativos e do percurso “Entre a Serra e o Rio”, que se pretendem conservar, promover e divulgar, contribuindo para a atratividade deste território.

No tocante ao segundo objetivo, **ambiente urbano** foram assinaladas as principais centralidades existentes, que se pretendem valorizar e beneficiar, contribuindo para o desenvolvimento de uma rede de espaços abertos qualificada e promotora do bem-estar e qualidade de vida da população local.

O terceiro objetivo visa **incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos** e abrange todo o território da ARU, com especial destaque para os edifícios em mau estado de conservação, assinalados a vermelho-escuro no modelo. Neste âmbito pretende-se melhorar a paisagem e salubridade urbana, através do estímulo da reabilitação e requalificação do edificado de propriedade privada.

O quarto objetivo, **promover a melhoria da mobilidade urbana**, é veiculado pela beneficiação dos arruamentos em mau estado de conservação e da rede viária secundária, contribuindo para a mobilidade no interior da ARU de Eскурquela e a para promoção do acesso universal, segurança e conforto do espaço.

Por último, no âmbito da **valorização da identidade e património** assinala-se o núcleo antigo e primitivo onde no qual se inscrevem a generalidade dos elementos potenciadores da autenticidade de Eскурquela e com interesse para visitação.

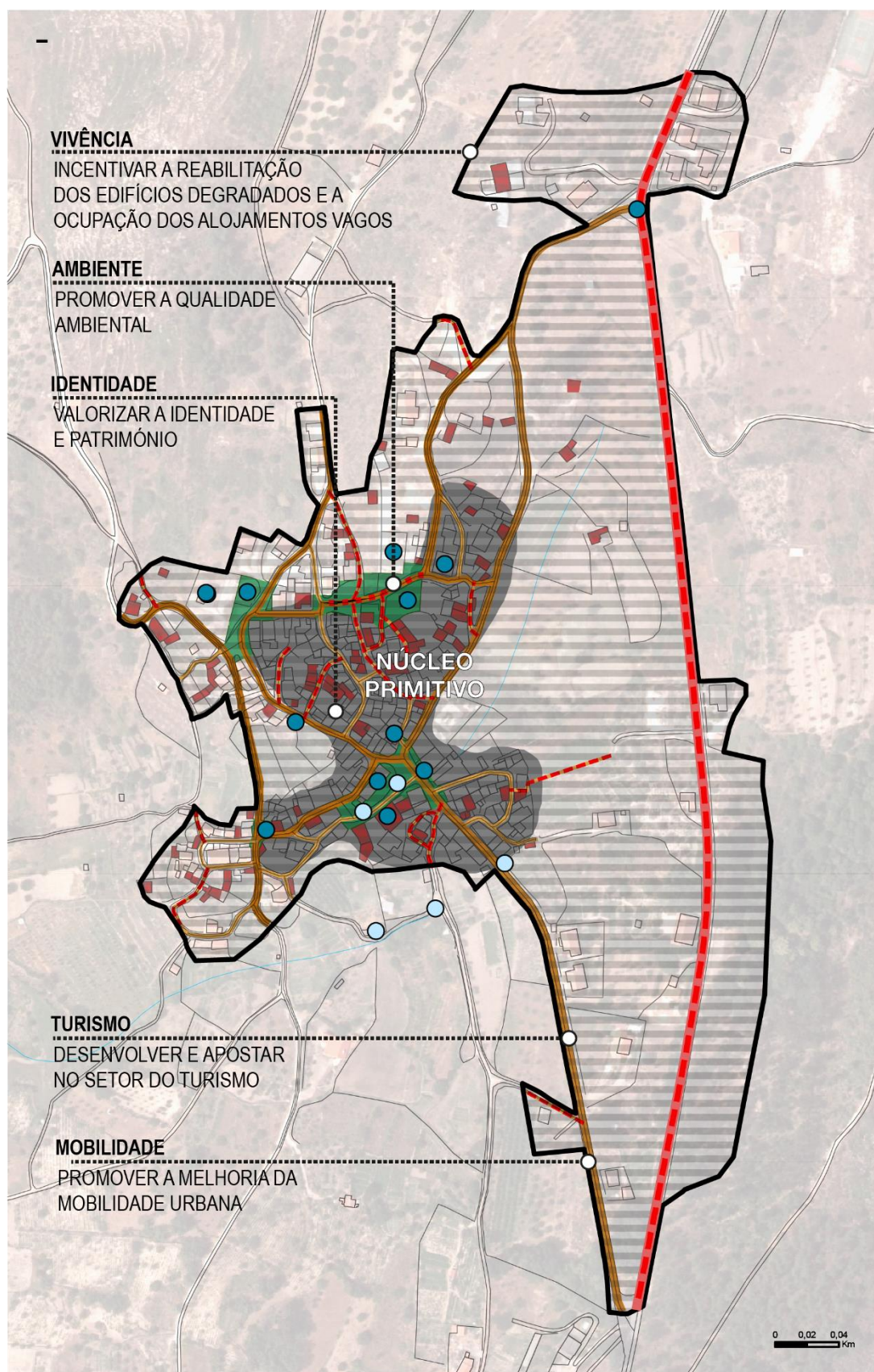


Figura 70 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Ecurquela.

5. Programa de Ação do PERU

O **Programa de Ação do PERU de Ecurquela** é constituído por **12 ações**, de carácter material e imaterial, que visam a prossecução da estratégia de reabilitação urbana proposta, com vista ao desenvolvimento económico, social e territorial deste aglomerado. Neste enquadramento referem-se os seguintes 5 objetivos do programa de ação estabelecido:

- 1) **Promover as oportunidades e reverter os constrangimentos identificados no diagnóstico estratégico**, enquadrando a revitalização e promoção da multifuncionalidade da rede de espaços abertos, estimulando as atividades de encontro, recreio e lazer; a beneficiação das acessibilidades internas e externas; a requalificação da paisagem urbana através da reabilitação e/ou reconversão do edificado degradado e ocupação dos devolutos; e o aproveitamento dos elementos com interesse para o turismo e visitação e geradores de atratividade.
- 2) **Implementar a estratégia de reabilitação urbana**, através da concretização da visão e do modelo territorial proposto, adotando ações/projetos que visem a prossecução dos objetivos estratégicos estabelecidos;
- 3) **Incorporar intenções/projetos públicos** com vista ao desenvolvimento territorial, urbano e socioeconómico de Ecurquela;
- 4) **Maximizar as oportunidades de financiamento** de projetos públicos;
- 5) **Incluir os diversos atores urbanos no processo de reabilitação urbana**, estimulando a sua intervenção e participação.

