



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FREIXINHO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Março de 2023



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FREIXINHO
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
MARÇO 2023	Versão Preliminar	PERU de Freixo - Relatório Preliminar	DA
SETEMBRO 2023	Relatório Final	PERU de Freixo - Relatório Final	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
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. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte	23
2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe	26
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	31
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	31
3.1.1. Enquadramento histórico	31
3.1.2. Evolução da Forma Urbana.....	33
3.1.3. Património Cultural	34
3.1.4. População e socio economia	40
3.1.5. Edificado	45
3.1.6. Espaço Público.....	59
3.2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.....	67
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA FREIXINHO	69
4.1. VISÃO	69
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	70
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	73
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU	75
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL.....	75
5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	84
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU.....	87
6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	87
6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU	88
6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana	90
6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais.....	92
6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação	93
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	100
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	101
6.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES	102
6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	104
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	105
6.6.1. Edificado	106
6.6.2. Espaço público.....	112
BIBLIOGRAFIA	117

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 FREIXINHO (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 Freixinho no concelho de Sernancelhe	15
Figura 4 – Limite da ARU de Freixinho	16
Figura 5 – Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.	17
Figura 6 – Modelo territorial da Região Norte	23
Figura 7 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)	29
Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.....	30
Figura 9 – Hotel Rural Convento Nossa Senhora do Carmo.	32
Figura 10 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Freixinho.....	34
Figura 11 – Património Cultural e Outros Elementos de Interesse na ARU de Freixinho. (ZEP – Zona Especial de Proteção). Fonte: Cotefis, 2021	35
Figura 12 – Recolhimento Nossa Senhora do Carmo. Fonte: Basto, Sónia 2010. Convento Nossa Senhora do Carmo Fachada – NO e NE [Online]. Disponível em http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=20085 [Acedido em Outubro 2021].	36
Figura 13 – Igreja Paroquial de Freixinho	37
Figura 14 – Fontanários identificados na ARU de Freixinho. 1 – Rua da Tenda; 2 e 3 – Largo do Adro.....	38
Figura 15 – Forno comunitário de Freixinho.	38
Figura 16 – Cruzes identificadas no interior da ARU de Freixinho. 1,2 e 3 – Avenida Manaus; 4 – Rua S. Miguel Arcanjo; 5 – Rua da Praça; e 6 – EM534.	39
Figura 17 – Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita. Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021	40
Figura 18 – População residente na ARU de Freixinho, em 2011.	42
Figura 19 – População residente na ARU de Freixinho, em 2021.	42
Figura 20 – À esquerda: Número de famílias na ARU de Freixinho, em 2011; e à direita: Número de agregados domésticos privados na ARU de Freixinho, em 2021. Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021	43
Figura 21 – Número de edifícios clássicos na ARU de Freixinho, em 2011.....	46
Figura 22 – Número de edifícios clássicos na ARU de Freixinho, em 2021.....	47
Figura 23 – Uso funcional do edificado.....	48
Figura 24 – Habitação Total. 1 – Rua de São Pedro / Rua de S. Miguel Arcanjo; 2 – Rua da Tenda / Largo do Terreiro; e 3 – Rua Direita (EM534).	49
Figura 25 – Habitação Parcial no Largo Lage do Barro - Comércio e serviços no piso inferior e habitação no 1.º piso.	49
Figura 26 – Anexos. 1 – Rua de S. Pedro; 2 – EM534; e 3 – Rua S. Miguel Arcanjo.	49
Figura 27 – Equipamentos de utilização coletiva. 1 – Hotel Convento Nossa Senhora do Carmo (Largo do Terreiro); 2 – Igreja Paroquial de Freixinho (EM534);e 3 – Espaço Memória – Gentes e Tradições (EM534).....	49
Figura 28 – Alojamentos familiares clássicos dos Censos 2011.....	50
Figura 29 - Alojamentos familiares dos Censos 2021.....	51
Figura 30 – Alojamento multifamiliar na ARU de Freixinho – EDF n.º 134 situado na Rua Direita (EM534).	52
Figura 31 – Edifícios devolutos	52
Figura 32 – Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira).....	54
Figura 33 – Estado de conservação do edificado.	55
Figura 34 – Edifícios em excelente estado de conservação. 1 – Av. Manaus; 2 – Rua da Praça /Tr. do Terreiro; e 3 – Rua Direita	56
Figura 35 – Edifícios em bom estado de conservação. 1 – Rua Direita; 2 – Largo do Adro; e 3 – Rua do Monte / Rua Direita ..	56
Figura 36 – Edifícios em médio estado de conservação. 1 – Largo do Adro; 2 – Rua das Adegas; e 3 – Rua da Tenda.....	56
Figura 37 – Edifícios em mau estado de conservação. 1 – Avenida Manaus; 2 – Rua das Adegas; e 3 – Rua do Canal.....	56
Figura 38 – Edifícios em péssimo estado de conservação. 1 – Rua Direita; 2 e 3 – Rua do Monte.	56
Figura 39 – Edifícios por época de construção	57
Figura 40 – Tipo de estrutura do edificado.....	58
Figura 41 – Tipologia de Espaço Público da ARU de Freixinho	59
Figura 42 – Vieiras/Escadas da ARU de Freixinho, da esquerda para a direita: EP n.º 3, 9, 17, 19 (Travessa do Terreiro) e 28. ..	60
Figura 43 – Rede viária (Hierarquia) da ARU de Freixinho	60
Figura 44 – Espaço Público (Toponímia) da ARU de Freixinho – Núcleo primitivo.....	61
Figura 45 – EM534, à esquerda no interior do núcleo primitivo (Rua Direita) e à direita na área de génese mais recente.	62
Figura 46 - Frequência dos movimentos automóveis	63
Figura 47 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço	63

Figura 48 – Tipologia de pavimento dos espaços de circulação	64
Figura 49 – Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação	65
Figura 50 – Largo do Adro, à esquerda Fontanário, ao centro espaço verde e à direita atravessamento do largo pela EM534.	66
Figura 51 – Laje do Barro	66
Figura 52 – Largo do Terreiro	66
Figura 53 – Potencialidades do centro urbano de Freixinho	70
Figura 54 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Freixinho.....	73
Figura 55 – Ações propostas na ARU de Freixinho.....	77
Figura 56 – Localização das Ações PERUFREIX-01, 02, 03 e 04.	78
Figura 57 – Localização das Ações PERUFREIX-05, 06 e 07.....	79
Figura 58 – Localização das Ações PERUFREIX-09.....	81
Figura 59 - Requisitos para financiamento através de IFRRU	96
Figura 60 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.....	105
Figura 61 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho	107
Figura 62 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento	107
Figura 63 – Exemplos de portas e janelas em madeira	109
Figura 64 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra	111
Figura 65 – Espaços públicos de circulação	114

TABELAS:

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe	18
Tabela 2 – Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte	24
Tabela 3 – Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano	25
Tabela 4 – Designios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.....	27
Tabela 5 – Articulação entre as Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Freixinho. Fonte: CM Sernancelhe, 2012	27
Tabela 6 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Penso, Freixinho e na UF de Penso e Freixinho. Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021.	41
Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Penso e Freixinho e ARU de Freixinho, em 2011 Fonte: INE, Censos 2011.....	41
Tabela 8 – População residente, por grupo etário, na ARU de Freixinho, em 2011 e 2021 Fonte: INE, Censos 2011	44
Tabela 9 – Habilitações literárias completas da população residente na ARU de Freixinho em 2011.....	44
Tabela 10 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Freixinho, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.....	44
Tabela 11 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na freguesia de Penso, na Freguesia de Freixinho e na ARU de Freixinho, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021.	45
Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Penso e Freixinho e na ARU de Freixinho, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021	46
Tabela 13 - Alojamentos na ARU de Freixinho, em 2011.....	51
Tabela 14 – Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual. Fonte: INE, Censos 2011.	53
Tabela 15 – Número de pisos do edificado acima da cota de soleira na ARU de Freixinho	53
Tabela 16 – Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Freixinho.	55
Tabela 17 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Freixinho	57
Tabela 18 – Tipo de estrutura do edificado	58
Tabela 19 – Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades.....	67
Tabela 20 – Objetivos estratégicos para o PERU de Freixinho	71
Tabela 21 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Freixinho	76
Tabela 22 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Freixinho. Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares.....	83
Tabela 23 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Freixinho	83
Tabela 24 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento	84
Tabela 25 – Valores de investimento para o PERU de Freixinho.....	85
Tabela 26 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	93
Tabela 27 – Investimento público na ARU de Freixinho	100
Tabela 28 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	108
Tabela 29 – Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões	113
Tabela 30 – Princípios de intervenção em espaço público	115

ACRÓNIMOS

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

1. Introdução

O presente documento constitui a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Freixinho**, situada na União de Freguesias (UF) de Penso e Freixinho e junto à margem direita da Albufeira de Vilar.

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)** definido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009 de 23/10 e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08 e pelos DL n.º 136/2014 de 9/09, DL n.º 88/2017 de 27/07 e pelo DL n.º 66/2019 de 21/05, estabelece que *“a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação (1) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (2) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas”*.

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

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

A **ARU de Freixinho** foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 21 de fevereiro de 2022, e foi **publicada em Diário da República através do Aviso n.º 5309/2022, de 11 de março**.

O **âmbito temporal da ORU de Freixinho 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 33.º do RJRU, por essa razão este documento designa-se por **PERU de Freixinho**.

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 na página seguinte.

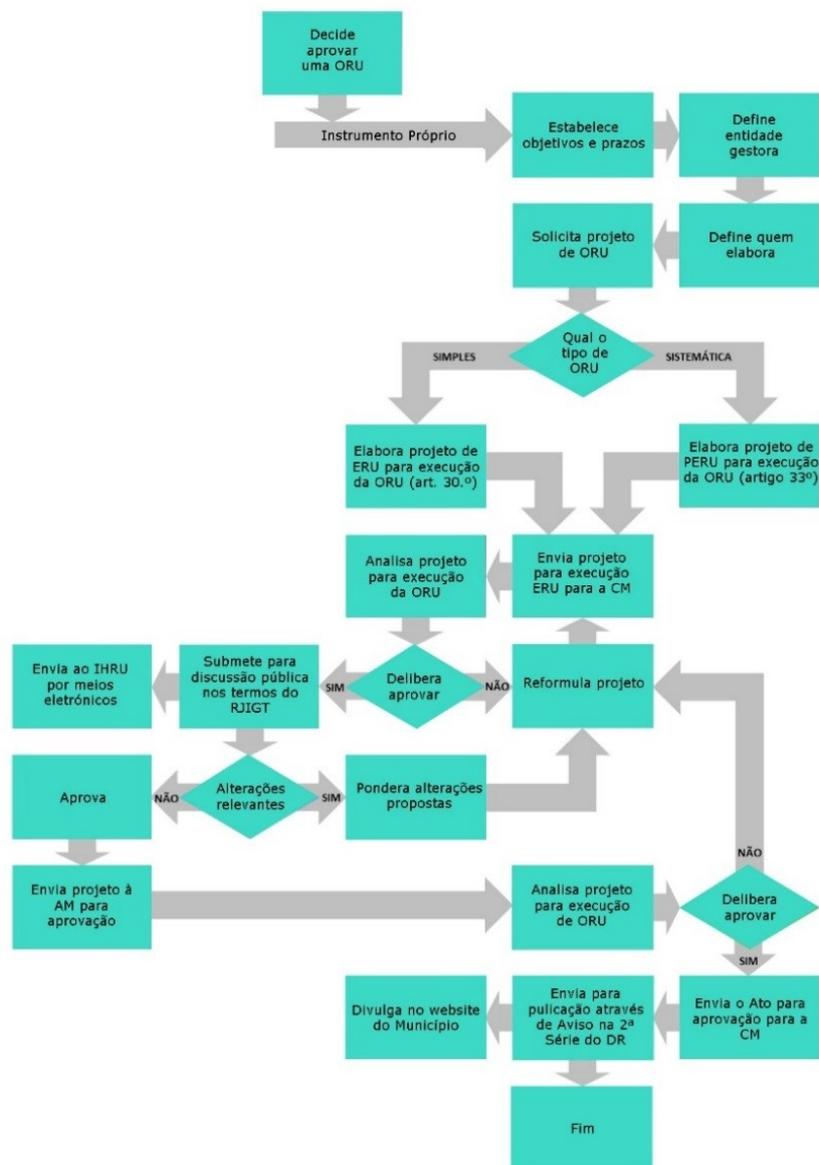


Figura 1 – Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

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 Freixinho:

- 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 Freixinho, que se apresentam seguidamente.

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.

Este documento encontra-se dividido em seis capítulos, o primeiro e presente capítulo de carácter introdutório apresenta o âmbito e o enquadramento legal em do PERU de Freixinho. Seguidamente, no segundo capítulo é realizado o enquadramento da ARU a nível conceptual, estratégico, territorial e nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor.

Por sua vez, o terceiro capítulo tem como objetivo a caracterização do território da ARU de Freixinho, procedendo à análise da sua história, evolução urbana, património cultural, população, socio economia, parque edificado e espaço público, culminando com a apresentação de diagnóstico estratégico. Tendo como base as considerações do diagnóstico da ARU, no capítulo seguinte é definida uma Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU, assente numa Visão, Objetivos e Modelo Territorial a implementar.

O quinto capítulo apresenta o Programa de Ação definido para alavancar a Estratégia de Reabilitação urbana definida, procedendo à descrição, hierarquização e calendarização das ações propostas e à apresentação do Programa de Financiamento. Por fim, no sexto e último capítulo, Operacionalização do PERU, são abordados os apoios e incentivos fiscais disponíveis, o programa de investimento publico preconizado, 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 algumas diretivas técnicas para as intervenções de 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 de 23 de outubro).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de maio, o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbana e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

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

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

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

Reabilitação urbana – a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de 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 de 23 de outubro).

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 de 23 de outubro).

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

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

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

2.2. Enquadramento territorial

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

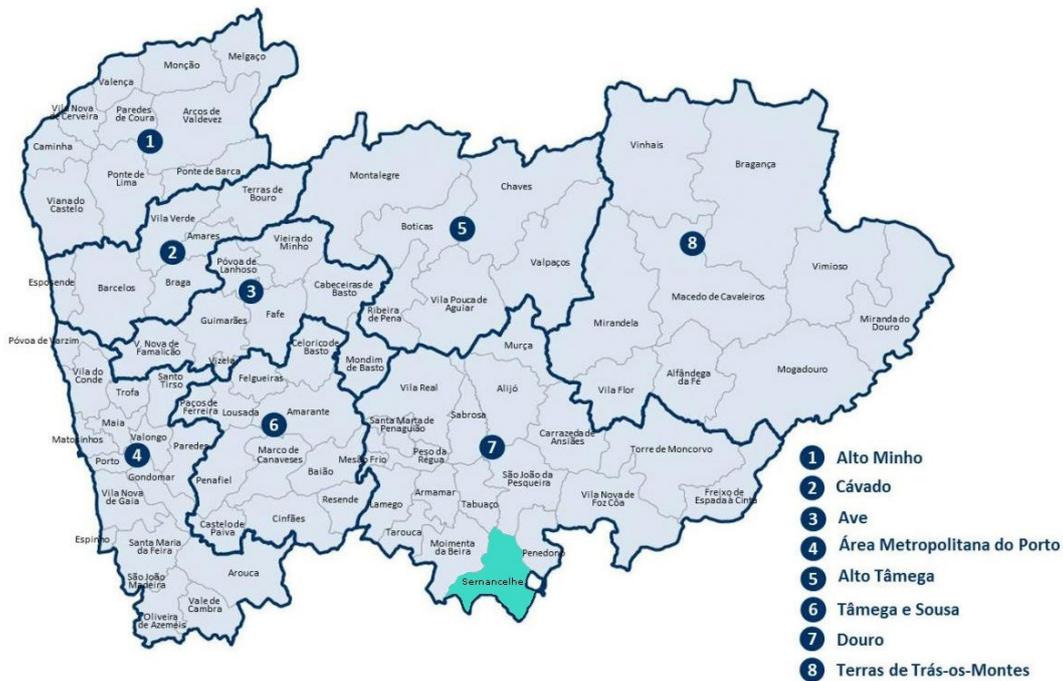


Figura 2 - NUT's III da Região Norte
 Fonte: CCDRN, 2015

O território de Sernancelhe encontra-se dividido nas seguintes 13 freguesias¹: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Eскурquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira. A ARU de Freixinho localiza-se na UF de Penso e Freixinho, encostada à margem direita da Albufeira de Vilar.

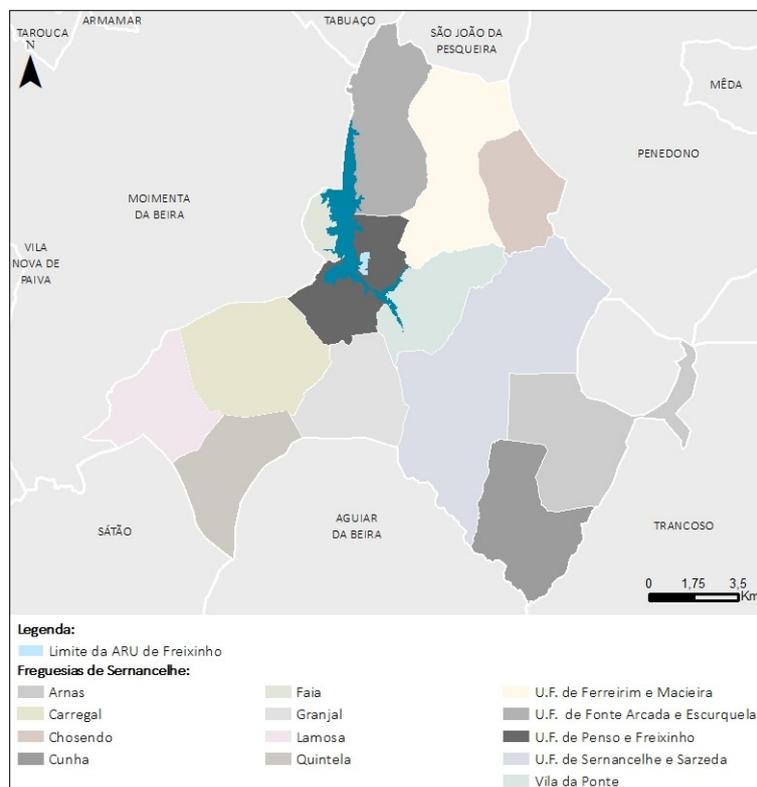


Figura 3 – Enquadramento territorial da ARU de Freixinho no concelho de Sernancelhe

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. Por sua vez, a UF de Penso e Freixinho conta com 364, dos quais cerca de 142 residem na ARU de Freixinho, cuja densidade populacional se situa, sensivelmente, nos 16 hab/ha.

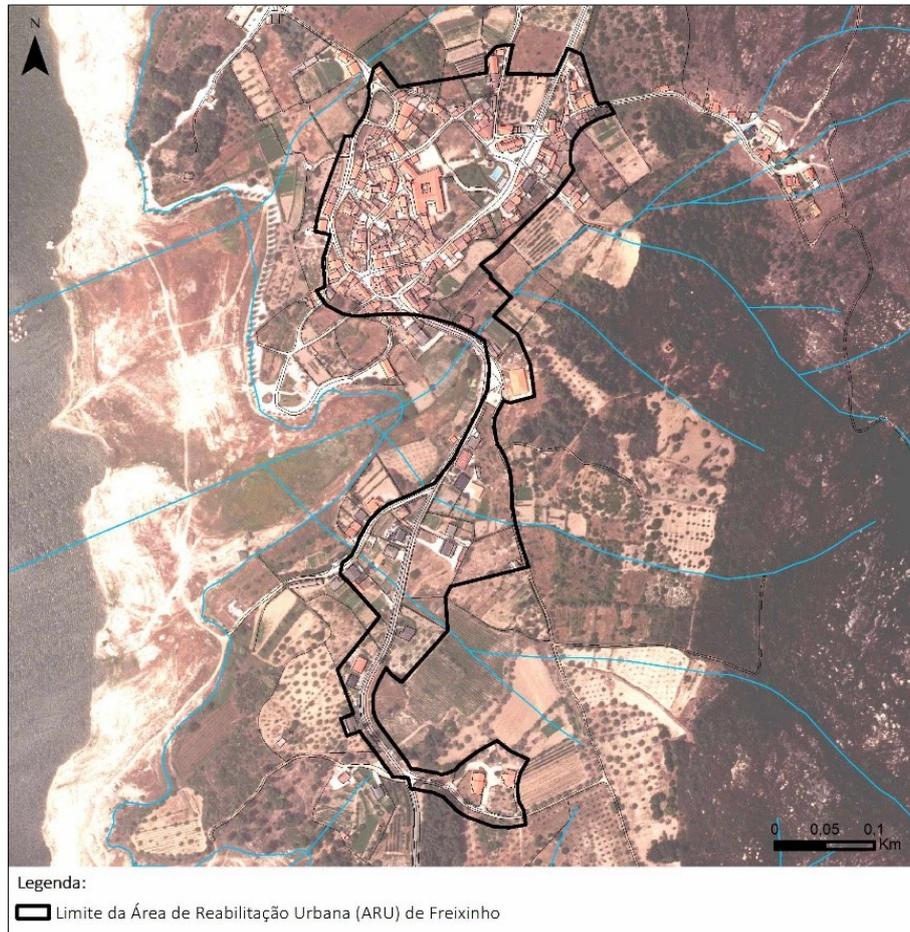


Figura 4 – Limite da ARU de Freixinho

A história e a génese do aglomerado de Freixinho foi, desde os primórdios da sua existência, condicionada pela presença do Convento de Nossa Senhora do Carmo, hoje em dia convertido num Hotel Rural. Atualmente este edifício desempenha funções muito diferentes das iniciais, todavia a conservação das principais características arquitetónicas originais valeu-lhe a sua classificação como Monumento de Interesse Público em 2019.

Contudo, o património de Freixinho não se resume a este monumento, podendo referir-se a Igreja de São Miguel Arcanjo, também classificado como Monumento de Interesse Público ou as casas nobres, cruzeiros e fontenários que permeiam a sua malha urbana. Para além disso, importa destacar a proximidade à Albufeira de Vilar, responsável por um impressionante efeito cénico e que constitui um importante atrativo, principalmente durante a época de veraneio.

O principal acesso viário de Freixinho é realizado pela EM534, 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 a Penso, situado a cerca de 2,7km (4 minutos), a Vila da Ponte a 3,7km (5 minutos), a Fonte Arcada a 3,8km (6 minutos) e à Vila de Sernancelhe 7,7km (11 minutos).

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

No interior do concelho de Sernancelhe, além da ARU de Freixinho existem mais 14 ARU, tal como ilustrado pela Figura 5, o que evidencia a vontade política de atuação na área da reabilitação urbana. Neste enquadramento é especialmente relevante a articulação das várias estratégias de reabilitação urbana, entre si e também com as 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.

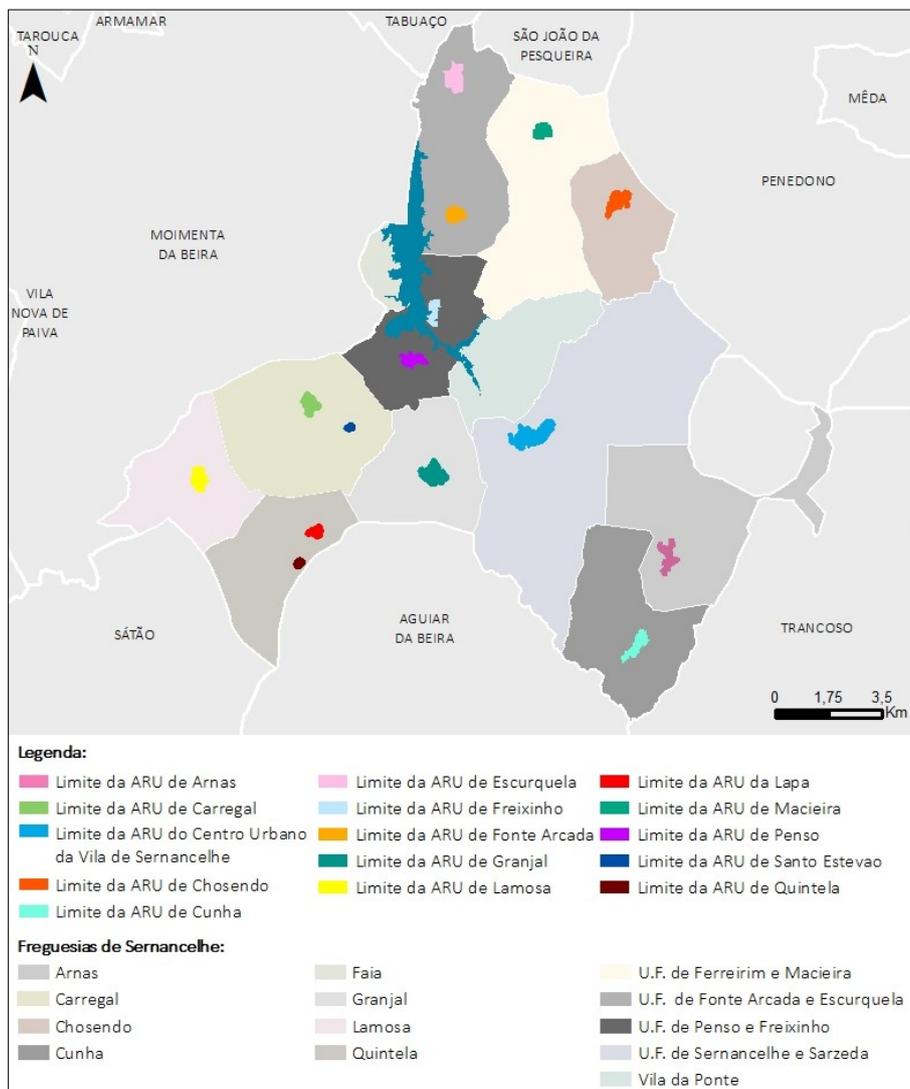


Figura 5 – Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

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

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 carácter 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 carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Escurquela

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

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

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

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

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

ARU DE FONTE ARCADEA

1 – Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 – Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE GRANJAL

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

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

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

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

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

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

ARU DE LAMOSA

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

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa

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

3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa

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

ARU DA LAPA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE MACIEIRA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE PENSO

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

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

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

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

2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

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

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

ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE QUINTELA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O presente subcapítulo pretende enquadrar e articular a presente operação com os IGT em vigor, de modo a garantir uma estreita e correta articulação do PERU de Freixinho 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 Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte);
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).

2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

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

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

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

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

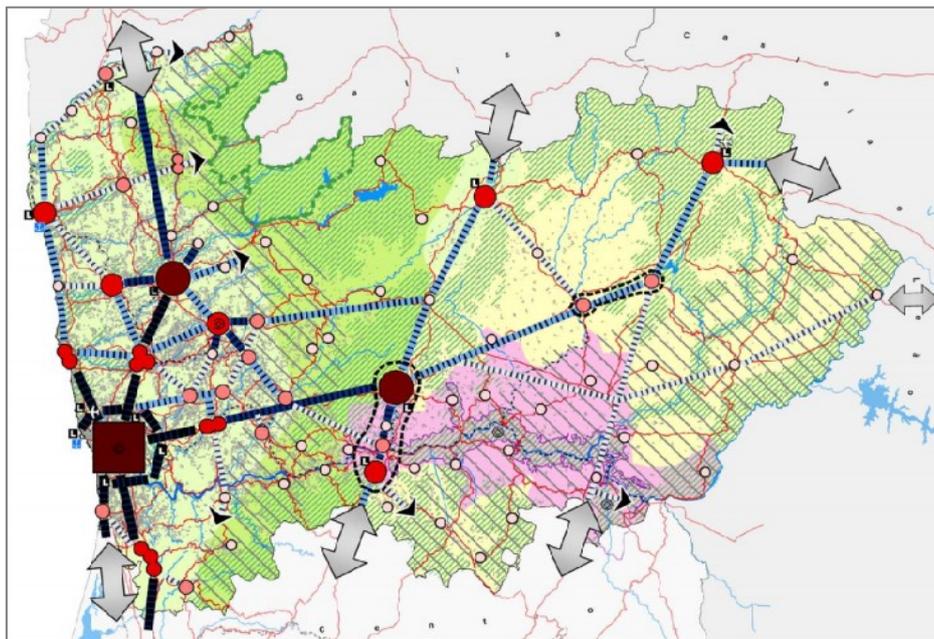


Figura 6 – Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2009

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

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

A proposta de ordenamento territorial para a Região assenta em dois eixos fundamentais (CCDRN, 2009: 27):

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

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

A partir destes dois eixos, foram definidas as opções estratégicas de desenvolvimento e ordenamento do território, que se organizam em quatro componentes, que se encontram indicadas na tabela seguinte.

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

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

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

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

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

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

<p>Qualificação do Sistema Urbano As cidades, como polos do sistema urbano da Região do Norte, devem constituir espaços ativos de competitividade, cidadania e qualidade de vida com vista a promover o aumento da competitividade regional e da coesão territorial.</p>	Vincular as grandes operações de transformação urbana a objetivos ambientais e sociais, contrariando tendências de utilização mono funcional (habitação ou equipamentos ou serviços).
	Promover o enquadramento de usos comerciais e de serviços nos espaços residenciais das novas centralidades e das periferias urbanas.
	Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos, assegurando no planeamento urbanístico e sua execução níveis adequados de eficiência no que respeita aos consumos de solo, de água e de energia.
	Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades, aos modos de transportes públicos e transportes não motorizados reduzindo a dependência do transporte individual.
	Dimensionar e delimitar a estrutura ecológica municipal em espaço urbano integrando nomeadamente espaços verdes, linhas de água, margens e zonas inundáveis, áreas com valor natural e cultural e áreas de enquadramento a infraestruturas e equipamentos.
	Promover o aumento da capitação de áreas verdes e permeáveis no interior dos aglomerados urbanos, tanto através da criação de novos parques e jardins como pela exigência da sua previsão e execução efetivas nas operações urbanísticas a realizar em solo urbanizável.
	Prever nas operações de urbanização e de edificação, sistemas de recolha e condução de águas pluviais que privilegiem a infiltração destas, em detrimento da sua exclusiva drenagem em direção a linhas e cursos de água.
	Promover a superação do défice infraestrutural em matéria de abastecimento de água e drenagem e tratamento de águas residuais, de modo a serem atingidos os objetivos preconizados pelo PEAASAR II.
	Promover o desenvolvimento de estudos no âmbito da gestão de RSU, com vista à melhoria da eficiência e eficácia na utilização dos recursos, incluindo a conceção mais sustentável de produtos, e a redução da perigosidade dos resíduos, bem como a aplicação de instrumentos económicos e financeiros e ações de sensibilização e formação para a prevenção de resíduos
	Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da qualidade do ar em meio urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria e à construção civil, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real.
Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da componente acústica do ambiente urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria, à construção civil e às atividades de diversão, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real	
Privilegiar a utilização das Agendas 21 Locais, que associam a qualidade ambiental, a coesão social e o desenvolvimento económico como instrumento de gestão urbana sustentável.	

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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

- a) “Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;
- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;
- d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- e) Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;
- f) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;

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

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

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

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

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

Tabela 5 – Articulação entre as Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Freixinho. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE FREIXINHO
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	

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

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

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

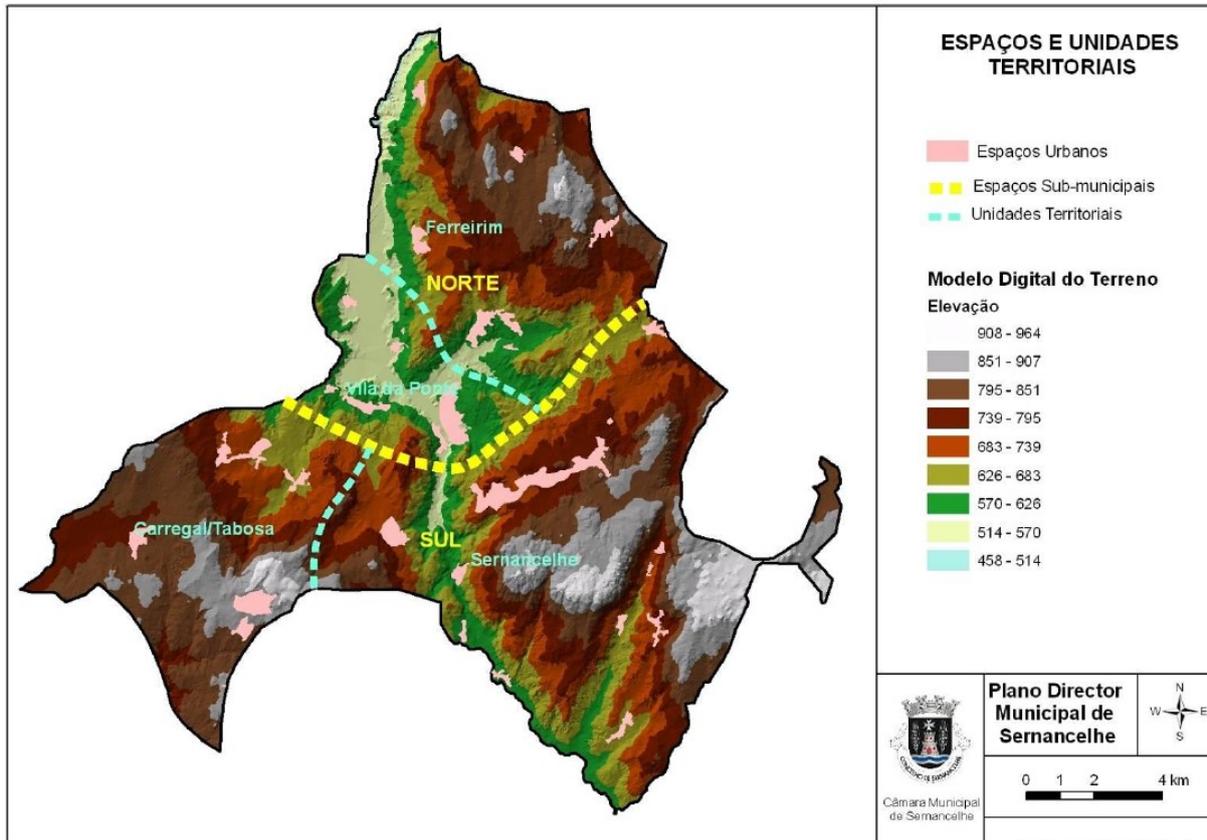


Figura 7 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

Nesta unidade territorial predominam as áreas agrícolas, compostas por sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais e Vinha, complementadas pelos espaços agroflorestais, dominados pelas resinosa (pinheiro-bravo), florestas mistas e espaços florestais degradados. No tocante ao povoamento, este concentra-se nos aglomerados urbanos de Vila da Ponte, A-de-Barros, Penso, Faia e Freixinho, e tendencialmente na proximidade da EN226, da EM506, da EM533 e da EM534.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Freixinho na seguinte categoria de solo urbano - Solo urbanizado: Espaços residenciais de nível II, tal como ilustrado pela Figura 8. Nesse contexto, importa ainda referir que o território da ARU de Freixinho se insere na UOPG4 – Aglomerado de Freixinho, para a qual o regulamento do PDM define o seguinte objetivo: *“Expansão do perímetro urbano para Sul, implementação de medidas de recuperação e reabilitação urbana e recuperação do património edificado para a instalação de empreendimentos de Turismo no Espaço Rural ou empreendimentos de Turismo de Habitação.”* (art.º 70.º do Regulamento do PDM de Sernancelhe)

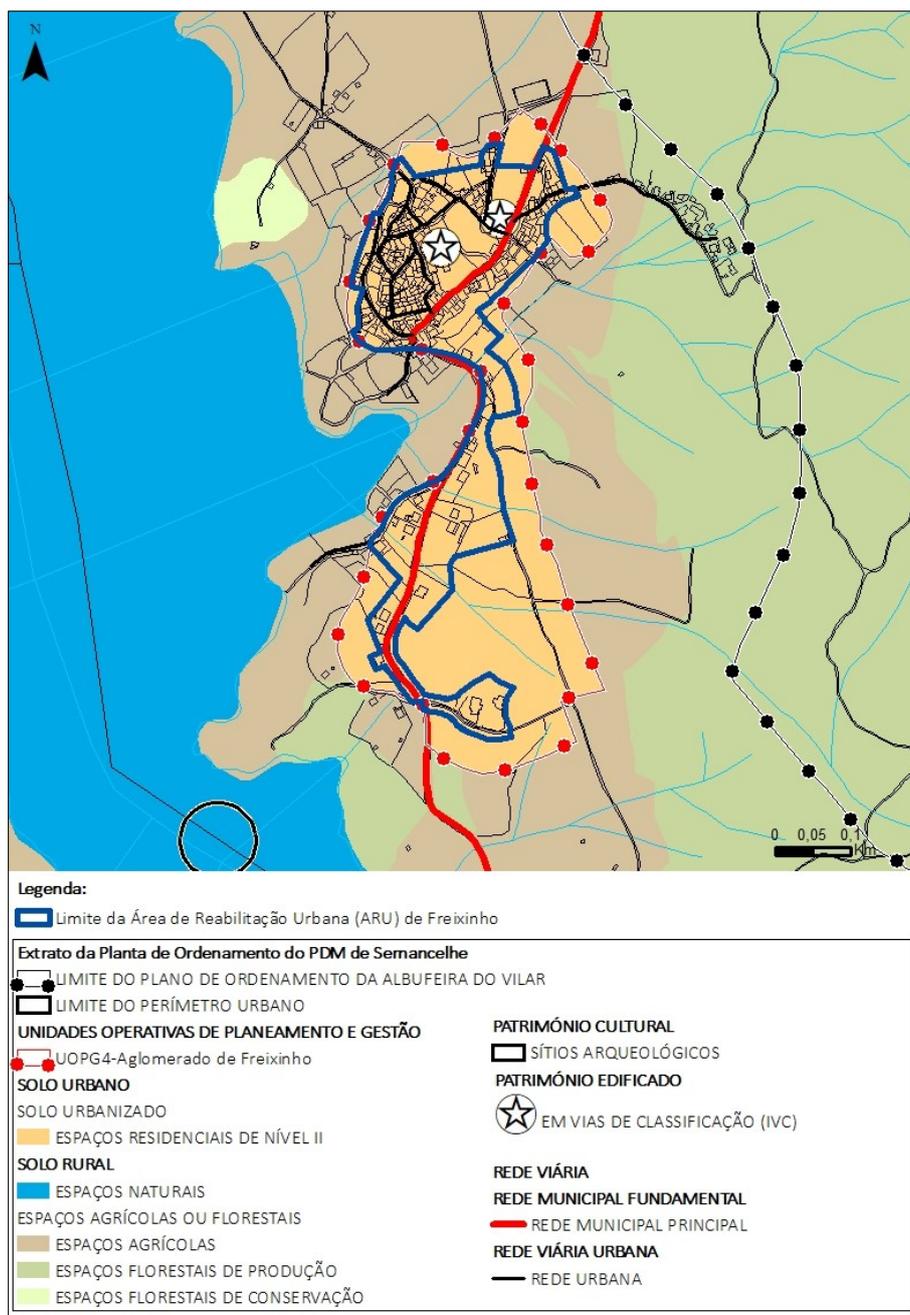


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo.

Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

O presente subcapítulo procede à caracterização do território da ARU de Freixinho, tendo como principais fontes de informação a caracterização do território elaborada no âmbito do PDM de Sernancelhe; a informação estatística dos Censos 2011 e 2021; e os levantamentos de campo realizados pela equipa técnica.

3.1.1. Enquadramento histórico

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

De acordo com Abade Vasco Moreira (1929), o povoado de Freixinho só teve a sua primeira referência sensivelmente dois séculos depois, em 1193, aquando da atribuição de foral a Fonte Arcada por Sancha Vermuis.