As diversas ações propostas apresentam também uma relação de complementaridade entre si, fomentando a abordagem do conjunto, e o desenvolvimento e coesão territorial. O presente capítulo visa caracterizar as ações propostas, procedendo à apresentação da sua hierarquia, calendarização, e caso possível, a sua possibilidade de financiamento.

Neste âmbito importa ainda referir que em seguem em anexo a este documento a **Planta de Localização das Ações** (escala 1:2.000 – Anexo A), que apresenta a sua incidência espacial em maior detalhe.

5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

O Programa de Ação do PERU de Ecurquela é constituído por **12 ações** que se apresentam na tabela seguinte e na Figura 71, na qual se demonstra a articulação entre as ações e os objetivos estratégicos proposto, garantido a prossecução da estratégia de reabilitação urbana definida.

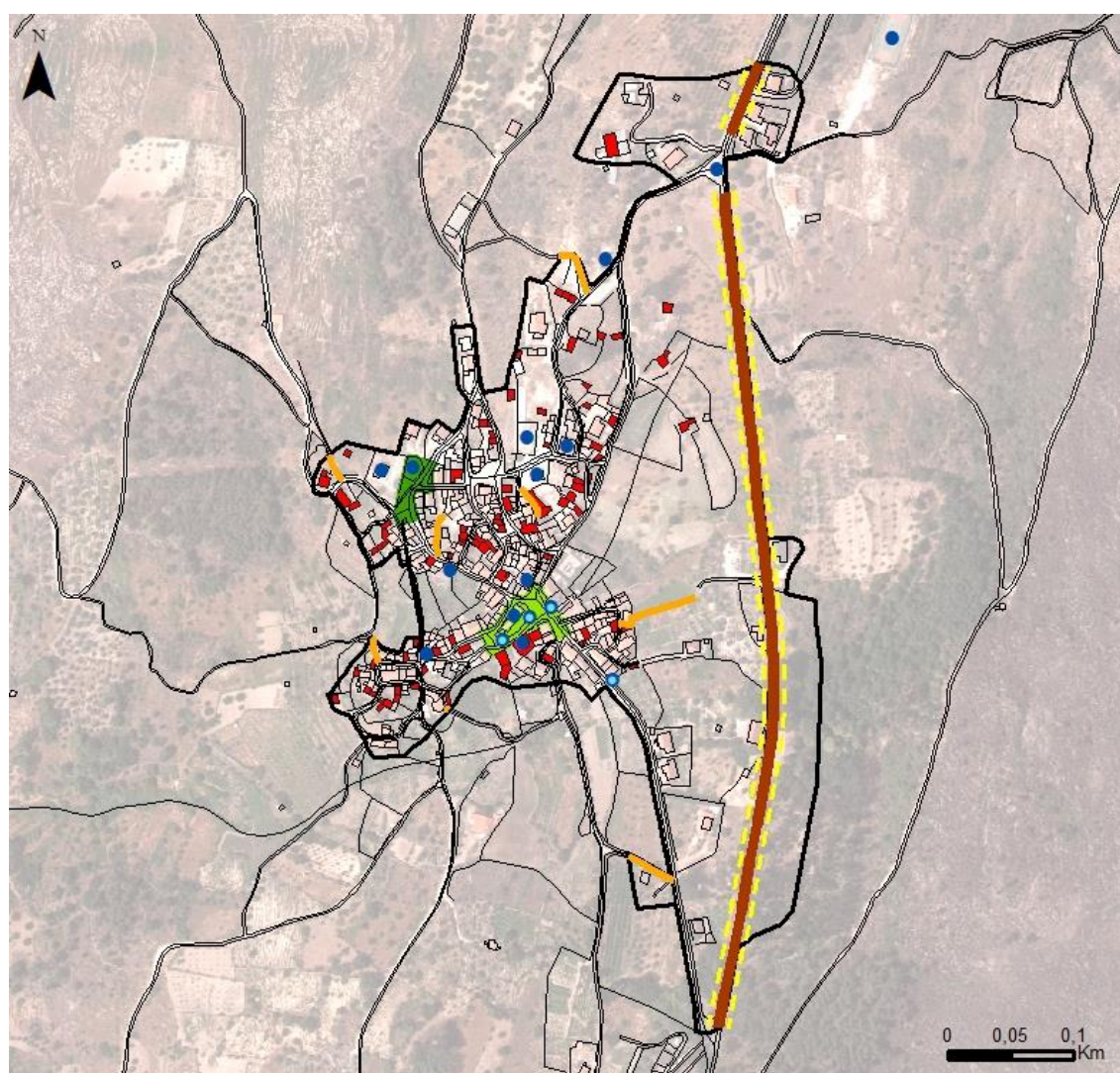
Tabela 20 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Ecurquela

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça	X	X		X	X
PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola	X	X		X	X
PERUESCUR-03 Requalificação dos elementos de água existentes	X	X			X
PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto dos principais elementos de interesse	X	X			X
PERUESCUR-05 Requalificação da EM505	X			X	
PERUESCUR-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação		X		X	
PERUESCUR-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
PERUESCUR-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUESCUR-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUESCUR-11 Programa “Segunda habitação”			X		
PERUESCUR-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

As ações PERUESCUR-01 à PERUESCUR-08 apresentam **âmbito material**, enquadrando a qualificação e a revitalização do **espaço público**, e a requalificação e divulgação dos seus **elementos de interesse**. As duas primeiras intervenções dirigem-se aos **largos** deste centro urbano, designadamente ao Largo da Praça e ao Largo da Rua da Escola. As ações 03 e 04 tem como objetivo valorizar os elementos de interesse existente, que contribuem para a autenticidade e identidade do lugar. As restantes ações visam os **espaços de circulação**. Seguidamente apresenta-se uma descrição mais detalhada de cada uma das ações propostas.