“Freixinho, quando Sancha Vermuis, em 1193, deu carta de Foral a Fonte Arcada, já existia como parte do seu alfoz. Em 1855, foi incorporada no concelho de Sernancelhe.” (Moreira, Vasco 1929:303)

O que significa que nesta altura Freixinho fazia parte do alfoz de Fonte Arcada, juntamente com Ferreirim, Macieira, Escurquela, Chosendo, Vilar e Fonte Arcada (sede). Em 1855 ocorreu uma reforma administrativa que levou à dissolução dos vários concelhos e vilas que existiam nos limites do atual concelho de Sernancelhe, nomeadamente dos concelhos de Caria e Fonte Arcada e as vilas de Guilherme, Vila da Ponte e Lapa. Estes concelhos e vilas foram incorporados em Sernancelhe, com exceção Guilherme que passou a fazer parte de Trancoso.

Em resultado desta reestruturação, refere-se que do concelho de Fonte Arcada, as freguesias de Fonte Arcada, Freixinho, Ferreirim, Macieira, Escurquela, Chosendo foram incluídos concelho de Sernancelhe, mas Vilar transitou

para o concelho de Trancoso. Mais tarde, em 1896 Caria, Segões e Rua foram integradas no concelho de Moimenta da Beira.

A história de Freixinho encontra-se estreitamente associada ao Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo, que constituiu um dos principais impulsionadores do desenvolvimento deste aglomerado. O Recolhimento ou Convento de Nossa Senhora do Carmo foi fundado em 1663 por João de Gouveia Couto, que faleceu em 1704 e que se encontra sepultado na Igreja deste convento.

“Desci à Igreja. Tem os altares nus e desadornados de imagem e flores, acusando um criminoso abandono! Paira ali um silêncio glacial. No pavimento úmido e mal iluminado, desenham-se sepulturas. Sobre as lageas que as cobrem ha caractéres latinos, alguns já meio apagados. Curvo-me, e então pude lêr; à frouxa luz, coada a custo pelos vidros embaciados de duas janelas: (...)

«Sepultura do licenciado João Gouveia Couto, fundador deste Recolhimento. Faleceu a 13 de Julho de 1704».

À falta de documentos escritos, esta última inscrição documenta a história da fundação do Recolhimento. Vê-se que foi fundado por pessoa da localidade, que se chamou João de Gouveia Couto; e digo da localidade, porque Freixinho é terra dos Coutos.” (Moreira, Vasco 1929:194)

Esta casa religiosa tinha como objetivo o acolhimento de meninas que pretendiam obter uma educação completa e, se fosse sua vontade, dedicarem a sua vida à religião. A sua primeira designação, segundo a documentação existente, era dada por convento de Santa Teresinha do Menino Jesus, que posteriormente foi alterada para Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo.

O recolhimento sobreviveu às Invasões Francesas, porém foi confiscado aquando da Implantação da República Portuguesa em 1910 o que levou ao afastamento das religiosas. Mais recentemente, os herdeiros do fundador contestaram o confisco deste imóvel, que lhes foi devolvido, tendo posteriormente procedido à sua reabilitação e reconversão num hotel rural. Ainda sobre este convento, importa referir que foi aqui que foi criada a célebre receita das Cavacas de Freixinho, um doce conventual muito apreciado ainda nos dias de hoje.



Figura 9 – Hotel Rural Convento Nossa Senhora do Carmo.

Uma outra memória do passado de Freixinho é dada pela sua Igreja Paroquial também designada como Igreja de São Miguel o Arcanjo. A fundação desta igreja é atribuída ao Doutor Pedro Gonçalo, que pertencia à família Amador e que em 1547 foi sepultado no seu interior. Esta igreja possui duas capelas, a Capela de Nossa Senhora

da Conceição, instituída pela família Cunha exibindo o brasão desta família e também da família dos Soutos; e a Capela de São José fundada pelos Almeidas, que exhibe o brasão desta família.

“A Igreja levanta-se no meio do povoado, sem elegância e com pesada traça. É construção do século XVI, longa, estreita e sombria. O altar-mór, de talha da renascença, apoia-se em quatro colunas, sustentadas por quatro figurinhas esculpturadas – obra típica da arte popular do tempo; e termina por engraçada concha que forma o dossel do Tabernáculo. O tecto da capela do Santíssimo é apainelado. Do lado direito encontramos o tumulo com os ossos do fundador, (...).” (Moreira, Vasco 1929:303)

Mais recentemente, o seu principal marco prende-se com a construção da Barragem do Vilar, que veio a afetar a significativamente a sua paisagem e que levou a que muitas das suas produções agrícolas tivessem de ser realocizadas.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

A análise da evolução da forma e estrutura urbana tem como objetivo identificar o padrão de desenvolvimento do povoado de Freixinho, permitindo identificar o seu povoamento original, isto é, o seu núcleo primitivo de ocupação e a sua área de expansão.

O aglomerado de Freixinho surge encaixado entre a EM534 e a margem da Albufeira de Vilar, evidenciando uma zona mais concentrada a norte, na área envolvente ao antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo, que se prolonga no sentido norte-sul ao longo da estrada municipal. O antigo convento terá sido o principal impulsionador do crescimento deste povoado, que se mantém até aos dias de hoje como o seu principal ponto de referência.

Observando a malha urbana, pode constatar-se que o desenvolvimento de Freixinho terá partido do Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo, expandindo-se de forma radial em torno deste elemento. Com o passar dos anos a malha urbana foi pendendo, sobretudo, para poente ocupando uma encosta voltada para o Rio Távora. Neste lugar terá ocorrido a génese do aglomerado de Freixinho, constituindo o seu **núcleo primitivo**.

O **núcleo primitivo** de Freixinho encerra o seu edificado mais antigo, pautado pela arquitetura tradicional em alvenaria de granito, que se dispõe em quarteirões irregulares, nos quais as habitações ocupam a generalidade do espaço, existindo muito poucos logradouros. Esta ocupação resulta numa malha urbana intrincada, onde o espaço público é constituído, essencialmente, por arruamentos e pequenos alargamentos na sua confluência.

Posteriormente, verificou-se a **expansão** do aglomerado ao longo da EM534, no sentido sul. Esta via funciona como um polo de atração e fixação essencialmente devido à conexão interna e externa à freguesia. Assim, o povoamento mais recente de Freixinho caracteriza-se pela sua forma linear e ancorada à EM534, pelos edifícios unifamiliares onde a alvenaria de pedra vem sendo substituída ou conjugada com o betão armado, onde se verifica a existência de logradouros e, por vezes, campos de cultivo.

A Figura 10 apresenta a espacialização do núcleo primitivo da ARU de Freixinho e da sua área de expansão.

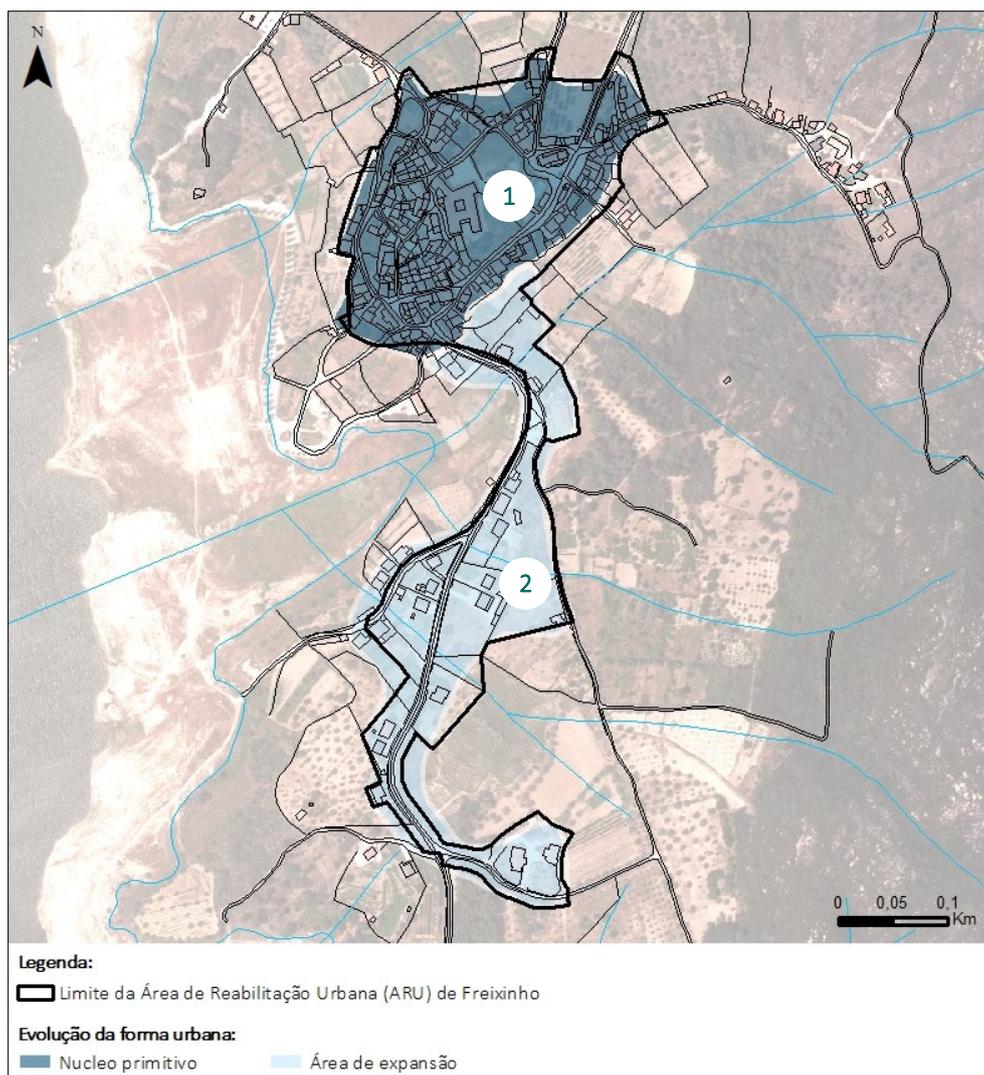


Figura 10 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Freixinho

3.1.3. Património Cultural

No interior da ARU de Freixinho existem **dois bens imóveis classificados** como **Monumento de Interesse Público**, o Antigo Recolhimento ou Convento de Nossa Senhora do Carmo e a Igreja Paroquial de Freixinho. Além destes são ainda reconhecidos **dois sítios arqueológicos**, os Silhares no interior da Igreja Paroquial de Freixinho e um Marco da Universidade de Coimbra. Adicionalmente existem outros elementos não classificados, mas que são simbólicos para a população local e que desempenham um papel importante na construção da identidade deste local, e que se encontram identificados na Figura 11.

IMÓVEIS CLASSIFICADOS

Antigo Recolhimento ou Convento de Nossa Senhora do Carmo

O Antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público, conforme a Portaria nº 428/2019 de 16 de Julho e foi recentemente reconvertido no Hotel Rural do Convento Nossa do Carmo. Em virtude da sua classificação foi estipulada uma Zona Especial de Proteção (ZEP),

representada na Figura 11, na qual foram fixadas algumas restrições para o edificado e espaço público, assim como orientações de edifícios a manter/preservar e a demolir. Neste contexto refere-se que de acordo com esta portaria no interior da ZEP os arruamentos devem manter o granito como material de revestimento.

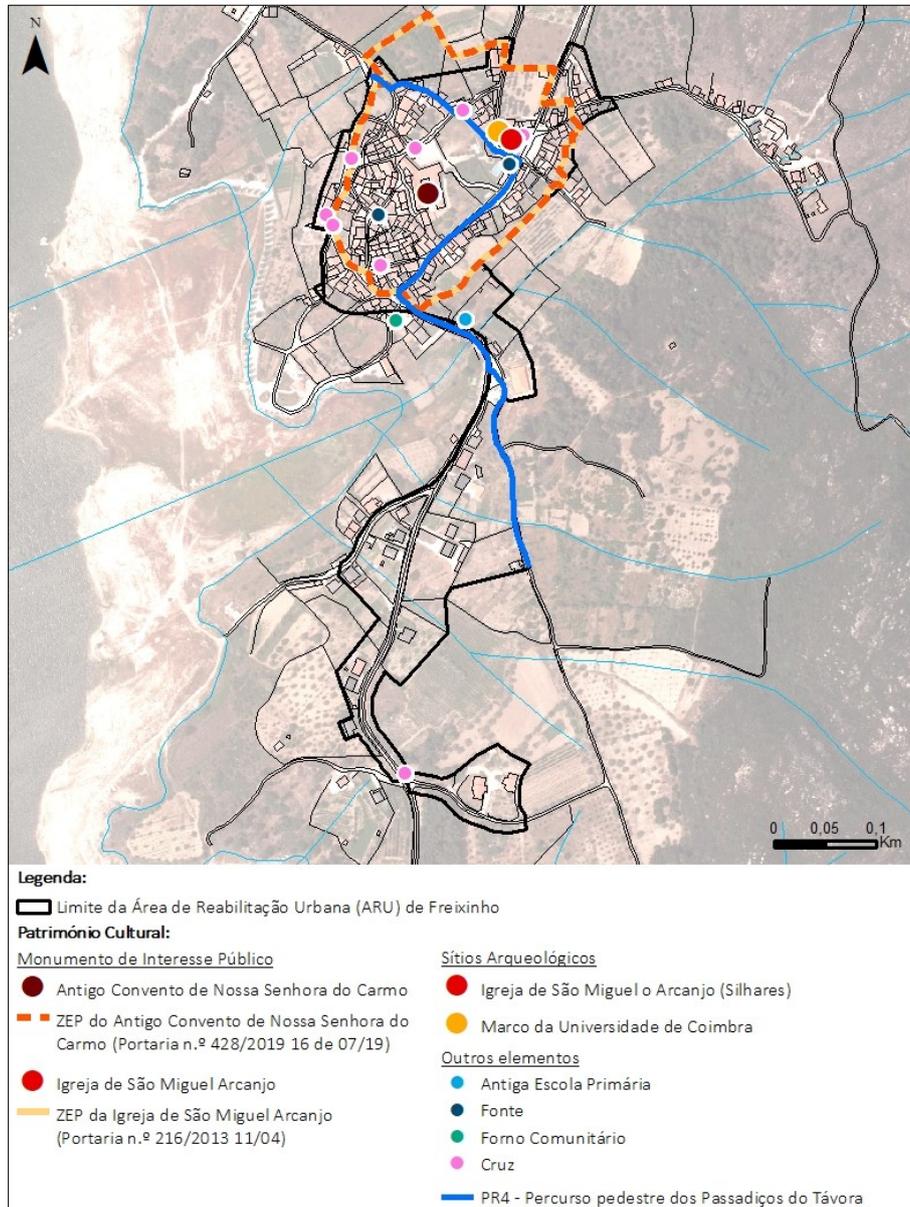


Figura 11 – Património Cultural e Outros Elementos de Interesse na ARU de Freixinho. (ZEP – Zona Especial de Proteção). Fonte: Cotefis, 2021

Conforme já referido nos subcapítulos 3.1.1 e 3.1.2, o antigo convento foi instituído em 1663 por João de Gouveia Couto, cuja sepultura ainda pode ser visitada na Igreja do Convento, e constituiu um elemento basilar para o desenvolvimento de Freixinho. Esta instituição desempenhou desde sempre um importante papel na região, permitindo a educação das meninas nobres e de poucos recursos, que se assim o pretendessem podiam enveredar pela vida religiosa. Inicialmente, esta instituição era designada como Convento de Santa Teresinha do Menino Jesus, mas pelo fato de não instituir nem clausura, nem votos, mais tarde o seu nome foi alterado, dando origem ao Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo. Em 1910, aquando da implantação da República o seu património

foi devastado e confiscado e conseqüentemente as religiosas foram afastadas. Mais recentemente, os herdeiros do fundador reclamaram e recuperaram o imóvel, que foi transformado num hotel rural.

Embora tenha sofrido algumas alterações arquitetónicas durante para a sua adaptação a hotel rural, este edifício ainda mantém as estruturas originais dos diversos corpos, como claustro do recolhimento de planta quadrada e colunas graníticas, a igreja e a torre anexa. Estes elementos justificam a sua classificação como Monumento de Interesse Público.

O edifício do recolhimento caracteriza-se pela sua planta longitudinal, pelas janelas estreitas que rasgam os seus alçados e pelos corredores compridos. No seu interior possui um claustro, de planta quadrada, e acima das coberturas ergue-se a torre sineira, que termina num coruchéu. A sua igreja, à semelhança de outros conventos femininos, apresenta uma entrada pela lateral.

“É o Recolhimento uma espécie de casarão comprido, de janelas estreitas, rasgadas para uma pequena cêrca, com algumas celas, longos corredores e outras dependências. Ao centro, existe um pequeno claustro quadrado, cercado de varandas cujo vigamento se apoia em colunas falhas de elegância. Ajunta está a Igreja, cuja traça exterior é igual à do Recolhimento, a qual só se distingue de habitação particular pela Cruz, que sobrepuja o pórtico de entrada.” (Moreira, Vasco 1929:193)



Figura 12 – Recolhimento Nossa Senhora do Carmo.

Fonte: Basto, Sónia 2010. Convento Nossa Senhora do Carmo Fachada – NO e NE [Online]. Disponível em http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=20085 [Acedido em Outubro 2021].

Igreja Paroquial de Freixinho/ Igreja de São Miguel o Arcanjo

Igreja Matriz de S. Miguel Arcanjo foi construída no séc. XVI e é constituída por duas capelas interiores, a capela de Nossa Senhora da Conceição (fundada pela família Cunha) e a capela de S. José (fundada pela família dos Soutos). Atualmente este imóvel encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público, conforme a Portaria nº 216/2013 de 11 de Abril, que também define uma ZEP em relação ao imóvel, que se encontra espacializada na Figura 11.

A fachada principal, delimitada por pilastras encimadas por pináculos, termina em empena e é marcada pela abertura do portal, de verga reta, encimado por cornija, nicho, janela. Do lado esquerdo, mas num plano ligeiramente recuado, ergue-se a torre sineira, um pouco mais elevada que a igreja, coroada por pináculos semelhantes aos que se encontram em todos os cunhais do templo. Os alçados laterais deixam adivinhar o espaço

interno pelas diferenças volumes entre a nave e a capela-mor, mais baixa e estreita, destacando-se ainda outros volumes correspondentes às capelas. O interior foi alvo de uma campanha decorativa de época barroca. O arco triunfal encontra-se totalmente revestido por talha dourada de estilo nacional, como se de um amplo retábulo se tratasse, enquadrando, ao fundo, o retábulo-mor.



Figura 13 – Igreja Paroquial de Freixinho

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Igreja Paroquial de Freixinho

No interior desta igreja existem vários silhares de granito com inscrições, na sua maioria ilegíveis, que provavelmente terão sido reutilizados na sua construção. No altar-mor da igreja pode ler-se a seguinte inscrição “DOCTOR PETRVS/GVS ALEX ANTIQA AMATOR FAMILIA/HVI SCEL FUNDATIO/HIC TUM ACOE 1541”. Adicionalmente, podem também encontrar-se vários frescos no seu interior, sendo porém de salientar que alguns se apresentam em avançado estado de degradação.

Marco da Universidade de Coimbra

Na proximidade da Igreja Paroquial de Freixinho observa-se a existência de um marco da Universidade de Coimbra. Segundo Costa, António (2007) este marco não se encontra “*in situ*”, o autor conjectura que o mesmo deverá ter sido movido deslocado para este local. Este marco de pequenas dimensões encontra-se parcialmente partido e exhibe a seguinte inscrição: “DE/V”.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Escola Primária de Freixinho

A Escola Primária de Freixinho, do tipo urbano, terá sido construída na década de 1950 no âmbito do Plano dos Centenários. Este plano que abrangeu todo o território nacional tinha como missão a diminuição do analfabetismo e passava pela construção de uma escola primária em todos os aglomerados, permitindo que todas as crianças pudessem ter acesso à educação. A sua arquitetura e imagem, transversal a quase todos os povoados acabou por se transformar num elemento de referência.

Com a diminuição do número de crianças, o concelho de Sernancelhe desativou a grande maioria destes equipamentos no concelho, mantendo apenas as escolas de aglomerados de maiores dimensões onde havia uma maior concentração de alunos.

Recentemente o município de Sernancelhe deu início a um processo de reabilitação e reconversão destes equipamentos, sendo a grande maioria utilizada para centros lúdicos. Porém, a Escola Primária de Freixinho será reabilitada no “ESPAÇO MEMÓRIA – GENTES E TRADIÇÕES”. Este equipamento terá como objetivo a preservação da memória coletiva e de perpetuar o saber coletivo para as próximas gerações, reunindo funções pedagógicas e turísticas. Aquando da sua visita poderão ser observados exemplos de património etnográfico de Freixinho e dos aglomerados na proximidade, com destaque para as tradições orais, as artes e os ofícios, a música, a dança, os trajes e a gastronomia.

Fonte

Foram identificados três fontanários no interior da ARU de Freixinho, identificados na Figura 14, um situa-se na Rua da Tenda e os outros dois no Largo do Adro, junto à Igreja Paroquial de Freixinho.

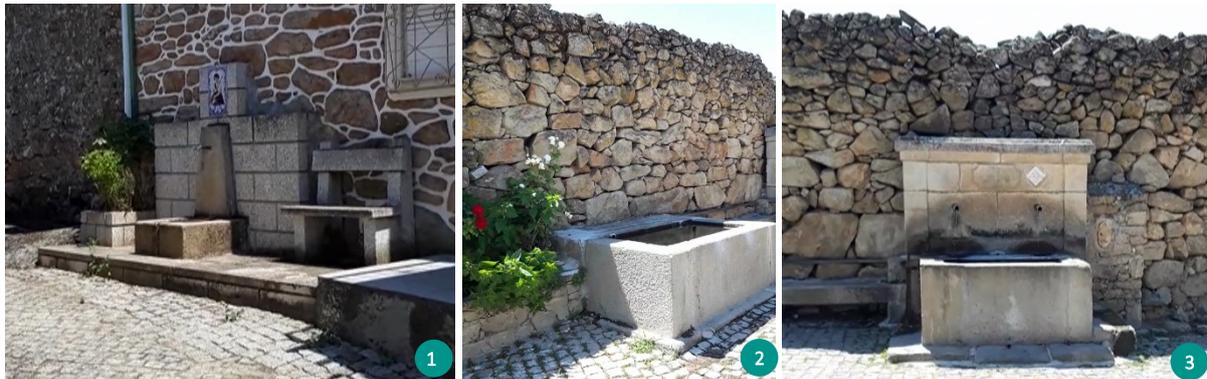


Figura 14 – Fontanários identificados na ARU de Freixinho. 1 – Rua da Tenda; 2 e 3 – Largo do Adro.

Forno comunitário

O Forno comunitário de Freixinho, situado já fora do limite da ARU, é um dos mais notáveis exemplares da antiga tradição comunitária de cozer o pão, sendo o único do concelho equipado com dois fornos. Este forno ainda mantém nos dias de hoje uma grande utilização, principalmente durante as épocas festivas, o que motivou a sua recuperação pelo município de Sernancelhe quando começou a evidenciar sinais de degradação.



Figura 15 – Forno comunitário de Freixinho.

Cruz / Cruzeiro

No interior da ARU de Freixinho foram identificados 8 cruzes/cruzeiros. Os elementos identificados na Figura 16 com o número 1,2 e 3 localizam-se na Avenida Manaus; com o número 4 na Rua de S. Miguel Arcanjo, mais precisamente no muro do antigo Recolhimento Nossa Senhora do Carmo; com o número 5 num cruzamento da Rua da Praça; e com o número 6 num cruzamento da EM534. Além destes, foram registados mais dois elementos, um adossado ao alçado da Igreja Paroquial de Freixinho e outro na confluência da Rua do Barreiro com a Rua de São Miguel Arcanjo.

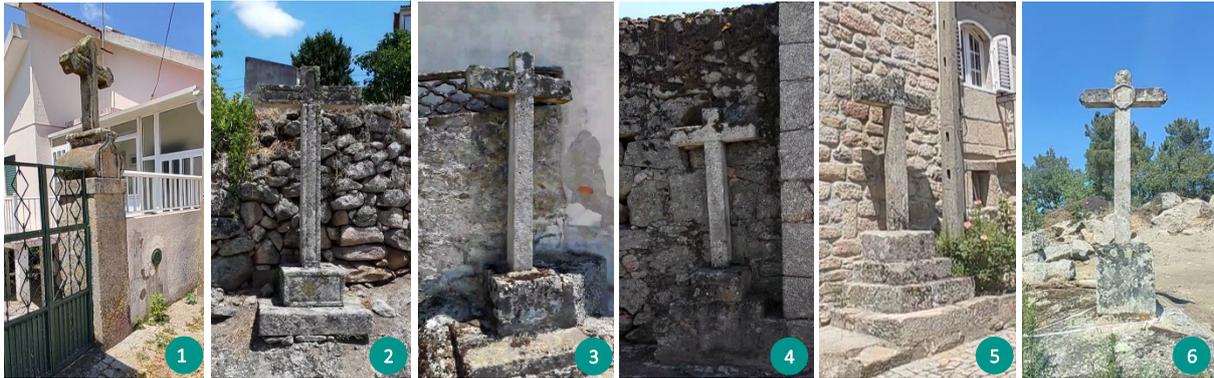


Figura 16 – Cruzes identificadas no interior da ARU de Freixinho. 1,2 e 3 – Avenida Manaus; 4 – Rua S. Miguel Arcanjo; 5 – Rua da Praça; e 6 – EM534.

PR4 – Percurso Pedestre dos Passadiços do Távora

Muito embora este percurso não incorpore um elemento de interesse propriamente dito, a sua passagem pelo interior da ARU de Freixinho constitui um importante atrativo novos públicos, dando a conhecer este território. Este percurso faz parte de uma rota que atrai muitos caminhantes e que se estende desde Vila da Ponte até à zona de lazer de Freixinho na margem da Albufeira de Vilar. Ao longo deste trajeto os transeuntes são convidados a percorrer os Passadiços do Távora até à ponte pedonal, após a qual seguem por um trilho até ao Observatório de Aves, Freixinho e, por último, até à referida Zona de Lazer. Este percurso encontra-se sinalizado no terreno através de marcos balizadores.

PATRIMÓNIO IMATERIAL

Cavacas

As cavacas de Freixinho são um produto tradicional confeccionado neste aglomerado, que se caracterizam pela sua forma arredondada, cor amarelada e cobertura com uma pasta branca de açúcar. Estes doces de origem conventual era produzidos pelo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo e a sua receita distingue-se pela utilização do trigo tremês ou mourisco. Além deste ingrediente, são também utilizados na sua massa: ovos, azeite e açúcar. Este doce típico era comumente confeccionado para oferecer aquando da distinção de pessoas ilustres, sendo apelidados de uma oferta “serrana”.

No que concerne ao Património Imaterial importa ainda referir as **festas em honra a S. Miguel**, que se realizam todos os anos no dia 8 de Maio.

3.1.4. População e socio economia

A caracterização da população e socio economia teve como principal fonte a Base Geográfica de Referência de Informação (BGRI) 2011 e 2021, que foi constituída com a informação dos Censos da População e da Habitação 2011 e 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. Estes dados também foram utilizados para o estudo do Parque Edificado, que se apresenta mais à frente no capítulo 3.1.5. A caracterização da ARU de Freixinho apenas considerou as subsecções estatísticas que melhor representavam este território e que se encontram especializadas na figura seguinte.

Neste contexto importa referir que os dados da BGRI 2021 são ainda de caráter provisório, não estando disponíveis todos os indicadores, daí a utilização de ambos os períodos censitários, e também que a abrangência espacial das subsecções difere entre os dois eventos, pelo se deve evitar a comparação linear de resultados.

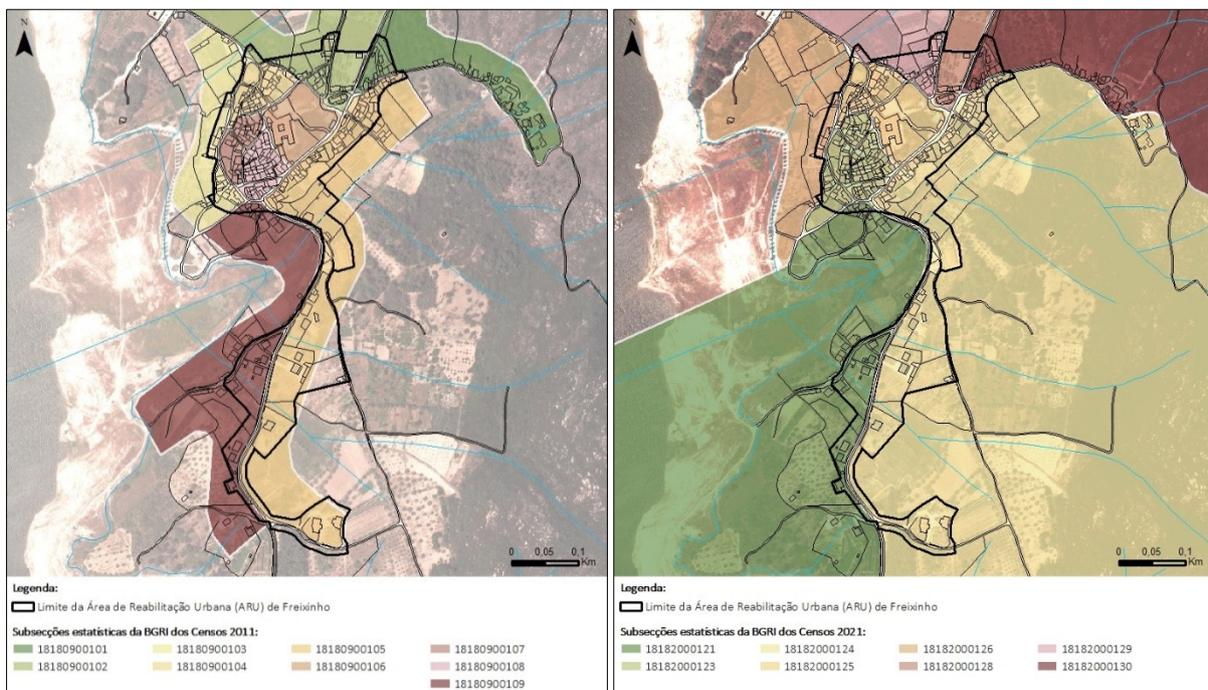


Figura 17 – Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita.

Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Nas últimas três décadas Sernancelhe registou uma diminuição do número de **indivíduos residentes** na ordem dos 19%, em 2021 residiam neste concelho 5.692 indivíduos, menos 1.328 que em 1991 (Tabela 6). A UF de Penso e Freixinho, onde se inscreve a ARU, segue a tendência concelhia do esvaziamento populacional, porém regista uma perda de população mais acentuada, em 2021 esta freguesia contava com 364 habitantes, menos 180 (33%) que os 544 auferidos 2011 para Freixinho e Penso.

Tabela 6 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Penso, Freixinho e na UF de Penso e Freixinho.
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
Freixinho *	224	152	140	-
Penso*	320	244	230	-
Freixinho + Penso*	544	396	370	-
U.F. de Penso e Freixinho	-	-	-	364

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

A Tabela 6 apresenta o número de indivíduos residentes no concelho de Sernancelhe e na freguesia da ARU no período entre 1991 e 2021. A análise desta tabela permite constatar que, transversalmente a todos os níveis territoriais, se registou um decréscimo populacional mais acentuado entre 1991 e 2001, seguido de um período de abrandamento desta tendência. No último hiato censitário observa-se uma ligeira recuperação da população a nível concelhio que não é acompanhada pela união de freguesias.

No caso da ARU de Freixinho, também se observa um ligeiro aumento da população entre 2011 e 2021, de 133 para 142 indivíduos residentes (Tabela 7). Porém atendendo à diferente abrangência espacial das subsecções entre 2011 e 2021 este resultado é incerto.

Em 2021 o número de **agregados domésticos privados** da ARU de Freixinho cifrava-se nos 62, dos quais 42 correspondiam a agregados de 1 ou 2 pessoas e 20 a agregados com 3 ou mais pessoas. Ao nível do concelho e da freguesia também prevalecem os agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas, que totalizavam respetivamente 1.514 e 121 das situações.

Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Penso e Freixinho e ARU de Freixinho, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE		PENSO E FREIXINHO		ARU DE FREIXINHO	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Residentes	5.671	5.692	370	364	133	142
Masculinos	2.747	2.750	186	176	69	68
Femininos	2.924	2.942	184	188	64	74
Famílias	2.206	-	151	-	54	-
Agregados Domésticos Privados	-	2.326	-	168	-	62

A Figura 18 e a Figura 19 ilustram a **distribuição dos indivíduos residentes** na ARU de Freixinho, respetivamente em 2011 e 2021 de acordo com os dados dos Censos. A primeira figura evidencia maior concentração de população na envolvente à EM534, com destaque para a subsecção a norte da Rua do Monte (unidade territorial mais a nordeste da ARU), que conta com 41 habitantes, e para as seções na envolvente à Rua da Tenda. Pelo contrário, o espaço a poente da Avenida Manaus, o quarteirão do Recolhimento N.ª Sr.ª do Carmo e o quarteirão noroeste deste são os que apresentam menor efetivo populacional.

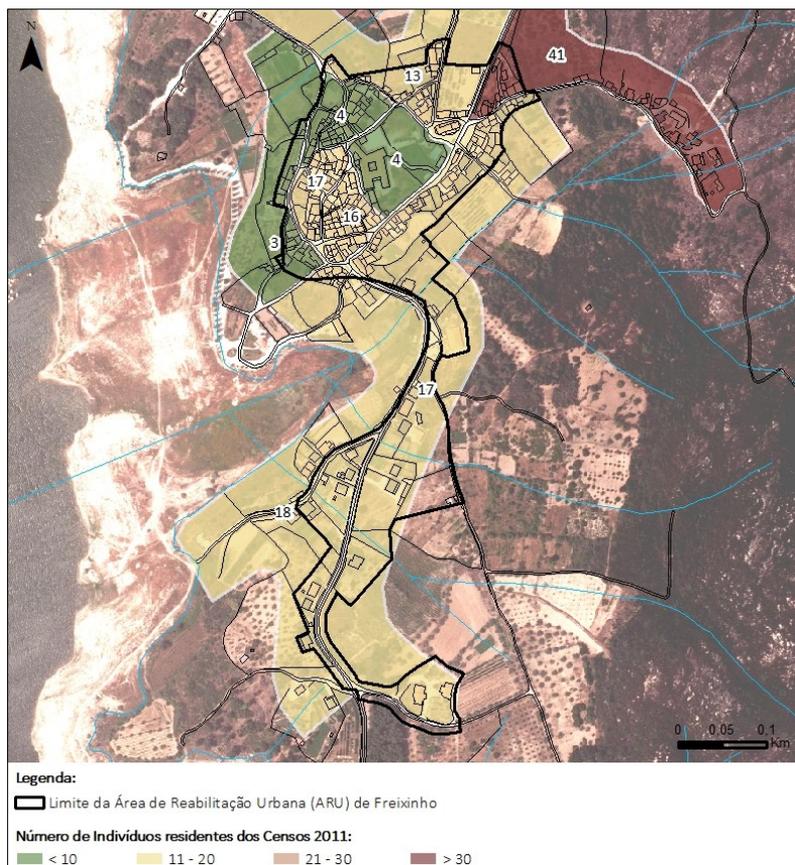


Figura 18 – População residente na ARU de Freixinho, em 2011.

Fonte: INE, Censos 2011

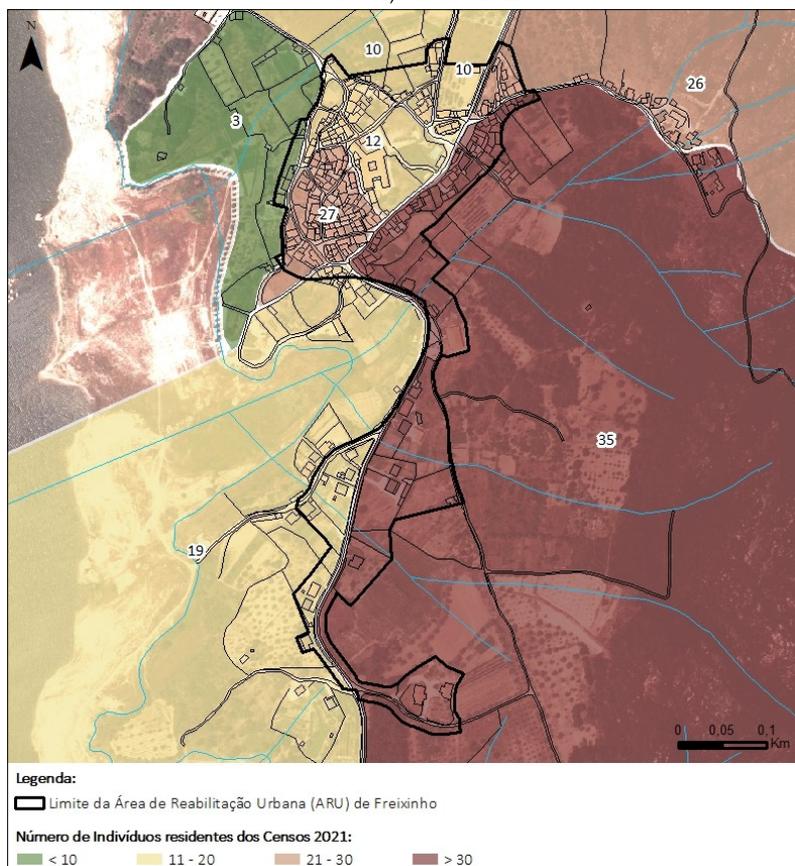


Figura 19 – População residente na ARU de Freixinho, em 2021.

Fonte: INE, Censos 2021

Em 2021, verifica-se que os locais mais densamente povoados se mantêm na envolvente à estrada municipal, e que a subsecção com menor número de residentes se situa a poente da Avenida Manaus. Comparativamente com os dados de 2011 pode observar-se que o espaço a norte da Rua do Monte regista um declínio da população, a unidade onde se insere o Recolhimento de N^a Sr^a do Carmo juntou com a subsecção a noroeste e apresenta um ligeiro aumento de 8 (4 + 4) para 12 habitantes. As subsecções a sul destas, na envolvente à Rua da Tenda que totalizavam 33 indivíduos (17 + 16) sofreram um ligeiro declínio, registando agora 27 habitantes. Por último, as restantes unidades territoriais mantêm-se praticamente inalteradas.

Seguidamente na Figura 20 apresenta-se, à esquerda, o número de famílias em 2011 e, à direita, o número de agregados domésticos privados em 2021. De um modo geral pode constatar-se que estes cartogramas apresentam uma distribuição análoga à da população residente nos seus respetivo anos.