A primeira ação Valorização do Largo da Praça (PERUESCUR-01) propõe a beneficiação do principal espaço público de Ecurquela que serve de enquadramento ao seu principal ponto de referência, a Igreja Matriz de S. Domingos. Este alargamento possui boas condições para a circulação automóvel e pedonal, porém o mesmo não se verifica ao nível das oportunidades de estadia, recreio e lazer da população. No âmbito desta intervenção deverá ser contemplado o enquadramento da Igreja, do Solar abrasonado, da esplanada e dos dois fontenários existentes. Para além disso, atendendo à intenção de promover as atividades de encontro, recreio e lazer da população deverá ser formalizada uma zona de estadia, enquadrando a valorização e possível aumento dos espaços verdes

existentes, a localização de mobiliário urbano e o enquadramento contentores para depósito dos resíduos sólidos urbanos.



Legenda:

▬ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escurquela

Ações propostas:

- | | |
|--|---|
| 01 Valorização do Largo da Praça | 10 Programa "Apoio à reabilitação privada" |
| 02 Valorização do Largo da Rua da Escola | 11 Programa "Segunda habitação" |
| 03 Requalificação dos elementos de água existentes | 12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer |
| 04 Colocação de sinalética nos principais elementos de interesse | |
| 05 Requalificação da EM505 | |
| 06 Requalificação de arruamentos em mau estado | |
| 07 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio" | |
| 08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade | |
| 09 Reabilitação do edificado de propriedade privada | |

Figura 71 – Localização das ações na ARU de Escurquela

A segunda ação refere-se à Valorização do Largo da Rua da Escola (PERUESCUR-02) e dirige-se ao largo de acesso à antiga Escola, atualmente o Centro Cultural e Recreativo "Oficina da Terra", um dos principais dinamizadores sociais de Escurquela. Este alargamento corresponde a um espaço intersticial da malha urbana que se pretende

dignificar e beneficiar de modo a potenciar o aparecimento de sinergias com o equipamento existente, promovendo a atividade cultural e social de Eскурuela. Esta intervenção deverá enquadrar a formalização e afirmação deste alargamento como um espaço público de estadia, através da introdução de mobiliário urbano, iluminação e vegetação.

A ação PERUESCUR-03 destina-se à requalificação dos vários elementos de água, como fontes, tanques, e fontanários localizados no interior da ARU de Eскурuela. Esta intervenção visa promover a integração destes elementos na malha urbana, sem desvirtuar o seu carácter, contribuindo para o reforço do carácter identitário do lugar. Deverá ser garantindo o seu correto funcionamento e ser promovida a sua função social, no caso dos tanques. Esta ação concorre ainda para a promoção da regulação climática do espaço.

É com a preocupação de dar destaque aos principais de elementos de interesse que surge a ação PERUESCUR-04, que tem por objetivo a criação de placas informativas a colocar junto aos edifícios e elementos de interesse existentes. Poder-se-á associar à sua localização a definição de um percurso informal, dinamizando a visita deste lugar. A sinalética a colocar deverá ser clara, resistentes às intempéries e adotar uma linguagem formal única e coesa, de maneira a facilitar a identificação por parte do visitante.

Por sua vez, a ação PERUESCUR-05 incide sobre a EM 505, e visa a sua requalificação de modo a garantir a segurança dos peões que frequentemente a percorrem. Esta via, de trânsito predominantemente automóvel, é constituída por uma faixa com dois sentidos de trânsito, sendo a berma praticamente inexistente.

A intervenção PERUESCUR-06 visa a requalificação de arruamentos em mau estado de conservação, incluindo a sua pavimentação e reperfilamento, contribuindo para a beneficiação e melhoria das condições de circulação oferecidas.

A ação seguinte, Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUESCUR-07) pretende beneficiar um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, passando pela 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, de modo a promover a homogeneidade da sinalética utilizada.

Por fim, a Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUESCUR-08) visa melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se 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.

Ainda no tocante às **ações de âmbito material** refere-se a ação PERUESCUR-09 que se dirige à requalificação do **edificado**. Esta intervenção prevê a reabilitação ou reconversão funcional dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e aos investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional.

Estas intervenções irão contribuir para a melhoria do ambiente urbano e 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.

Por último, preveem-se ainda **três ações imateriais**, o Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUESCUR-10), O Programa “Segunda habitação” (PERUESCUR-11) e a Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12), que pretendem apoiar a implementação deste Programa de Ação, promover uma comunidade mais ativa, dinâmica e participativa, potenciar a atratividade de Eскурquela.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUESCUR-10) compreende a realização de diversas ações de sensibilização 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 direcionam-se, sobretudo, aos 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.

As ações de sensibilização podem passar, por exemplo, pela realização de palestras, pela 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” (PERUESCUR-11) visa atrair novos públicos para Eскурquela, incentivando a população externa ao concelho adquirir aqui uma habitação. 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 (PERUESCUR-12) tem como objetivo dinamizar o núcleo urbano de Eскурquela contemplando a implementação de diversos programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional.

Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos:

- (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 e turistas e poderá realizar-se nos espaços públicos a valorizar como o Largo da Praça, Largo de Santa Bárbara ou o Largo da Rua da Escola ou em parceria com entidades locais, como o Centro Cultural e Recreativo "Oficina da Terra".
- (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto da comunidade sénior, esta ação poderá desenvolver-se ao ar livre nos novos espaços públicos a valorizar como o Largo da Praça, Largo de Santa Bárbara ou o Largo da Rua da Escola.

Hierarquização e Programação temporal das ações

A hierarquização das ações propostas pelo PERU de Escurquela 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.
3. A hierarquização do Programa de Ação do PERU de Escurquela apresenta-se na Tabela 21.

Tabela 21 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Escurquela.
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça	E
PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola	E
PERUESCUR-03 Requalificação dos elementos de água existentes	C
PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto aos elementos de interesse	C
PERUESCUR-05 Requalificação da EM 505	E
PERUESCUR-06 Requalificação dos caminhos em mau estado de conservação	E
PERUESCUR-07 Valorização do Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio"	C
PERUESCUR-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUESCUR-10 Programa "Apoio à reabilitação privada"	E
PERUESCUR-11 Programa "Segunda habitação"	E
PERUESCUR-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Relativamente à **programação temporal**, atendendo a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU o **âmbito temporal da ORU de Ecurquela é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2024 e 2038. A calendarização do Programa de Ação da ORU de Ecurquela encontra-se ilustrada pela Tabela 22.

Tabela 22 - Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Ecurquela.