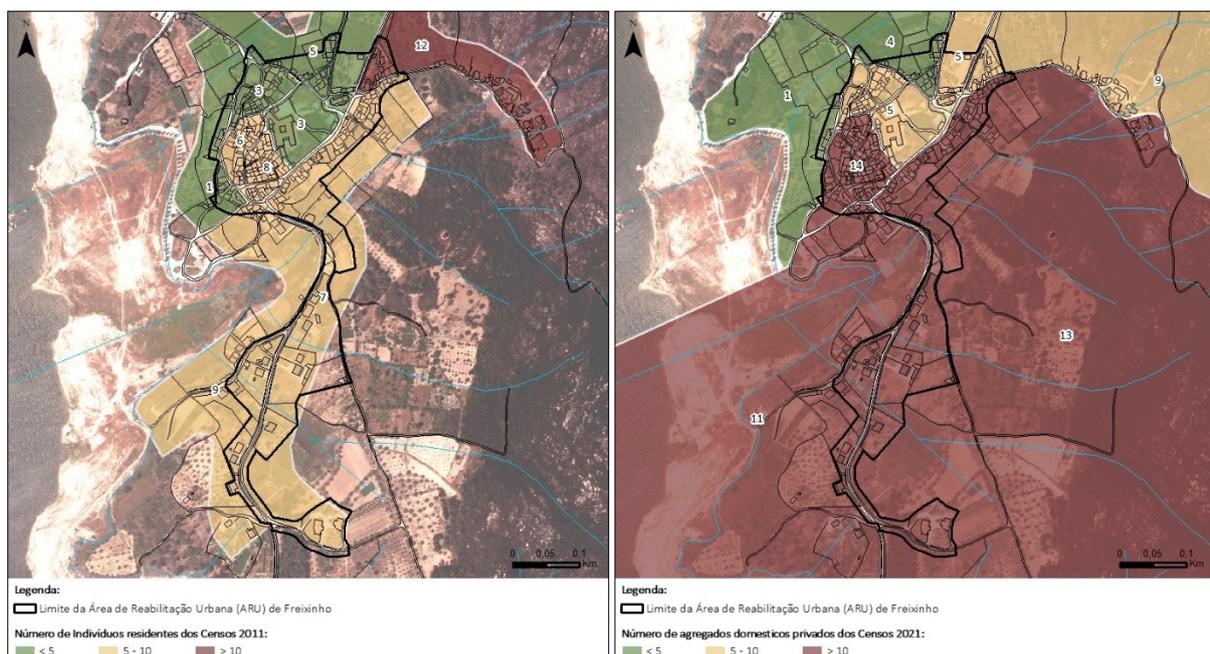


Figura 20 – À esquerda: Número de famílias na ARU de Freixinho, em 2011; e à direita: Número de agregados domésticos privados na ARU de Freixinho, em 2021. Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

Segundo os dados relativos à **distribuição da população por grupos etários** expressos pela Tabela 8, a faixa etária mais representativa em 2021 correspondia à população com 65 ou mais anos, diferente do auferido em 2011 no qual a maioria dos indivíduos tinha entre 25 e 64 anos. Neste intervalo de 10 anos também se verifica uma diminuição do peso das camadas jovens, observando-se que os indivíduos até aos 24 passaram de 21,1% para 16,2% da população total. A menor expressividade da população jovem, em conjunto com o peso crescente dos indivíduos com mais de 65 anos, evidencia uma população com tendência para o envelhecimento.

Relativamente à **escolaridade** apenas se encontram disponíveis os dados referentes aos Censos 2011, que permitiram elaborar a Tabela 9 na qual se exprimem as habilitações literárias completas da população residente. De um modo geral, observa-se que dos 133 indivíduos residentes em Freixinho, 112 possuíam habilitações completas e existem 13 indivíduos não sabem ler nem escrever. No tocante ao nível de ensino da população, observa-se que a escolaridade da grande maioria dos indivíduos corresponde ao 1.º ciclo do ensino básico.

Tabela 8 – População residente, por grupo etário, na ARU de Freixinho, em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2011

ANO	GRUPOS ETÁRIOS (anos)			
	0 AOS 14	15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS
2011	13 9,8%	15 11,3%	60 45,1%	45 33,8%
2021	12 8,5%	11 7,7%	62 43,7%	57 40,1%

Tabela 9 – Habilitações literárias completas da população residente na ARU de Freixinho em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO					
	1ª CICLO	ENSINO BÁSICO:			ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO PÓS-SECUNDÁRIO
		2ª CICLO	3ª CICLO			
POPULAÇÃO RESIDENTE	59 52,7%	18 16,1%	15 13,4%	11 9,8%	0 0%	9 8,0%

A **caraterização socioeconómica** que se apresenta seguidamente teve como base os dados dos Censos 2011, uma vez que os dados censitários mais recentes ainda não se encontram disponíveis ao nível da subsecção. Neste enquadramento importa ainda referir que os dados de 2011 são anteriores à reforma administrativa de 2013 pelo que se apresentam apenas os dados referentes à freguesia de Freixinho e não à UF de Penso e Freixinho.

Tabela 10 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Freixinho, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	44	40
Empregados	1.873	41	37
Desempregados	241	3	3
À procura do 1º emprego	74	1	1
À procura de emprego	167	2	2
Pensionistas e reformados	1.573	50	50
Sem atividade económica	2.840	82	80
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	20	18
TAXA (%)			
Atividade	37,3	31,4	30,1
Emprego	88,6	93,2	92,5
Desemprego	11,4	6,8	7,5
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	5	4
Secundário	517	17	14
Terciário	1.062	19	19

Em 2011, a **população ativa** da ARU de Freixinho era composta por 40 indivíduos, colocando a sua taxa de atividade nos 30,1%, abaixo dos valores registados tanto para a freguesia (31,4%) como para o concelho (37,3%). Por sua vez, o número de **pensionistas e reformados** na ARU cifrava-se nos 50 indivíduos, representando cerca de 37,59%

da sua população. Esta percentagem é superior à da freguesia, que se situava nos 35,71%, e aos 27,74% registados para o concelho. Esta tendência repete-se no tocante aos indivíduos sem atividade económica cuja percentagem na ARU (80 indivíduos – 60,15%) é superior à situação da freguesia (82 indivíduos – 58,57%) e à do concelho (2.840 indivíduos – 50,08%).

No que diz respeito à **população empregada**, nesse ano registavam-se na ARU 37 indivíduos empregados, dos quais 18 (48,65%) trabalhavam e viviam em Sernancelhe. A situação na freguesia é idêntica à observada na ARU, verificando-se a existência de 41 empregados dos quais 20 (48,78%) trabalham e residiam no concelho. Por sua vez, a nível concelhio o panorama é distinto, a população empregada cifrava-se nos 1.873 indivíduos, sendo que 1.364 (72,82%), a grande maioria, trabalhavam no concelho.

Analisando a **distribuição do número de indivíduos empregados por setor de atividade**, a população da ARU tem 4 indivíduos indexados ao setor primário (10,81%), 14 associados ao setor secundário (37,84%) e 19 ao sector terciário (51,35%). Ao nível da freguesia, a distribuição é semelhante, estando 5 indivíduos a trabalhar no setor primário (12,20%), 17 no secundário (41,46%) e 19 no terciário (46,34%). Finalmente, no concelho destaca-se a relevância do setor terciário que corresponde a cerca de metade da população empregada, designadamente 50,24% dos indivíduos, já o setor primário emprega 13,91% dos indivíduos e o setor secundário 24,46%.

Por último, importa referir que a ARU conta com 7,5% da sua **população ativa desempregada**, enquanto na freguesia e no concelho estas percentagens correspondem a, respetivamente, 6,82% e 11,40%.

3.1.5. Edificado

Em 2011 o parque edificado da ARU de Freixinho era constituído por 139 **edifícios clássicos**³, que se dividiam em 137 exclusivamente residenciais e 2 principalmente residenciais. À data o parque edificado da ARU representava 97,9% do edificado da freguesia de Freixinho e 39,8% dos edifícios de Penso e Freixinho.

Uma década depois, em 2021 verifica-se um ligeiro incremento do número de edifícios clássicos na ARU que se situa nos 142, assim como no concelho de Sernancelhe. Neste ano o parque habitacional da ARU de Freixinho representava 43,7% do edificado da UF de Penso e Freixinho.

Tabela 11 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na freguesia de Penso, na Freguesia de Freixinho e na ARU de Freixinho, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021.

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE PENSO	FREGUESIA DE FREIXINHO	PENSO + FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
CLÁSSICOS	4.362	207	142	349	139
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	3.848	41	139	180	137
PRINCIPALMENTE RESIDENCIAIS	475	165	3	168	2
PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS	39	1	0	1	0

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

Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Penso e Freixinho e na ARU de Freixinho, em 2021.
 Fonte: INE, Censos 2021

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE PENSO E FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
CLÁSSICOS	4.476	325	142
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	4.473	325	142

A Figura 21 e a Figura 22 expressam a **distribuição espacial dos edifícios clássicos** da ARU de Freixinho, respetivamente, em 2011 e 2021. Genericamente pode observar-se que, especialmente, se verificam poucas diferenças na organização do parque edificado da ARU, isto é, as subsecções com menos edifícios mantem-se na zona norte e a poente da Avenida de Manaus, ao passo que as com maior número correspondem ao espaço a nascente da EM534 e na envolvente da Rua da Tenda. Contudo, é também possível notar que volvidos 10 anos houve uma densificação do parque edificado das unidades territoriais mais expressivas, com exceção da localizada a norte da Rua do Monte.

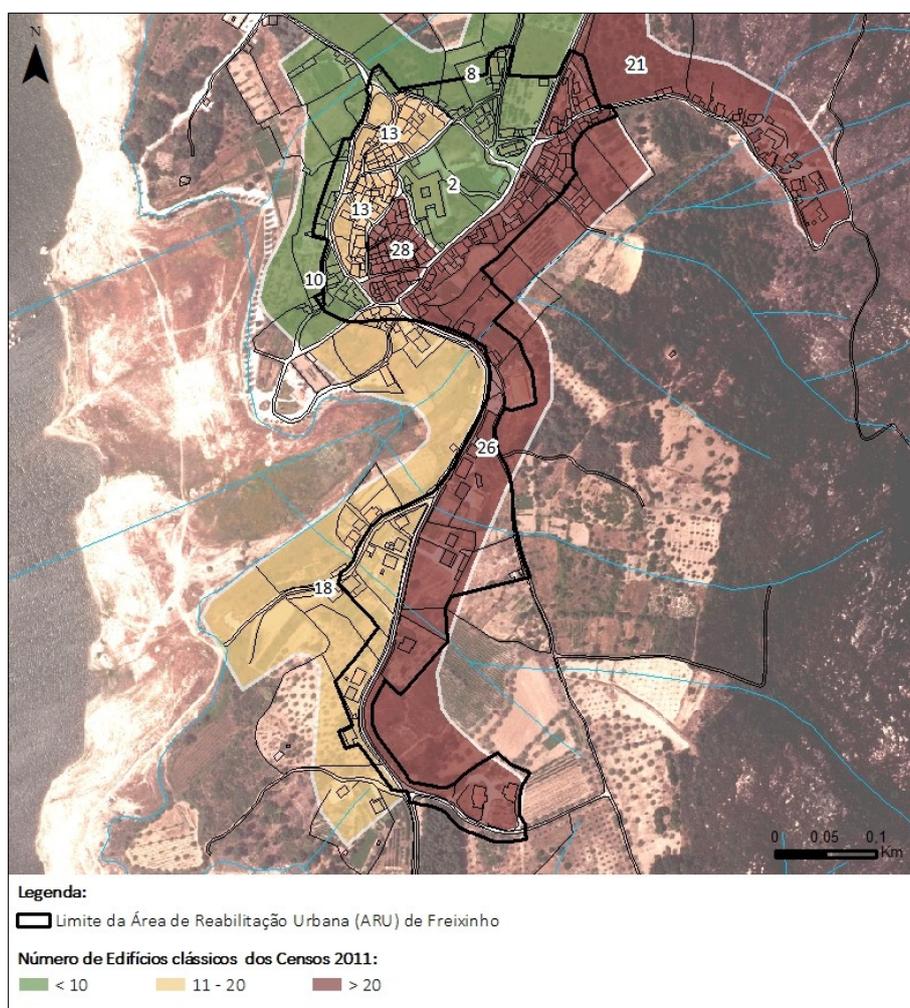


Figura 21 – Número de edifícios clássicos na ARU de Freixinho, em 2011.
 Fonte: INE, Censos 2011

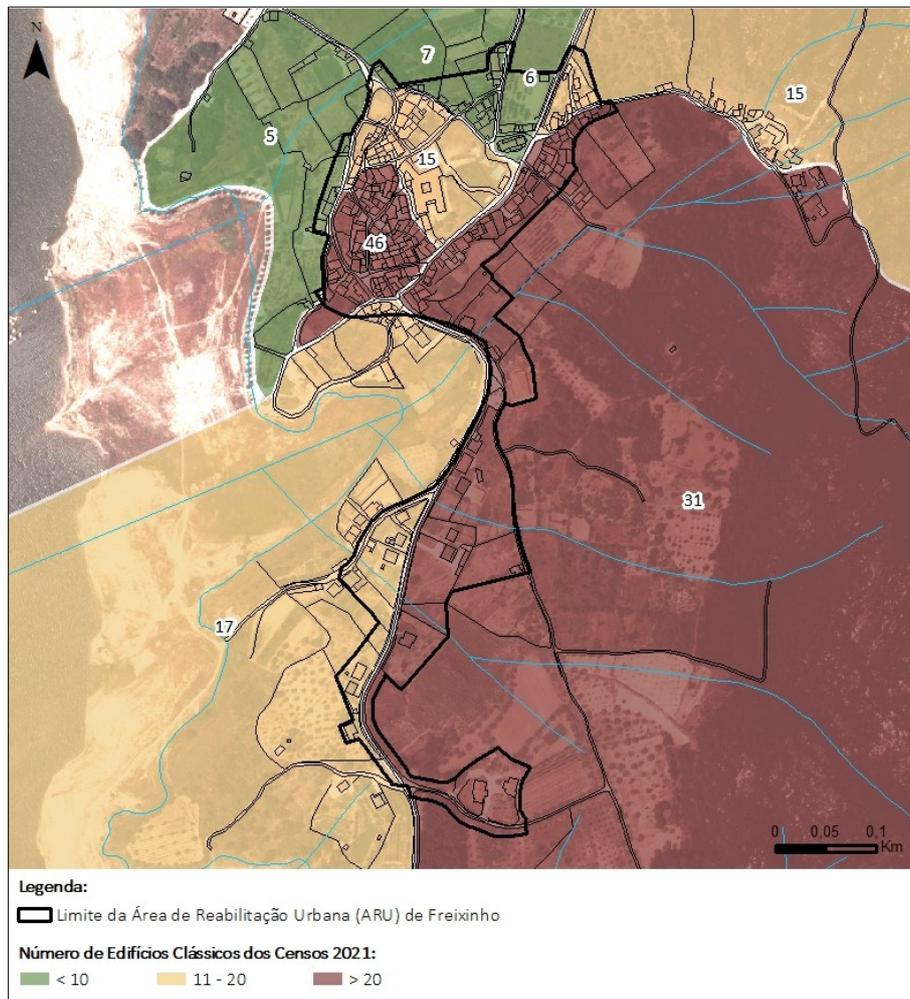


Figura 22 – Número de edifícios clássicos na ARU de Freixinho, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021

De modo a obter informação detalhada e precisa a cerca do tecido urbano da ARU de Freixinho, a equipa técnica da ORU realizou um levantamento exaustivo do seu edificado e espaço público, do qual resultou o preenchimento de 175 fichas do edificado e 37 de espaço público, assim como a elaboração de diversos cartogramas temáticos que se apresentam no presente subcapítulo e também no seguinte, dedicado ao Espaço Público⁴.

Segundo o **levantamento de campo** realizado foram identificados na ARU de Freixinho **175 edifícios**⁵, dos quais **135** se destinavam **exclusivamente à habitação** e **4** eram **parcialmente habitações**, apresentando no rés-do-chão instalações destinadas a **comércio e serviços**. Os **restantes 34 edifícios** eram constituídos por **31 Anexos e Armazéns** e **3 Equipamentos de utilização coletiva**, designadamente a Igreja Paroquial de Freixinho, o Hotel Convento Nossa Senhora do Carmo e o Espaço Memória – Gentes e Tradições. A figura abaixo apresenta os edifícios da ARU de Freixinho segundo o seu uso funcional.

⁴ Estes dados apresentam-se no Caderno II - Caracterização do Edificado e Espaço Público do PERU de Freixinho.

⁵ Para um edifício não foi possível observar em campo, adicionalmente refere-se que em mais 5 casos não foi possível observar e recolher as principais características.

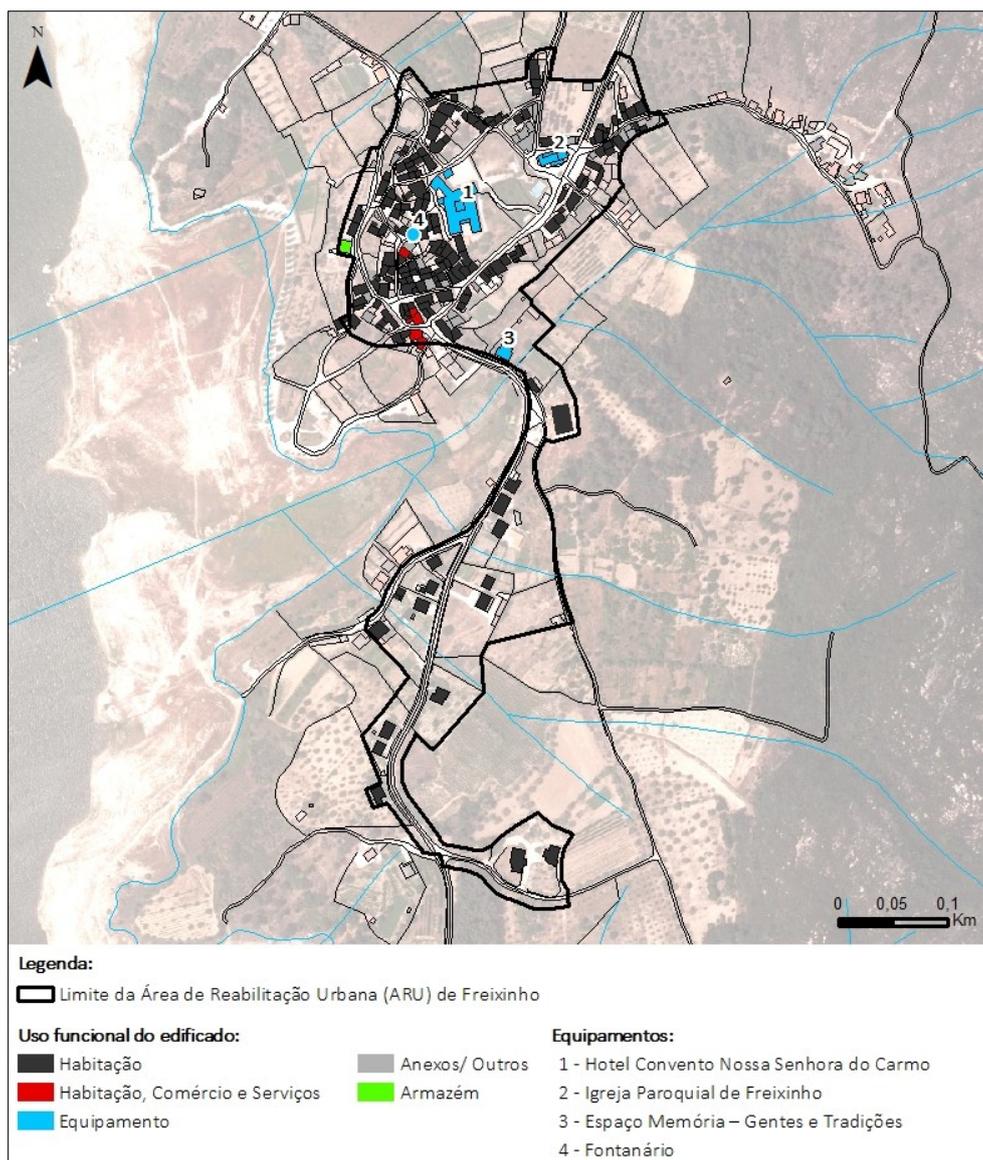


Figura 23 – Uso funcional do edificado

Os três **equipamentos de utilização coletiva** identificados na ARU de Freixinho pertencem a tipologias distintas, designadamente:

- Equipamento Hoteleiro: Hotel Convento Nossa Senhora do Carmo (Figura 27 – 1);
- Equipamento Religioso: Igreja Paroquial de Freixinho (Figura 27 – 2); e
- Equipamento Social: Espaço Memória – Gentes e Tradições (Figura 27 – 3).



Figura 24 – Habitação Total. 1 – Rua de São Pedro / Rua de S. Miguel Arcanjo; 2 – Rua da Tenda / Largo do Terreiro; e 3 – Rua Direita (EM534).



Figura 25 – Habitação Parcial no Largo Lage do Barro - Comércio e serviços no piso inferior e habitação no 1.º piso.

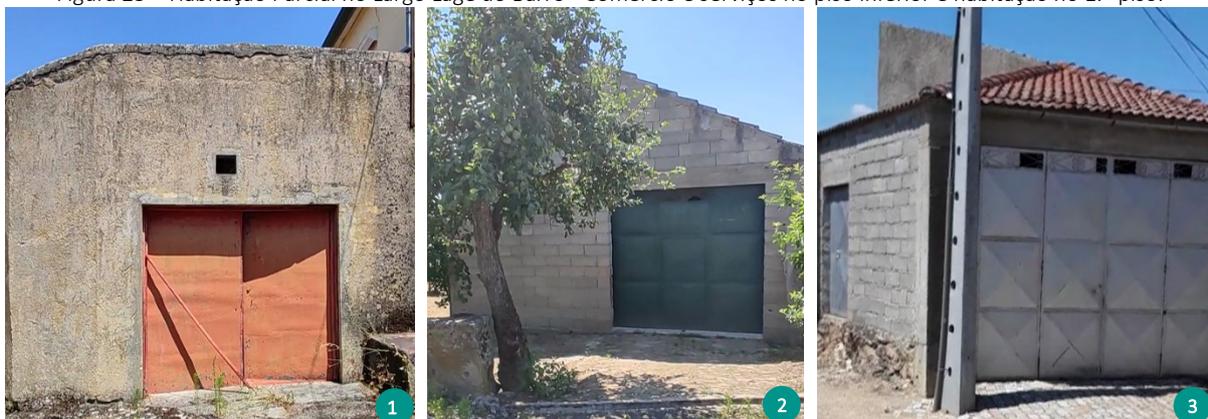


Figura 26 – Anexos. 1 – Rua de S. Pedro; 2 – EM534; e 3 – Rua S. Miguel Arcanjo.

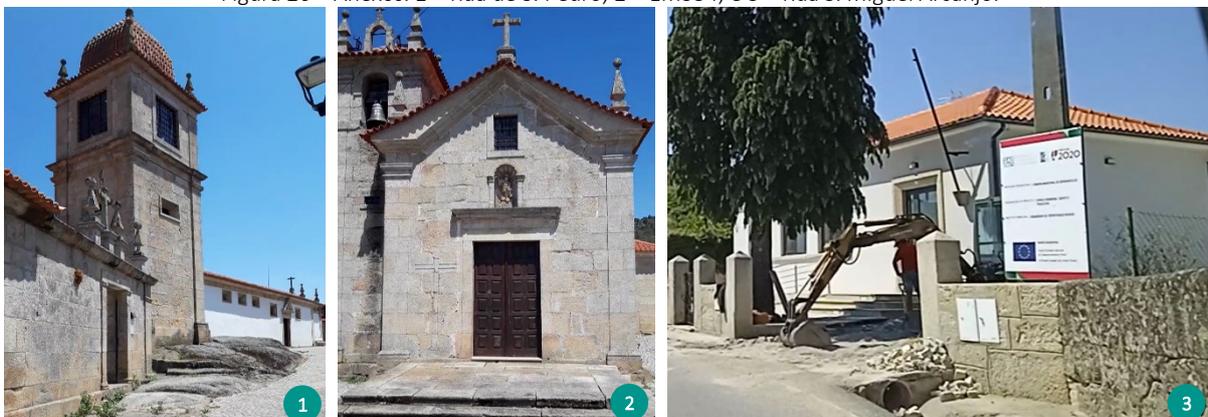


Figura 27 – Equipamentos de utilização coletiva. 1 – Hotel Convento Nossa Senhora do Carmo (Largo do Terreiro); 2 – Igreja Paroquial de Freixinho (EM534); e 3 – Espaço Memória – Gentes e Tradições (EM534).

Em 2011 registavam-se na ARU de Freixinho 140 **alojamentos**, constituídos por 139 **alojamentos familiares clássicos**⁶ e 1 **alojamento coletivo**. O alojamento coletivo identificado localiza-se no quarteirão onde se insere o Hotel Rural do Convento de Nossa Senhora do Carmo, que regista 1 alojamento segundo o cartograma da Figura 28 e 2 edifícios segundo o cartograma da Figura 21. Comparando o número de alojamentos familiares clássicos com o número de edifícios nas várias secções verifica-se a existência de 1 **alojamento multifamiliar** na ARU de Freixinho, situado na subsecção a nascente da EM534, que regista 27 alojamento na Figura 28 e 26 edifícios segundo a Figura 21.

Os dados Censos 2021 não demonstram a existência de habitação multifamiliar na ARU. A única diferença entre os edifícios e os alojamentos evidenciada respetivamente pela Figura 22 e Figura 29, e diz respeito à presença do Hotel Rural do Convento de Nossa Senhora do Carmo.

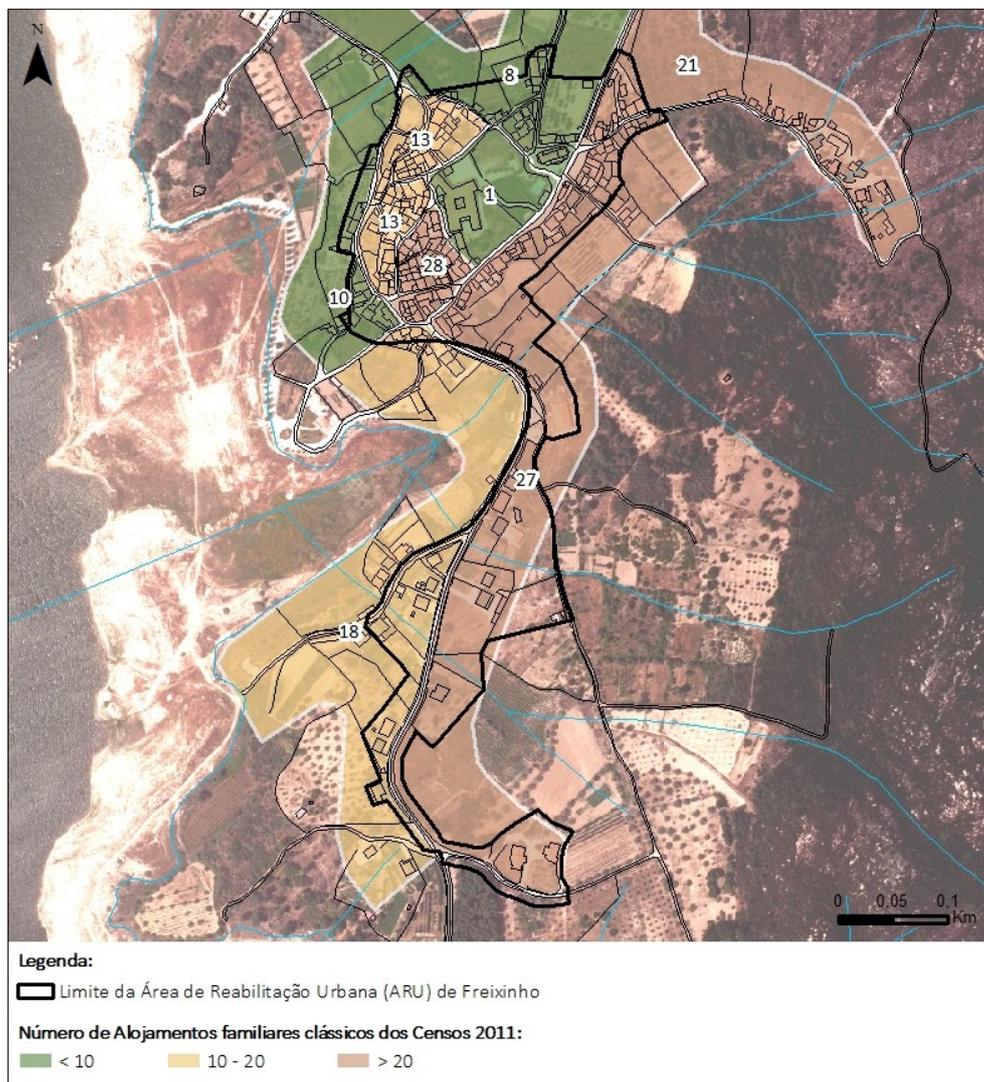


Figura 28 – Alojamentos familiares clássicos dos Censos 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

⁶ Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

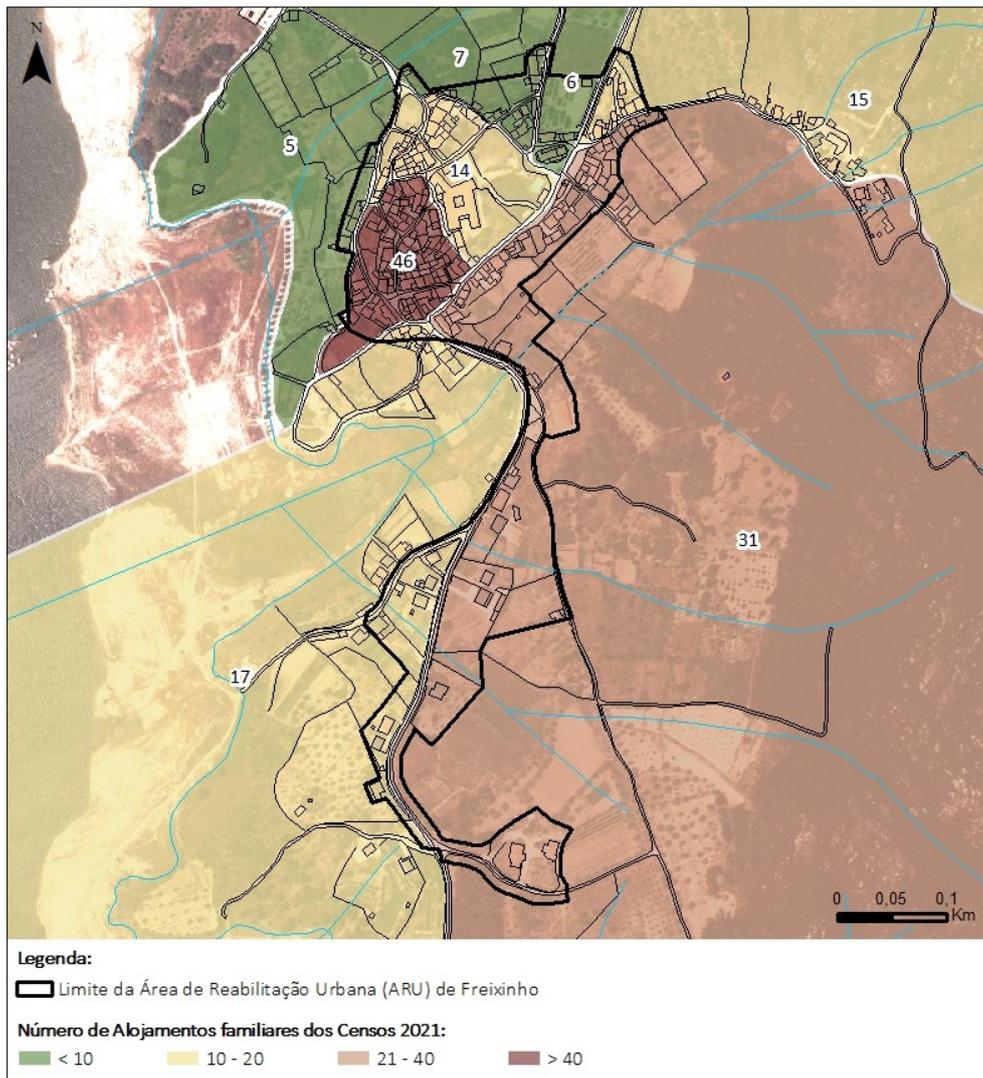


Figura 29 - Alojamentos familiares dos Censos 2021.
 Fonte: INE, Censos 2021.

Os dados referentes ao alojamento na ARU de Freixinho ilustram-se na Tabela 13, apesar dos Censos 2021 ainda não se possuírem todos os indicadores disponíveis apresentam-se os que foram utilizados nesta análise.

Tabela 13 - Alojamentos na ARU de Freixinho, em 2011.
 Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

EDIFÍCIOS (N.º)	2011	2021
CLÁSSICOS	139	142
CLÁSSICOS COMPOSTOS POR: 1 OU 2 ALOJAMENTOS	138	141
CLÁSSICOS COMPOSTOS POR: 3 OU MAIS ALOJAMENTOS	0	0
AJOJAMENTOS (N.º)	2011	2021
AJOJAMENTOS - TOTAL	140	142
FAMILIARES (FAM.)	139	141
COLETIVOS	1	-
FAM. CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	52	61
FAM. CLÁSSICOS VAGOS OU DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA	-	80
VAGOS	13	-

Segundo o levantamento de campo realizado foi identificado um **alojamento multifamiliar** na ARU de Freixinho, situado na Rua Direita (EM534).



Figura 30 – Alojamento multifamiliar na ARU de Freixinho – EDF n.º 134 situado na Rua Direita (EM534).

De acordo com a Tabela 13 em 2011 existiam 13 **alojamentos vagos**, por sua vez o levantamento de campo realizado identifica 23 **edifícios devolutos** na ARU que correspondem a cerca de 13% do parque edificado total.

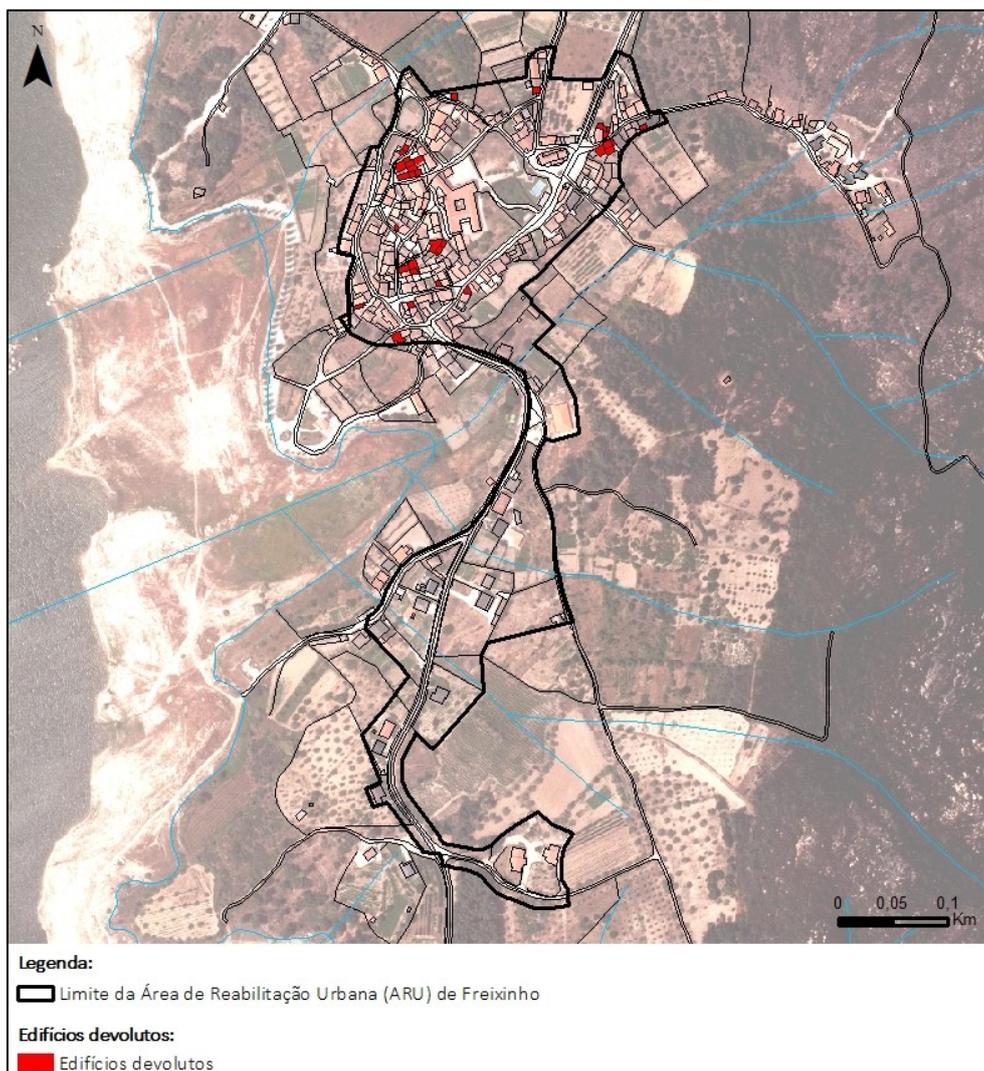


Figura 31 – Edifícios devolutos

Ainda no tocante aos alojamentos, importa referir que tanto em 2011 como em 2021 o número de alojamentos de residência habitual evidencia que a habitação secundária representa uma fração significativa do parque edificado. Todavia em 2021 os alojamentos de residência habitual constituíam 43% do parque edificado, mais 6 pontos percentuais que os 37% registados em 2011.

Seguidamente, a Tabela 14 expõe as **principais características dos alojamentos de residência habitual**, tendo como base a informação dos Censos 2011. De um modo geral, conclui-se que tanto na ARU como na freguesia existe uma boa infraestruturização dos alojamentos de residência habitual.

Tabela 14 – 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%
FREGUESIA DE FREIXINHO	55	55	100,0%	55	100,0%	55	100,0%	55	100,0%
ARU DE FREIXINHO	52	52	100,0%	52	100,0%	52	100,0%	52	100,0%

Em 2011 e 2021 os dados dos Censos constatavam que todos os edifícios tinham entre 1 e 2 pisos, com exceção de um edifício que possuía 3 ou mais pisos. Por sua vez, a recolha do **número de pisos** levada a cabo pela equipa técnica revelou que, do universo de 174 edifícios⁷ existiam 50 com 1 piso, 108 com 2 pisos e 16 com 3 pisos acima da cota de soleira (Tabela 15). Porém quando considerados apenas os edifícios afetos à habitação total ou parcial verifica-se uma diminuição significativa dos edifícios com 1 piso, que passam para 22.

Estes dados levam a concluir que a generalidade dos anexos e armazéns possuem 1 piso e que a habitação é, de um modo geral, constituída por edifícios com 2 pisos. Os dados do levantamento de campo apresentam-se de forma mais detalhada na Tabela 15 e no cartograma da Figura 32.

Tabela 15 – Número de pisos do edificado acima da cota de soleira na ARU de Freixinho

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	50 (29%)	108 (62%)	16 (9%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS* *excluindo Equipamentos e Armazéns e Anexos	22 (16%)	101 (73%)	16 (11%)

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 Freixinho. Ao nível do estado de conservação foi aplicado um método de análise apoiado no Guia do NRAU⁸, que determina 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.

⁷ Excluindo edifício 172 para o qual não foi possível verificar no terreno o número de pisos.