AÇÃO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça															
PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola															
PERUESCUR-03 Requalificação dos elementos de água existentes															
PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto dos principais elementos de interesse															
PERUESCUR-05 Requalificação da EM 505															
PERUESCUR-06 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUESCUR-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”															
PERUESCUR-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERUESCUR-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUESCUR-11 Programa “Segunda habitação”															
PERUESCUR-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

5.2. Programa de financiamento

O presente capítulo refere-se ao **Programa de Financiamento da ORU de Ecurquela**, na qual se apresenta a estimativa de custos associada à implementação do Programa de Ação proposto. Nesse enquadramento, foi elaborada a Tabela 23, na qual se identifica o valor de cada uma das ações propostas, a natureza do investimento a realizar, a entidade responsável pela execução da intervenção em análise e, caso seja possível, o financiamento e a fonte a ser mobilizada.

Tabela 23 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça	76.750,00	0,00	76.750,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola	49.500,00	0,00	49.500,00	CM Sernancelhe	-	-

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUESCUR-03 Requalificação dos elementos de água existentes	17.500,00	0,00	17.500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto aos principais elementos de interesse	20.000,00	0,00	20.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-05 Requalificação da EM505	93.750,00	0,00	93.750	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação	210.000,00	0,00	210.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5.000,00	0,00	5.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	24.344.000,00	24.344.000,00	Privados / Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUESCUR-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-11 Programa “Segunda habitação”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUESCUR-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00	0,00	40.000,00	CM Sernancelhe	-	-
TOTAL	552.500,00	24.344.000,00	24.896.500,00	-	-	-

Em suma, prevê-se um investimento total de aproximadamente de **24,9 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Ecurquela, dos quais sensivelmente **24,3 Milhões de Euros** respeitam ao investimento privado e cerca de **553 Mil Euros** ao investimento público, conforme ilustrado na Tabela 24.

Tabela 24 - Valores de investimento para o PERU de Granjal.

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	552.500,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	24.344.000,00 €
INVESTIMENTO TOTAL	24.896.500,00 €

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 23 prevê-se a possibilidade de financiamento de duas intervenções: “Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade” (PERUESCUR-08) e “Reabilitação do edificado de propriedade privada” (PERUESCUR-09), 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 que toca 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 Escurquela. 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 Escurquela 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, 6.1.2 e 6.1.3 do presente documento e também no **Anexo C** – Benefícios fiscais na ARU de Ecurquela (Fichas-resumo).

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

Podem usufruir dos benefícios fiscais enunciados neste ponto (6.1.1) os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados na ARU e que preencham cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)⁹:

- 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;

⁹ 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

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

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

- 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 45.º do EBF - DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

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

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

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

Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

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

Conforme o disposto nas alíneas d) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.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 sede 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 localizadas 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 25. 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 25 – 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	– 1.º Direito; – Porta de Entrada.
GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO	– 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;

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
	- 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	- Reabilitar para Arrendar - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020); - Casa Eficiente 2020; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas; - Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética; - Projeto Reabilitar como Regra; - Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.	- 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 habitacional¹⁰, 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.

¹⁰ 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.

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.

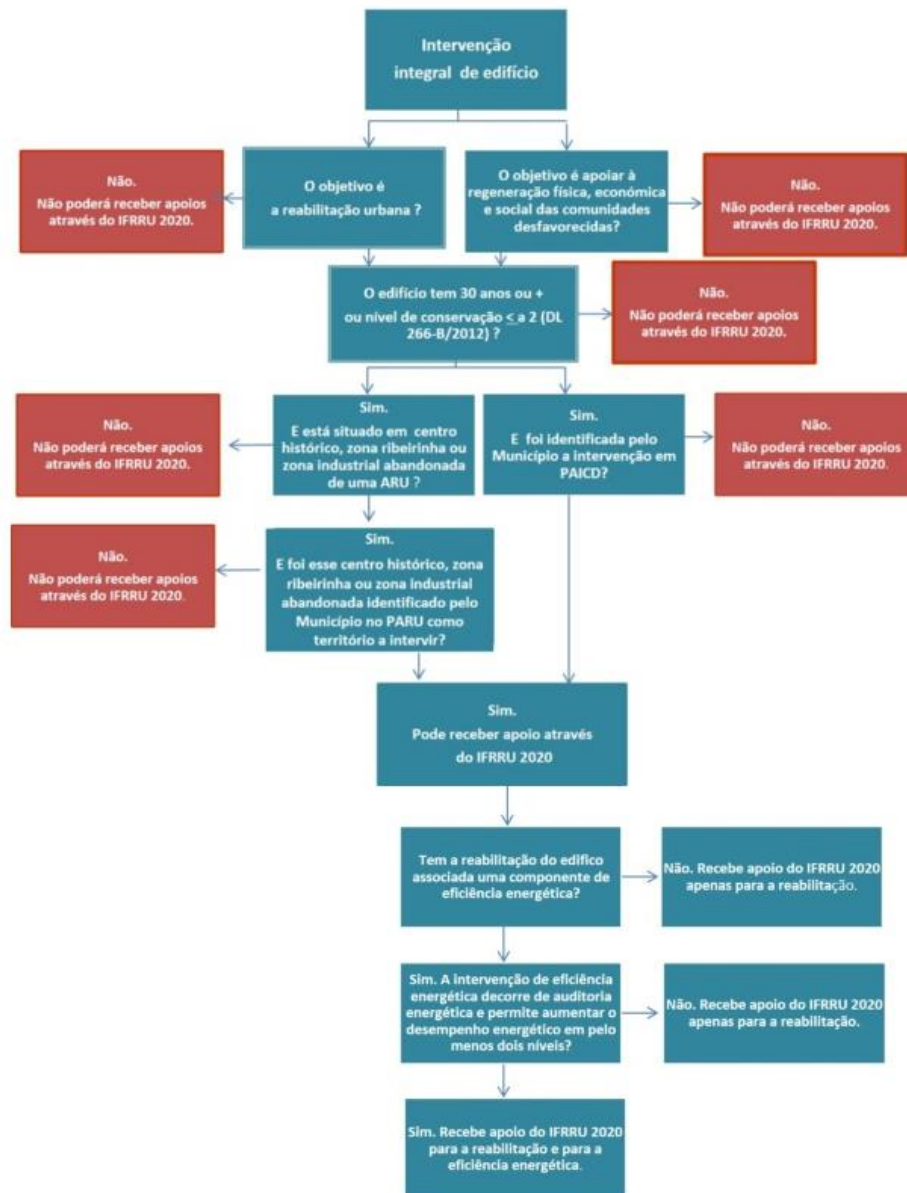


Figura 72 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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.º 37/2018 de 4 de Junho¹¹ 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;

¹¹ 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.

- 2) Entidades beneficiárias, ou seja, aquelas que pretendem promover soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito – nomeadamente (1) Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios, (2) Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais; (3) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público; (4) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e (5) Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

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

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

O apoio financeiro a conceder neste âmbito pode integrar duas componentes: (1) participação não reembolsável; e (2) empréstimo bonificado para a parte não participada. Em qualquer destas situações, os financiamentos têm como limite máximo o valor de referência estabelecido para cada solução habitacional, sendo que nos casos de promoção de soluções habitacionais através de aquisição, de aquisição e reabilitação, de reabilitação ou de construção não pode exceder 90% do valor de referência aplicável ou do valor total das despesas elegíveis, se este for inferior; já no caso de financiamento a beneficiários diretos ou de financiamento de soluções habitacionais relativas a pessoas vulneráveis, núcleos precários e núcleos degradados o montante máximo do financiamento corresponde ao valor total das despesas elegíveis ou ao valor de referência aplicável ao caso, se este for inferior.

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

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

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

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

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio¹² e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

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.

¹² Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

6.2. Programa de Investimento público

O Programa de Ação da ARU de Ecurquela prevê um **investimento público** na ordem dos **552.500,00€**. A Tabela 26 apresenta de forma detalha a distribuição deste montante pelas ações propostas. Neste enquadramento, importa referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Ecurquela 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 no processo.

Tabela 26 – Investimento público na ARU de Ecurquela

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
ESPAÇO PÚBLICO	PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça	76.750,00
	PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola	49.500,00
	PERUESCUR-03 Requalificação dos elementos de água existentes	17.500,00
	PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto aos principais elementos de interesse	20.000,00
	PERUESCUR-06 Requalificação dos arruamentos em mau estado de conservação	210.000,00
	PERUESCUR-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5.000,00
	PERUESCUR-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	SUB-TOTAL	482.500,00
IMATERIAL	PERUESCUR-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00
	PERUESCUR-11 Programa “Segunda habitação”	15.000,00
	PERUESCUR-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00
	SUB-TOTAL	70.000,00
TOTAL		552.500,00

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

- **482.500,00€** - Referentes a intervenções em **espaço público**;
- **70.000,00€** - Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

O investimento privado, por sua vez, totaliza 24.344.00,00€, que se referem à ação PERUESCUR-09 “Reabilitação do edifício 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 concentra maior relevância, concentrando a maior parte do investimento previsto, a qual se seguem as ações **Imateriais**. Ao nível do Espaço Público refere-se que a ação PERUESCUR-06 – “Requalificação dos arruamentos em mau estado de conservação”, representa quase metade dos gastos das intervenções incluídas nesta tipologia.

Neste contexto, importa ainda destacar que a tipologia referente ao Edifício não contempla nenhuma ação.

6.3. Modelo de Gestão e Execução

O grande propósito do PERU de Ecurquela 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 Ecurquela**, 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 Ecurquela 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 73 um esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilidades ao dispor dos privados.