⁸ Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

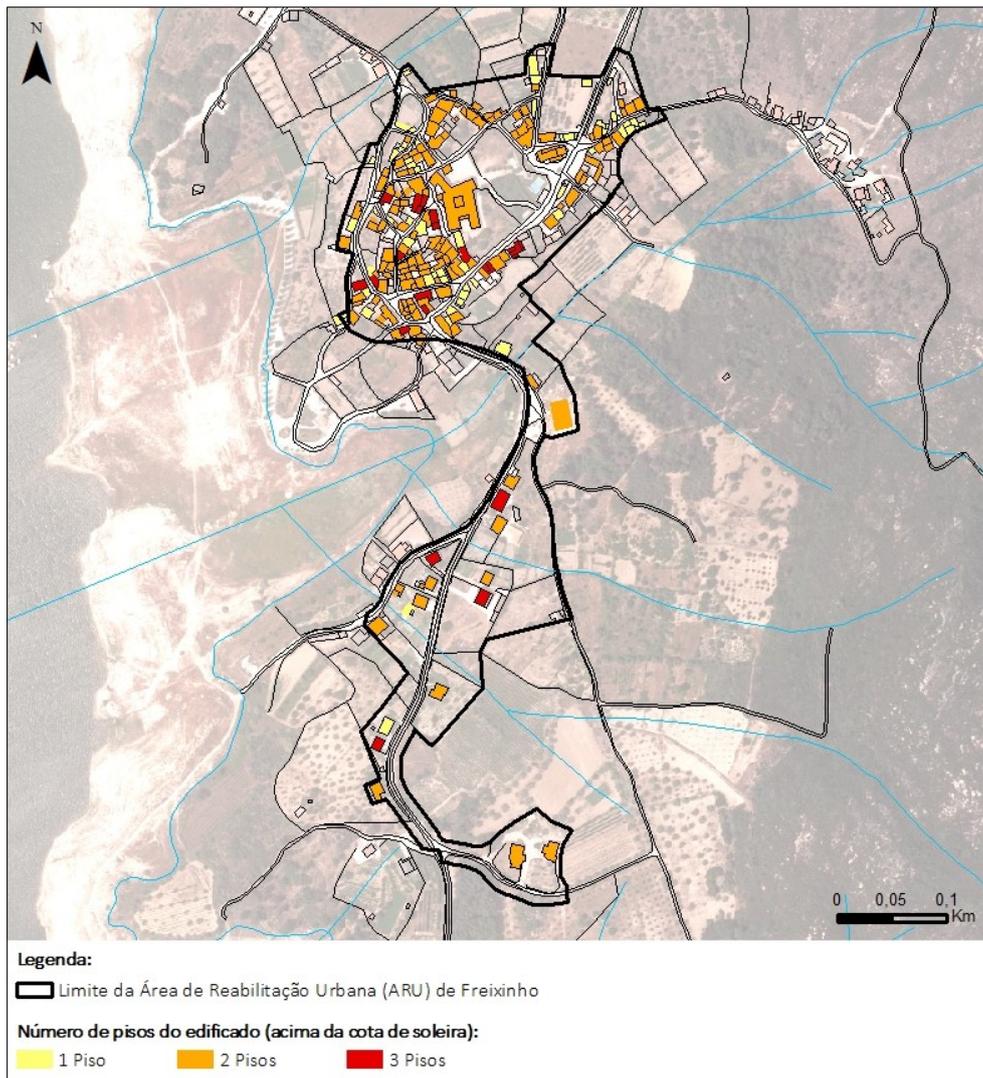


Figura 32 – Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira)

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);

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 identificados⁹: 40 edifícios excelentes, 46 bons, 40 médios, 32 maus e 12 péssimos, conforme ilustrado na Figura 33 e expresso pela Tabela 16. Em suma, nesta área 26% do parque edificado (44 edifícios) carece da realização de obras de reabilitação a curto prazo.

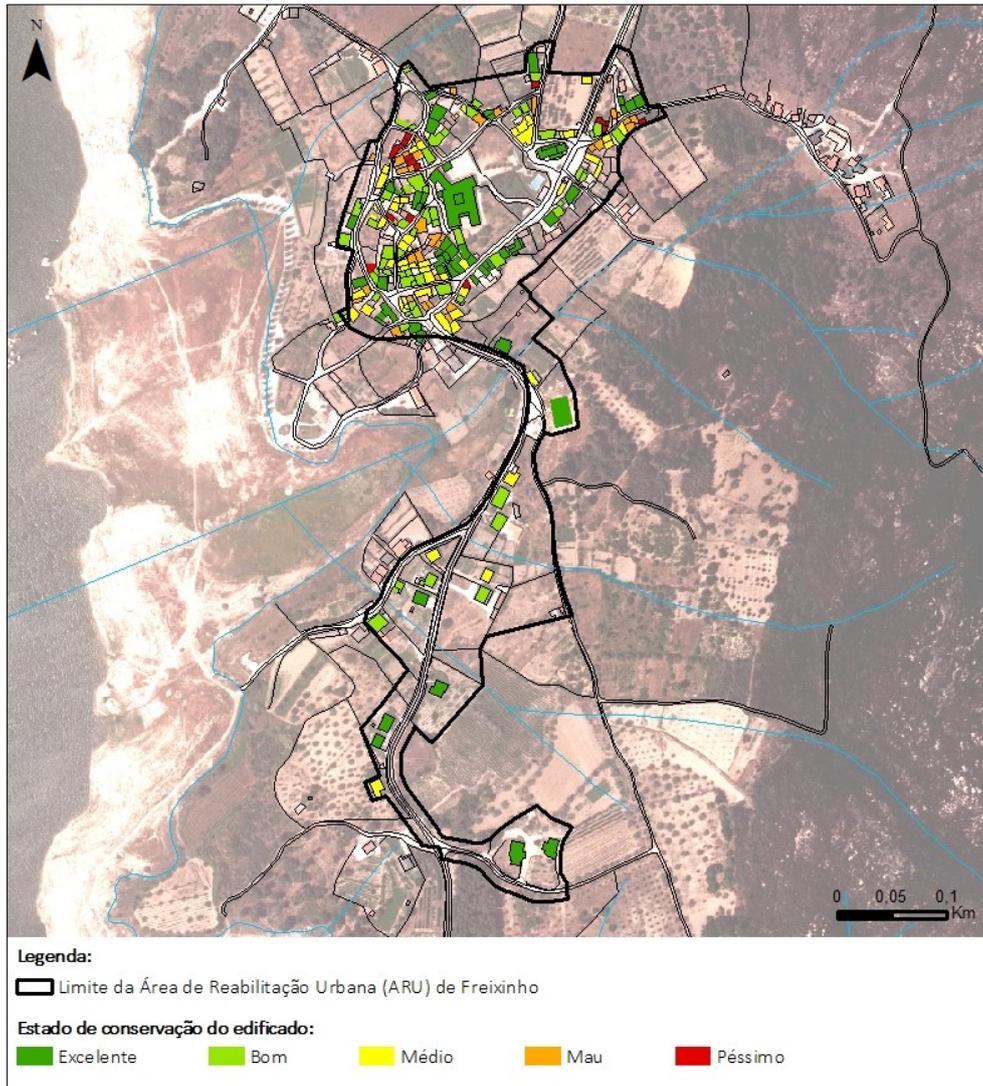


Figura 33 – Estado de conservação do edificado.

Tabela 16 – Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Freixinho.

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	40	46	40	32	12
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	23,5%	27%	23,5%	19%	7%

⁹Esta análise foi realizada em 170 edifícios, os edifícios que não foram avaliados correspondem: ao edifício n.º41, que se encontra em construção; e aos edifícios n.º 79, 153, 172 e 173 os quais não foi possível observar no terreno.



Figura 34 – Edifícios em excelente estado de conservação. 1 – Av. Manaus; 2 – Rua da Praça /Tr. do Terreiro; e 3 – Rua Direita



Figura 35 – Edifícios em bom estado de conservação. 1 – Rua Direita; 2 – Largo do Adro; e 3 – Rua do Monte / Rua Direita

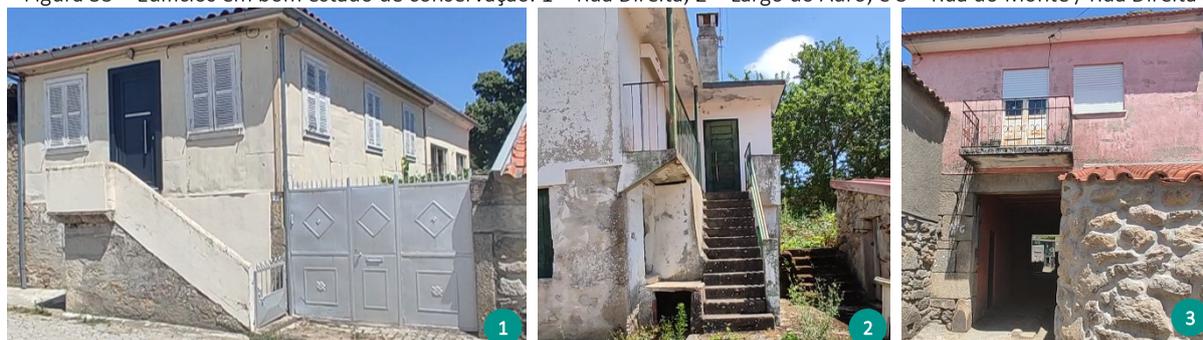


Figura 36 – Edifícios em médio estado de conservação. 1 – Largo do Adro; 2 – Rua das Adegas; e 3 – Rua da Tenda



Figura 37 – Edifícios em mau estado de conservação. 1 – Avenida Manaus; 2 – Rua das Adegas; e 3 – Rua do Canal.



Figura 38 – Edifícios em péssimo estado de conservação. 1 – Rua Direita; 2 e 3 – Rua do Monte.

Os dados referentes à **época de construção**¹⁰, que se apresentam na Tabela 17, revelam que sensivelmente metade dos edifícios (53%) datam do período entre 1900-1950. A percentagem de edifícios construídos entre 1951 e 1990 é também bastante significativa (39%), por sua vez, as restantes épocas construtivas apresentam uma expressividade quase nula.

Tabela 17 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Freixinho

NÚMERO DE EDIFÍCIOS PERCENTAGEM	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	11	92	67	3
PERCENTAGEM	6%	53%	39%	2%

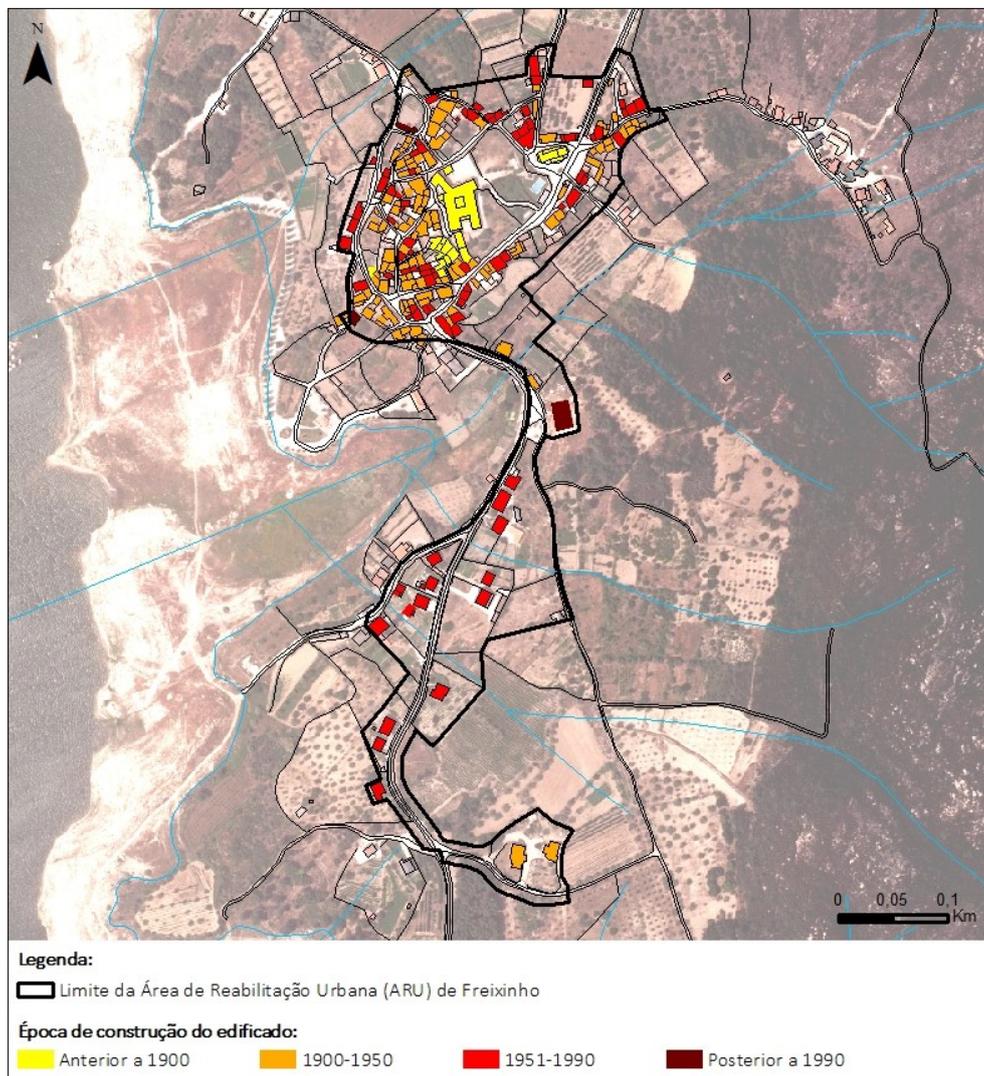


Figura 39 – Edifícios por época de construção

¹⁰ Não foi possível aferir a época de construção dos edifícios n.º109 e 172.

Finalmente, quanto ao **tipo de estrutura e materiais de construção utilizados** pode constatar-se que o núcleo antigo é constituído essencialmente por edifícios em alvenaria de granito, enquanto os edifícios que se dispõem ao longo da EM534 na zona sul da ARU se apresentam sobretudo em betão armado, conforme evidenciado pela Figura 40.

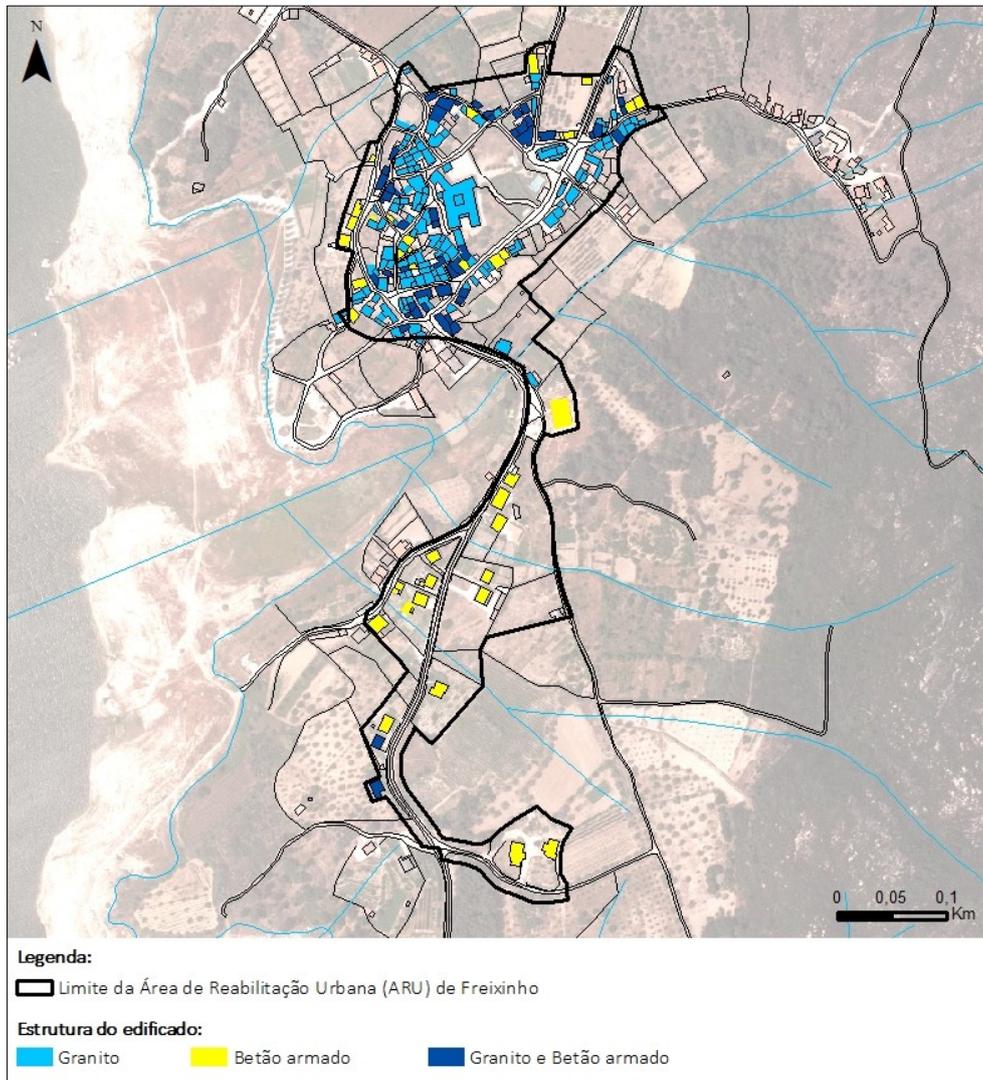


Figura 40 – Tipo de estrutura do edificado

Tabela 18 – Tipo de estrutura do edificado

	TIPO DE ESTRUTURA DO EDIFICADO		
	GRANITO	GRANITO E BETÃO ARMADO	BETÃO ARMADO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	102	36	35
PERCENTAGEM	59%	21%	20%

¹¹ Não foi possível aferir o tipo de estrutura e materiais dos edifícios n.º125 e 172.

3.1.6. Espaço Público

A caracterização do espaço público da ARU de Freixinho teve como base o **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica em Julho de 2022, que apurou a existência de **37 espaços públicos** constituídos por **27 Ruas**, **5 Vieias/Escadas** e **5 Largos / Praças**¹². A Figura 41 apresenta os diferentes espaços públicos, segundo a sua tipologia, identificados na ARU de Freixinho.

A diferenciação dos arruamentos entre as tipologias de Rua e Viela/Escada foi realizada de acordo com o perfil, pavimentação e tipo de acesso promovido. A metodologia utilizada pode ser sintetizada da seguinte forma, as **Vieias/Escadas** enquadram arruamentos que, pelo seu perfil e dimensão, permitem exclusivamente o acesso pedonal ou de modos suaves, não sendo possível o normal trânsito automóvel. Por sua vez, as **Ruas** incluem os restantes eixos viários, de carácter estrutural, distribuidor ou rural, que permitem o trânsito pedonal e de veículos.

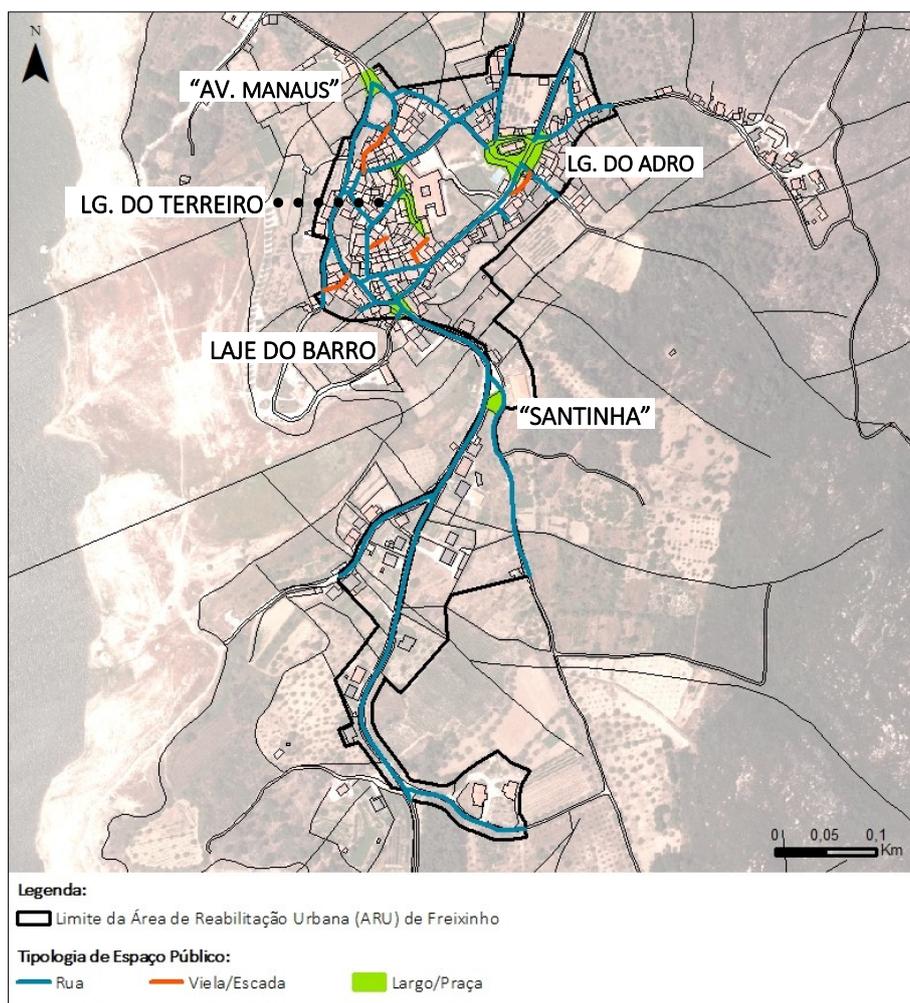


Figura 41 – Tipologia de Espaço Público da ARU de Freixinho

¹² No caso do Largo do Terreiro (Espaço Público (EP) n.º16) e Largo do Adro (EP n.º25) foram consideradas duas fichas, uma que respeita ao arruamento (EP 16A e EP25A) e outra que respeita ao alargamento (EP 16B e EP25B), este desdobramento justifica-se pela necessidade de caracterizar duas tipologias de espaço diferentes, o espaço de passagem e o de estadia.