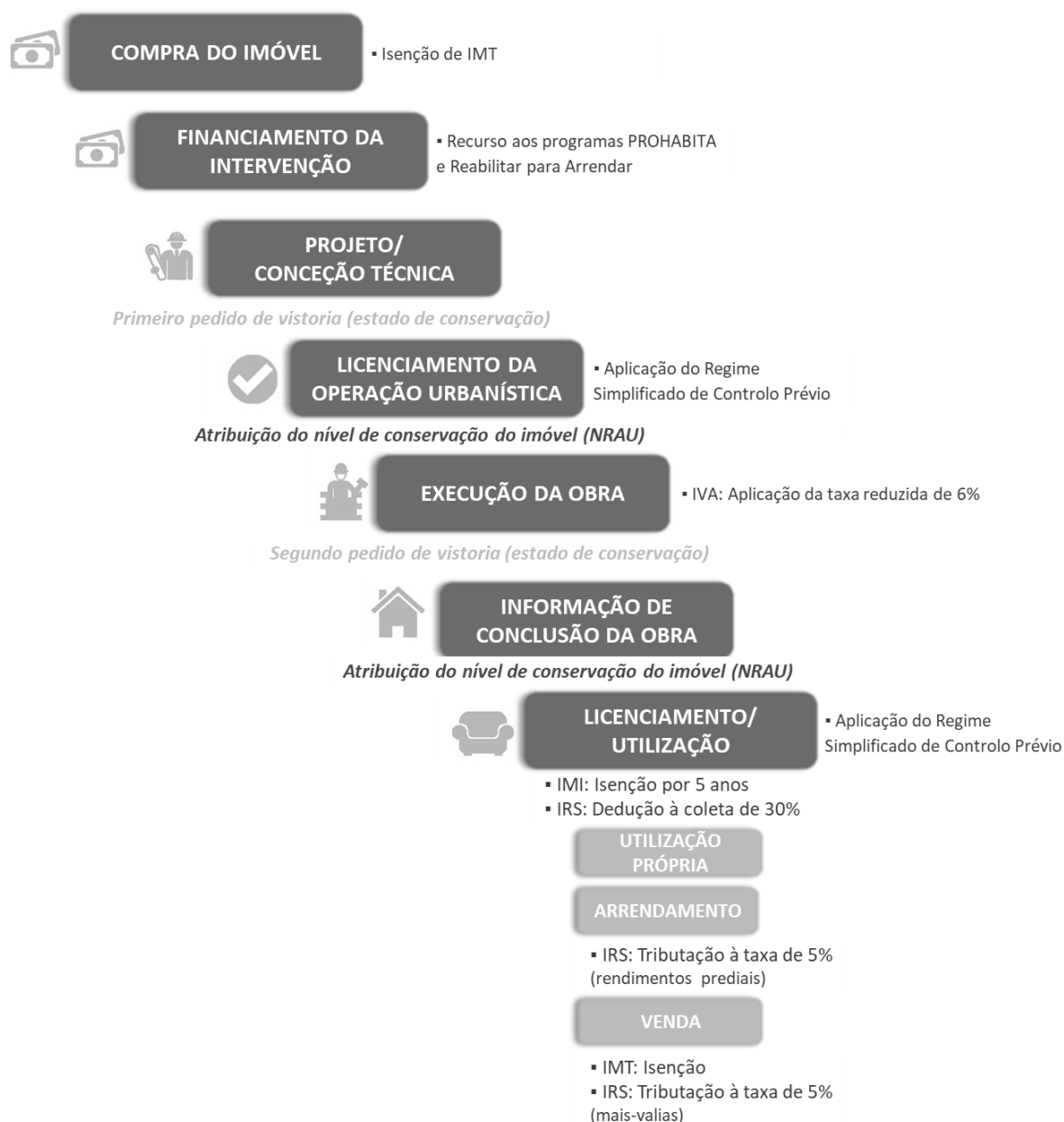


Figura 73 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

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 o 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 Eскурquela, 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 Eскурquela 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/ cércea, 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 Ecurquela a percentagem de edifícios com necessidades de intervenção situa-se nos 28% (73 edifícios), o que corresponde sensivelmente a 1/4 do parque edificado, esta percentagem é constituída por 35 edifícios (13%) em mau estado de conservação e 38 (15%) em péssimo. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito (92% – 67 edifícios) e a sua época de construção remonta ao período anterior a 1950 (89% – 65 edifícios).

Ainda no que toca aos materiais de construção, refere-se que o material construtivo mais representativo é a alvenaria de granito, presente em 63 edifícios (86%), seguido pelo Betão, que é parte da estrutura de 3 edifícios (4%), e pelo tijolo, que totaliza 2 edifícios (3%).

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

“As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos interativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbrincada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos,

assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...)” (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

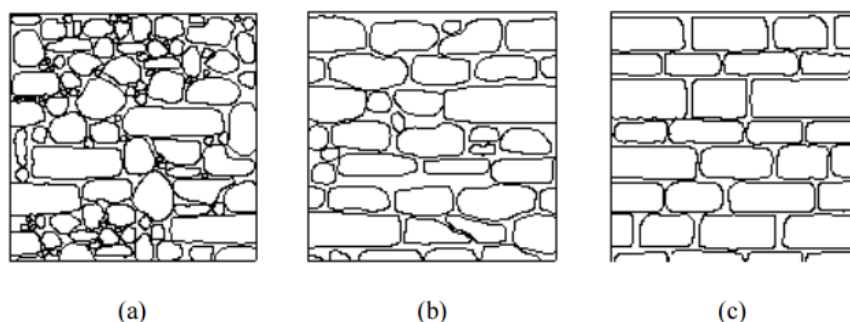


Figura 74 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

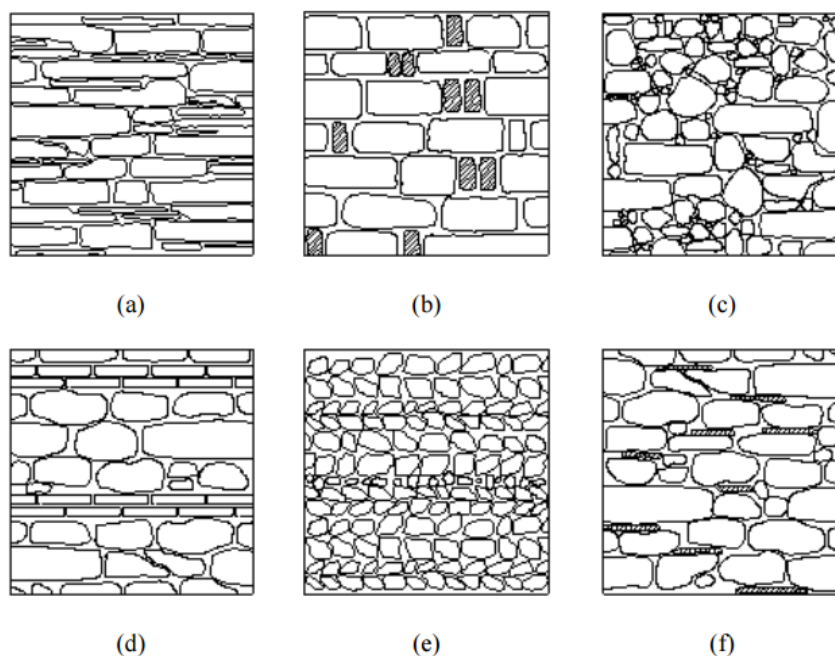


Figura 75 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

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

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, devem-se ter em conta quatro princípios base de intervenção: (1) garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, (2) adotar soluções com o mínimo de intrusão, (3) adaptar a função ao espaço e às características do edifício e (4) privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas:

Tabela 27 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS	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.	- 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	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.	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	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	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.	Soluções que se afastem do valor cultural subjacente ao edificado.

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

PORTAS E JANELAS

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

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

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

- O bloqueio de entradas de humidade para a madeira (aplicação de 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).



Figura 76 – Exemplos de portas e janelas em madeira

ELEMENTOS EM FERRO

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios de Granjal. 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 barrote de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas condições de ventilação permanente 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 77 – 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 na Tabela 28 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.

Tabela 28 – Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
Fonte: IMTT, 2011

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
CONECTIVIDADE E ADEQUABILIDADE	A rede pedonal deve oferecer ligações diretas, contínuas e desimpedidas de obstáculos entre os principais polos geradores/attractores de deslocações pedonais, como: equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes, zonas residenciais, áreas comerciais e de serviços, locais de lazer.
	A rede deverá ser hierarquizada e dimensionada em função da malha urbana onde se integra e respetivas vivências urbanas, assim como em função das necessidades dos peões, tendo em consideração os fluxos pedonais existentes e potenciais.
	A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.
ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	O planeamento da rede pedonal deve, em toda a sua dimensão, ter sempre em consideração as necessidades de todos os utentes do espaço público, em particular dos que apresentam condicionalismos 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.
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 climáticas.
	O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climáticas adversas.
	O conforto passa, também, pela minimização da exposição a algumas das consequências do tráfego motorizado, nomeadamente o ruído e a poluição atmosférica. Também aqui, o conceito de acalmia de tráfego é relevante.
ATRATIVIDADE E CONVIVIALIDADE	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

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

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

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 seleccionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima interior de 1x1m, garantido a disponibilidade de espaço para o crescimento das raízes.



Figura 78 – Espaços públicos de circulação



Figura 79 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).

- ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

No âmbito dos espaços públicos de estadia, tais como praças e largos e parques/zonas de recreio e lazer, devem-se garantir condições que proporcionem a presença humana, como o encontro, sociabilização, o recreio e uma série de atividades ao ar livre. Estes espaços, que no seu conjunto integram a infraestrutura verde urbana, devem ter em conta os seguintes princípios (Quintas, 2013):

- **Quantidade** – devendo existir espaços suficientes para o desempenho das funções necessárias à população, assim como ao equilíbrio do sistema urbano. Cada espaço deverá ter dimensão suficiente para acomodar o conjunto de atividades a que se propõe;
- **Qualidade** – devendo existir uma diversidade de espaços verdes e espaços públicos em meio urbano, de forma a satisfazer as diferentes necessidades da população. Ao mesmo tempo, cada espaço deverá ser atrativo para utilização humana por vários públicos e exercendo diversas funções;
- **Continuidade** – devendo existir uma ligação física ou funcional entre os vários espaços verdes e espaços públicos urbanos, assim como uma articulação com a envolvente rural, garantindo uma ampla mobilidade e acessibilidade universal aos e nos espaços, assim como assegurando que os processos ecológicos são mantidos;
- **Contexto** – devendo existir uma articulação entre os espaços verdes e espaços públicos e a envolvente construída, criando uma coerência e equidade na malha urbana

Na criação e requalificação de espaços de estadia (espaços públicos e espaços verdes públicos) foram definidos os oito princípios de intervenção, baseados nos critérios da Cabe Space (2005): (1) sustentabilidade, (2) carácter e identidade, (3) definição e limite, (4) conectividade e acessibilidade, (5) legibilidade, (6) adaptabilidade e robustez, (7) inclusividade e (8) biodiversidade, conforme apresentados de seguida:

Tabela 29 – Princípios de intervenção em espaço público

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
	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.

Pensados à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir características que respondam às solicitações ao nível de recreio, lazer, sociabilização, mas também que promovam uma série de benefícios/serviços ambientais onde se destacam a qualidade do ar, a mitigação do ruído e o conforto ambiental.

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

Na implementação da **vegetação**, devem ser privilegiadas as espécies autóctones, mais adaptadas às condições edafoclimáticas e, por essa razão, possuindo 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 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.

- 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 excecional 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 Commercio 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.

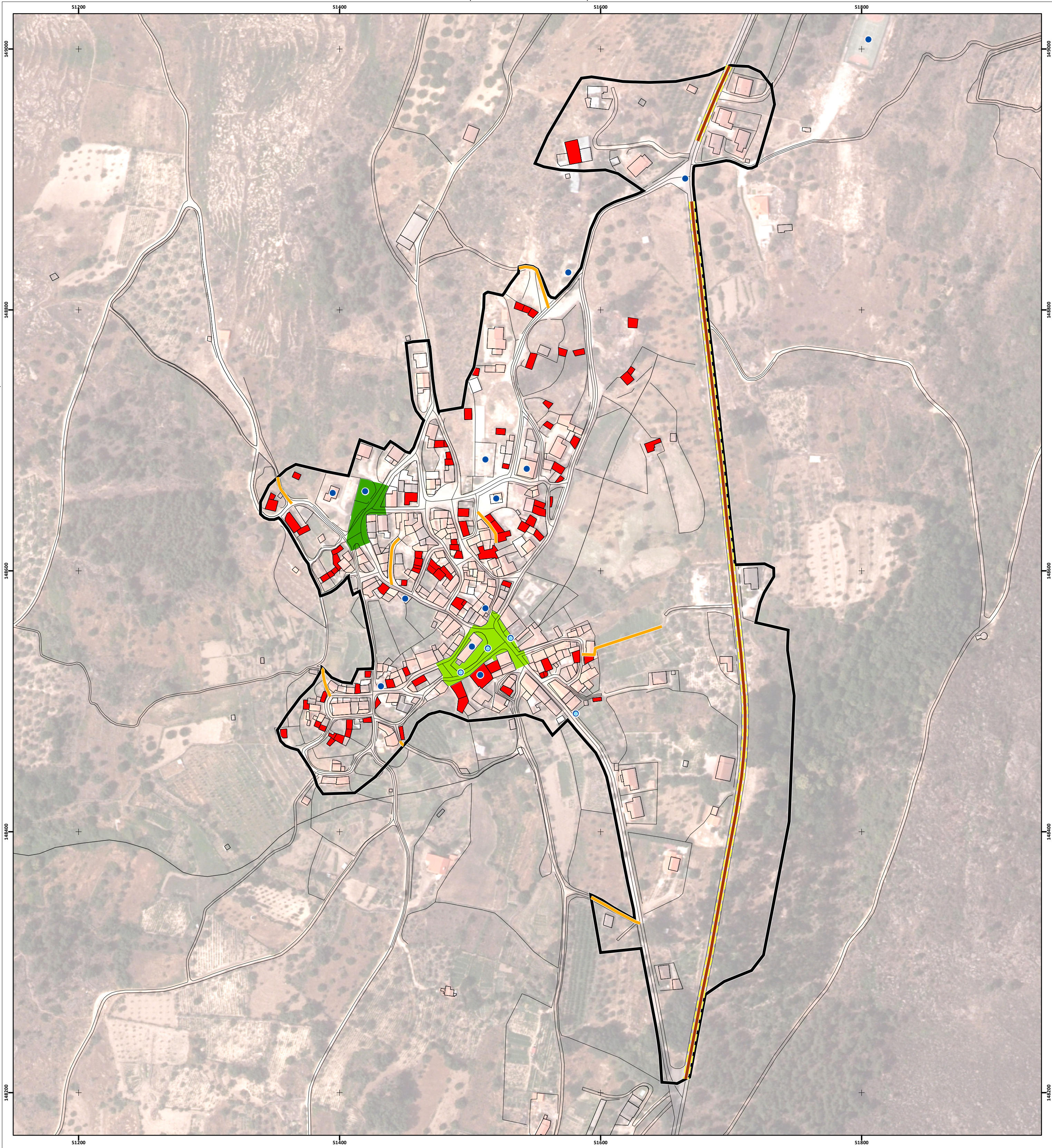
Webgrafia

- Manuel Ferros – Solares e Brasões 2015, Capela de S. Miguel no Granjal - Sernancelhe [Online] Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/capela-de-s-miguel-no-granjal.html> [Janeiro 2023]
- Manuel Ferros – Solares e Brasões 2015, Casa da família Homem, no Granjal - Sernancelhe [Online] Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/casa-da-familia-homem-no-granjal.html> [Janeiro 2023]
- Manuel Ferros – Solares e Brasões 2015, Casa brasonada no Granjal [Online] Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/casa-brasonada-no-granjal.html> [Janeiro 2023]
- Município de Sernancelhe, Granjal Inaugurou Centro Lúdico na Antiga Escola Primária [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/sernancelhe-824365/22-noticias/noticias-2013/491-granjal-inaugurou-centro-ludico-na-antiga-escola-primaria.html> [Janeiro 2023]
- Município de Sernancelhe, Granjal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=112:granjal&catid=114>

Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt> [Janeiro 2023]

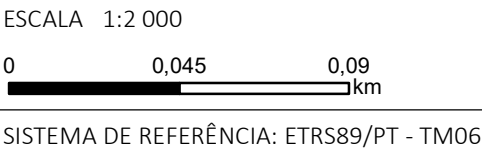
ANEXO A – Planta de localização das ações

(Escala 1: 2.000)



- Legenda:**
- ▬ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escurquela
 - Ações propostas:**
 - 01 | Valorização do Largo da Praça
 - 02 | Valorização do Largo da Rua da Escola
 - 03 | Requalificação dos elementos de água existentes
 - 04 | Colocação de sinalética nos principais elementos de interesse
 - 05 | Requalificação da EM505
 - 06 | Requalificação de arruamentos em mau estado
 - 07 | Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
 - 08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
 - 09 | Reabilitação do edificado de propriedade privada
 - 10 | Programa “Apoio à reabilitação privada”
 - 11 | Programa “Segunda habitação”
 - 12 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

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



ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto

AÇÃO PERUESCUR-01 | Valorização do Largo da Praça

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça
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 Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto aos principais elementos de interesse
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024-2025
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-01 | Valorização do Largo da Praça

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	15 000,00	0,00	15 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	46 750,00	0,00	46 750,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	76 750,00	0,00	76 750,00

AÇÃO PERUESCUR-02 | Valorização do Largo da Rua da Escola

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola
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 Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto aos principais elementos de interesse
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025-2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-02 | Valorização do Largo da Rua da Escola

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	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	29 500,00	0,00	29 500,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	49 500,00	0,00	49 500,00

AÇÃO PERUESCUR-03 | Requalificação dos elementos de água existentes

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-03 Requalificação dos elementos de água existentes
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental 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; .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 (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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	
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025-2026
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUESCUR-03 | Requalificação dos elementos de água existentes

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	9 500,00	0,00	9 500,00
Aquisição de serviços	3 000,00	0,00	3 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	17 500,00	0,00	17 500,00

AÇÃO PERUESCUR-04 | Colocação de sinalética junto aos elementos de interesse

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-04 Colocação de sinalética junto aos elementos de interesse
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo 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 Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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	
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025-2026
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUESCUR-04 | Colocação de sinalética junto aos elementos de interesse

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	15 000,00	0,00	15 000,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	20 000,00	0,00	20 000,00

AÇÃO PERUESCUR-05 | Requalificação da EM505

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-05 Requalificação da EM505
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.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 o potencial turístico do centro urbano de Granjal
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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	
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-05 | Requalificação da EM505

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	15 000,00	0,00	15 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	63 750,00	0,00	63 750,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	93 750,00	0,00	93 750,00

AÇÃO PERUESCUR-06 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-06 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 Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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	
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026-2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-06 | 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	4 375,00	0,00	4 375,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	201 250,00	0,00	201 250,00
Aquisição de serviços	4 375,00	0,00	4 375,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	210 000,00	0,00	210 000,00

AÇÃO PERUESCUR-07 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-07 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 .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 (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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	
Públicos-alvo	População residente
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027-2029
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUESCUR-07 | 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 PERUESCUR-08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-08 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 Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-05 Requalificação da EM505 AÇÃO PERUESCUR-06 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação AÇÃO PERUESCUR-07 Valorização do Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio"
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027-2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUESCUR-08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9 000,00	0,00	9 000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	10 000,00	0,00	10 000,00

AÇÃO PERUESCUR-09 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. 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 Granjal
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-10 Programa "Apoio à reabilitação privada" AÇÃO PERUESCUR-11 Programa "Segunda habitação"
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2024-2038
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-09 | 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	1 217 200,00	1 217 200,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	21 909 600,00	21 909 600,00
Aquisição de serviços	0,00	1 217 200,00	1 217 200,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	24 344 000,00	24 344 000,00

AÇÃO PERUESCUR-10 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUESCUR-11 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024-2038
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-10 | 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 PERUESCUR-11 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-11 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUESCUR-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024-2038
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-11 | 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 PERUESCUR-12 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Escurquela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUESCUR-12 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 (PERUESCUR-12) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Escurquela, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional. Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos: (1) Programa de divulgação da história e cultura: 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": Este projeto 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 PERUESCUR-01 Valorização do Largo da Praça AÇÃO PERUESCUR-02 Valorização do Largo da Rua da Escola
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	2024-2038
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUESCUR-12 | 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 Ecurquela (Fichas-resumo)



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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Iisenção 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 na ARU. Renovação por mais 5 anos , no caso dos 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	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	• 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. 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.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção de pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados à reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	• 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. Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	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	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. • Durante pelo menos 6 anos o Imóvel deve manter o mesmo destino/uso sobre o qual foi atribuído o benefício. • O imóvel deve ser afeto a habitação própria permanente nos 6 meses após a data de transmissão ou 1 ano no caso de arrendamento para habitação permanente.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Procedimento	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizadas 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	• 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	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	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	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	• 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.



Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 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	• 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.

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

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
 Índice de anomalias

(a) _____
 (b) _____
 (a/b) _____

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

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

G. OBSERVAÇÕES

.....
.....
.....
.....
.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

_____, ____

Data de emissão: ____/____/____

(Validade: 3 anos)