Figura 42 – Vuelas/Escadas da ARU de Freixinho, da esquerda para a direita: EP n.º 3, 9, 17, 19 (Travessa do Terreiro) e 28.

As Ruas, Vuelas e Escadas de Freixinho 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 43. Os **arruamentos principais** asseguram os acessos internos e externos a este centro urbano e a distribuição e escoamento do trânsito rodoviário; a **rede viária secundária** integra as vias que permitem o trânsito e a acessibilidade interna ao aglomerado; e, as vias classificadas como **outros** são responsáveis pelos acessos locais a habitações, que geralmente privilegiam a circulação pedonal.

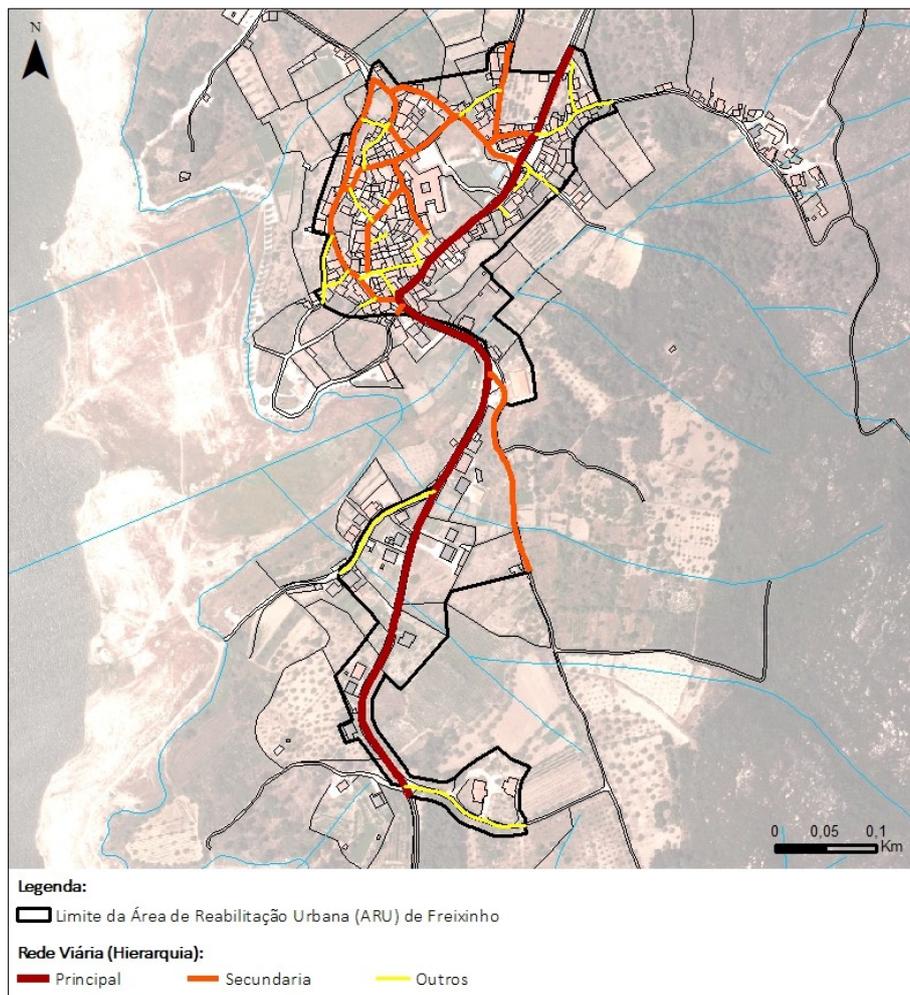


Figura 43 – Rede viária (Hierarquia) da ARU de Freixinho

A **rede viária principal** de Freixinho é constituída pela EM534, que é responsável pelo acesso a outros aglomerados vizinhos e pela distribuição e escoamento no interior deste centro urbano. A EM534 atravessa a ARU sensivelmente no sentido norte-sul e funciona ainda como elemento estruturante da rede viária e da malha urbana, sendo o principal promotor da conectividade e mobilidade interna. No seu prolongamento no sentido sul, a EM534 entronca com a EN226, que a poente efetua a ligação a Penso, situado a cerca de 2,7km (4 minutos) e a nascente com o aglomerado de Vila da Ponte a 3,7km (5 minutos). A conexão à Vila de Sernancelhe é realizada após o cruzamento da EN226 com a EM506, que dista sensivelmente 7,7km (11 minutos) de Freixinho. Por sua vez, no sentido norte, a EM534 permite o acesso a Fonte Arcada, a 3,8km e 6 minutos.

As entradas da EM534 no núcleo antigo de Freixinho são assinaladas por um alargamento, mais precisamente pelo Largo do Adro, na zona norte e pela Laje do Barro, na zona sul. O troço da EM534 que une estes alargamentos designa-se por Rua Direita.

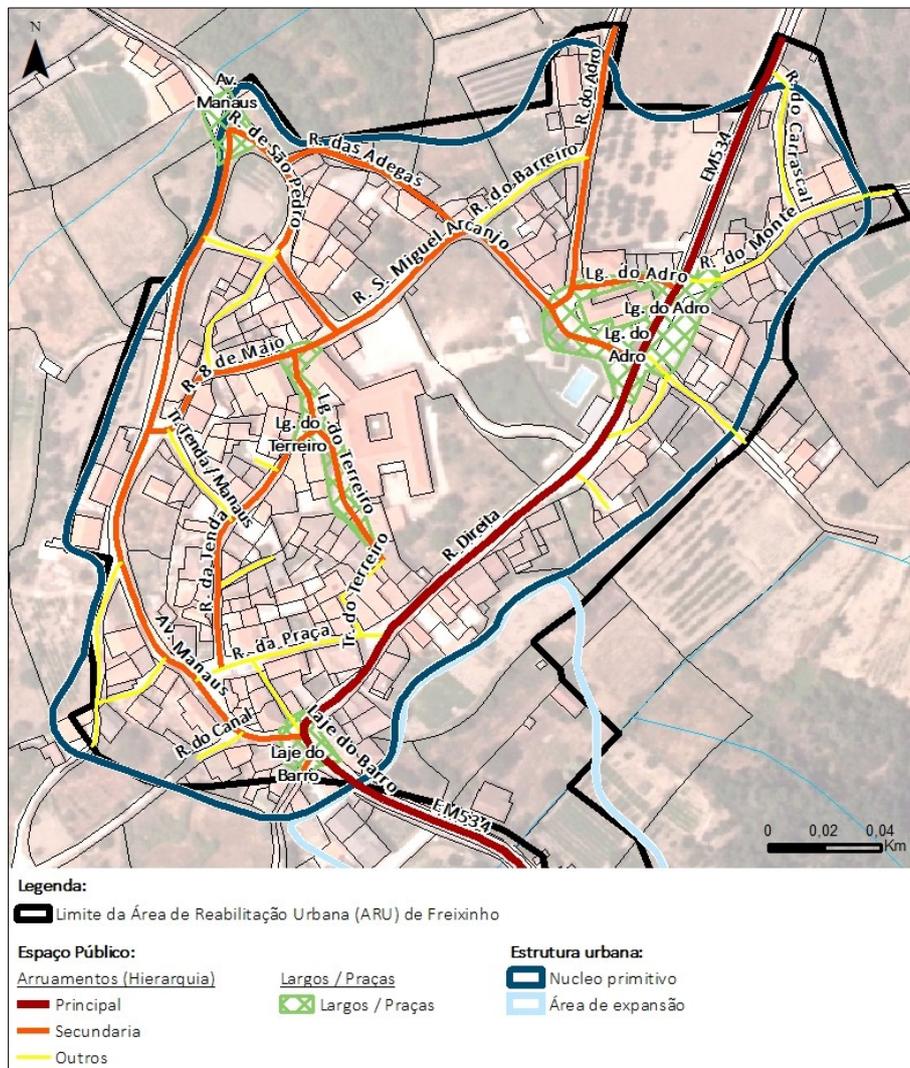


Figura 44 – Espaço Público (Toponímia) da ARU de Freixinho – Núcleo primitivo
 Avenida (Av.), Largo (Lg.), Rua (R.), Travessa (Tr.)

Relativamente à **rede viária secundária** merecem especial destaque a Avenida de Manaus, que permite a ligação à Capela e Cemitério de Freixinho, situados já fora da ARU, e as conexões realizadas pelo Largo do Adro, Rua de S. Miguel Arcanjo, Rua 8 de Maio e Rua das Adegas, que conecta o antigo Convento à cota baixa e à Avenida Manaus. O Largo do Terreiro, que confina com o alçado lateral do Hotel rural e a entrada da antiga Capela, também faz parte da rede secundária, assim como a Rua da Tenda que permite a sua ligação à Avenida de Manaus. Neste âmbito, importa ainda referir a Rua do Adro, que efetua a ligação ao polidesportivo (fora do território da ARU) e na zona sul, um arruamento que entronca com a EM534 após a passagem pela antiga escola primária e que permite a ligação ao Observatório de Aves.

Por último, a categoria **outros** compreende os restantes arruamentos e vielas/ escadas identificadas, sendo essencialmente composta por vias de acesso local, caracterizadas pelo seu trajeto curto e irregular.

Analisando a Figura 45 pode constatar-se que os arruamentos situados no interior do núcleo primitivo, de um modo geral apresentam um percurso mais pequeno e traçado sinuoso, formando uma malha urbana apertada e irregular. Em contraste, nos espaços de génese mais recente as faixas de circulação são mais amplas e os percursos mais longos e retilíneos, o que resulta num desenho urbano mais aberto.



Figura 45 – EM534, à esquerda no interior do núcleo primitivo (Rua Direita) e à direita na área de génese mais recente.

O levantamento de campo realizado permitiu também caracterizar o espaço público da ARU de Freixinho quanto às condições para a circulação pedonal, mais precisamente a existência de passeios e a segurança do espaço; à pavimentação das faixas de rodagem e respetivo estado de conservação, entre outras.

No que respeita às **condições para a circulação pedonal** constatou-se que na generalidade dos arruamentos não existem passeios, todavia atendendo ao reduzido tráfego automóvel (Figura 46) esta situação não coloca em risco a segurança dos pões. No interior da ARU apenas se registaram duas situações de insegurança do espaço associadas a dois troços da EM534, conforme ilustrado na Figura 47.

Neste âmbito refere-se ainda que foram identificados dois espaços com passeios, ambos associados à EM534, mais precisamente na Laje do Barro (EP n.º937) e o seu prolongamento para sul (EP n.º931), tal como pode ser observado na Figura 47. O primeiro apresenta passeio contínuo, apenas de um lado e o outro passeio descontínuo de ambos os lados.

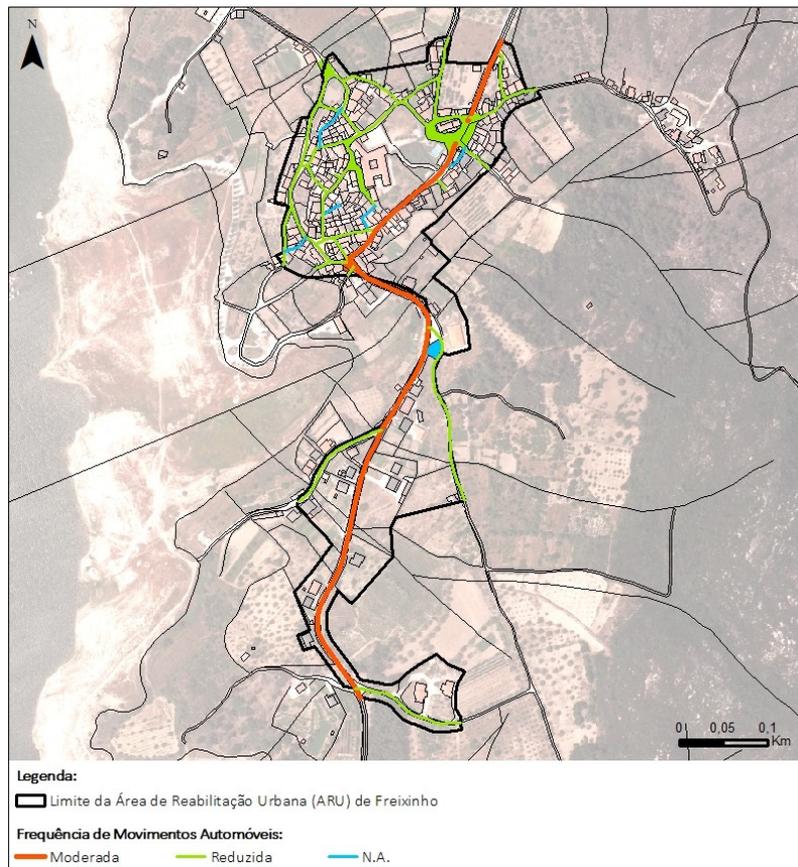


Figura 46 - Frequência dos movimentos automóveis

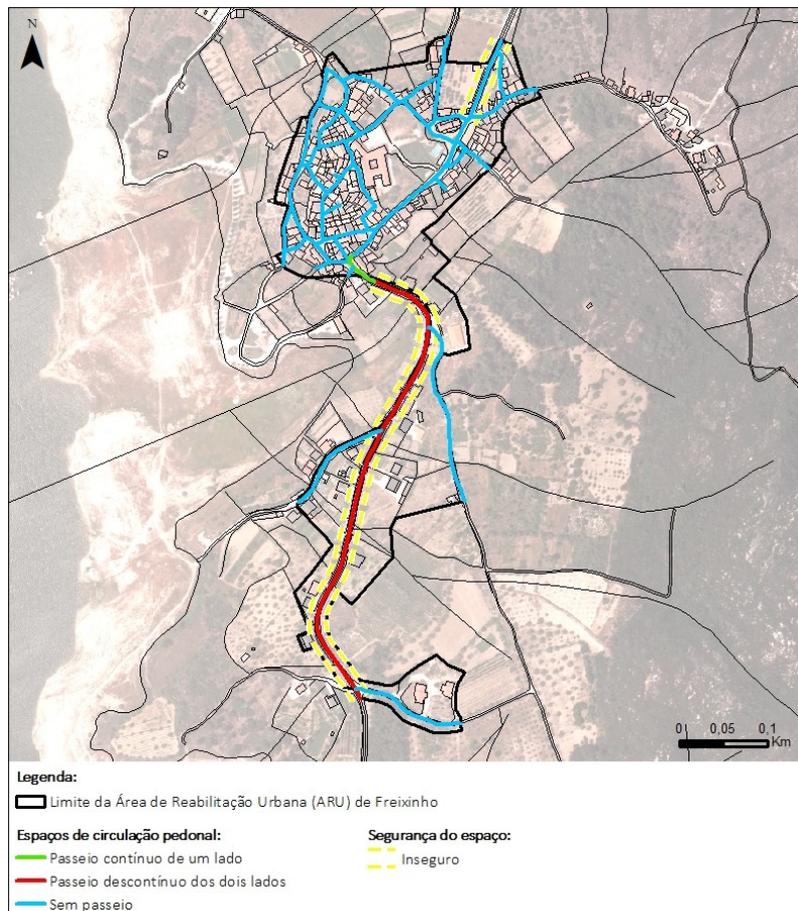


Figura 47 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço

Relativamente às **pavimentações**, de um modo geral o espaço público de Freixinho caracteriza-se pela presença do cubo de granito, que predomina na generalidade dos arruamentos e alargamentos deste centro urbano. O betuminoso apenas surge em dois arruamentos, todavia conforme se pode constatar pela observação da Figura 48, atendendo à sua extensão acaba por apresentar um impacto significativo neste conjunto urbano.

As restantes tipologias de pavimentos, Pedra Irregular de Granito, Cimento ou Afloramento rochoso surgem em três vielas/escadas (EP n.º 3, 9 e 28), que simultaneamente constituem os únicos arruamentos onde se verificou que os pavimentos se encontravam em mau estado (Figura 49).

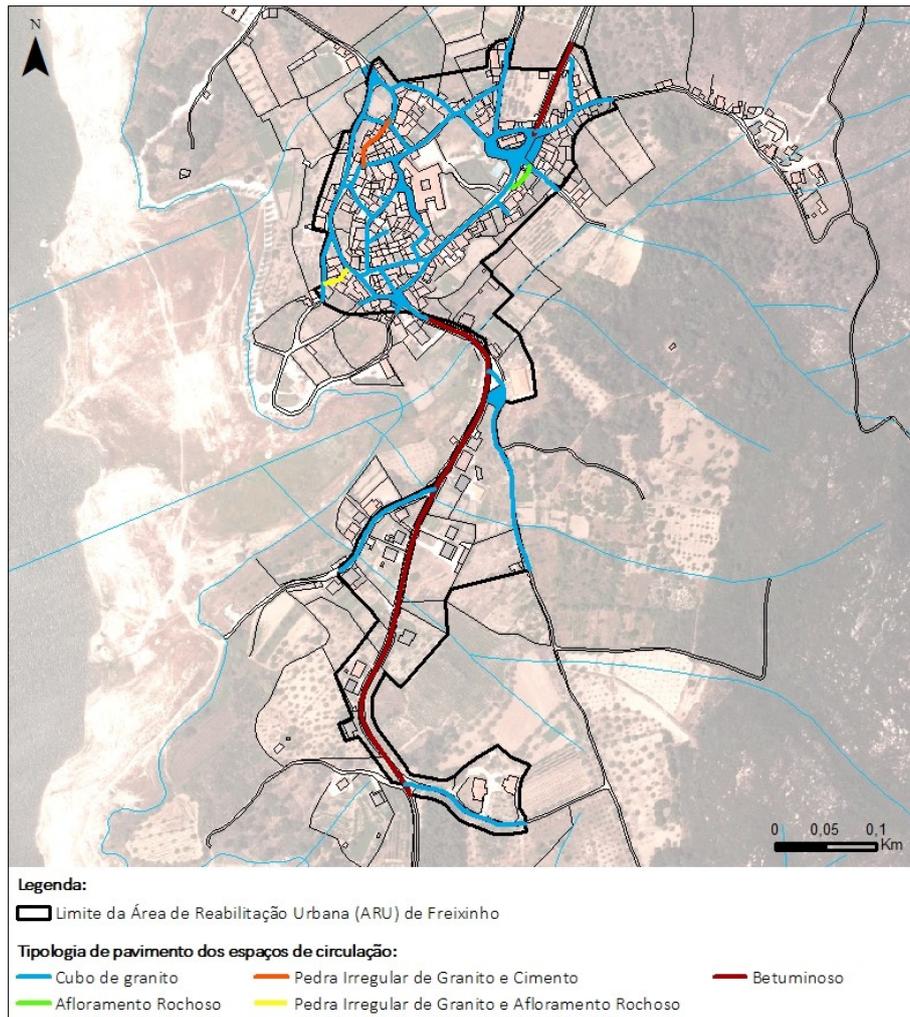


Figura 48 – Tipologia de pavimento dos espaços de circulação

De um modo geral, pode afirmar-se que o perfil dos arruamentos é semelhante em todo o aglomerado, pautando-se por uma via nivelada, sem espaços destinados à circulação pedonal ou ao estacionamento, variando apenas na sua largura. Estas características, a par da forte presença do granito também visível ao nível do edificado concorre para a construção de uma imagem urbana muito característica e singular.

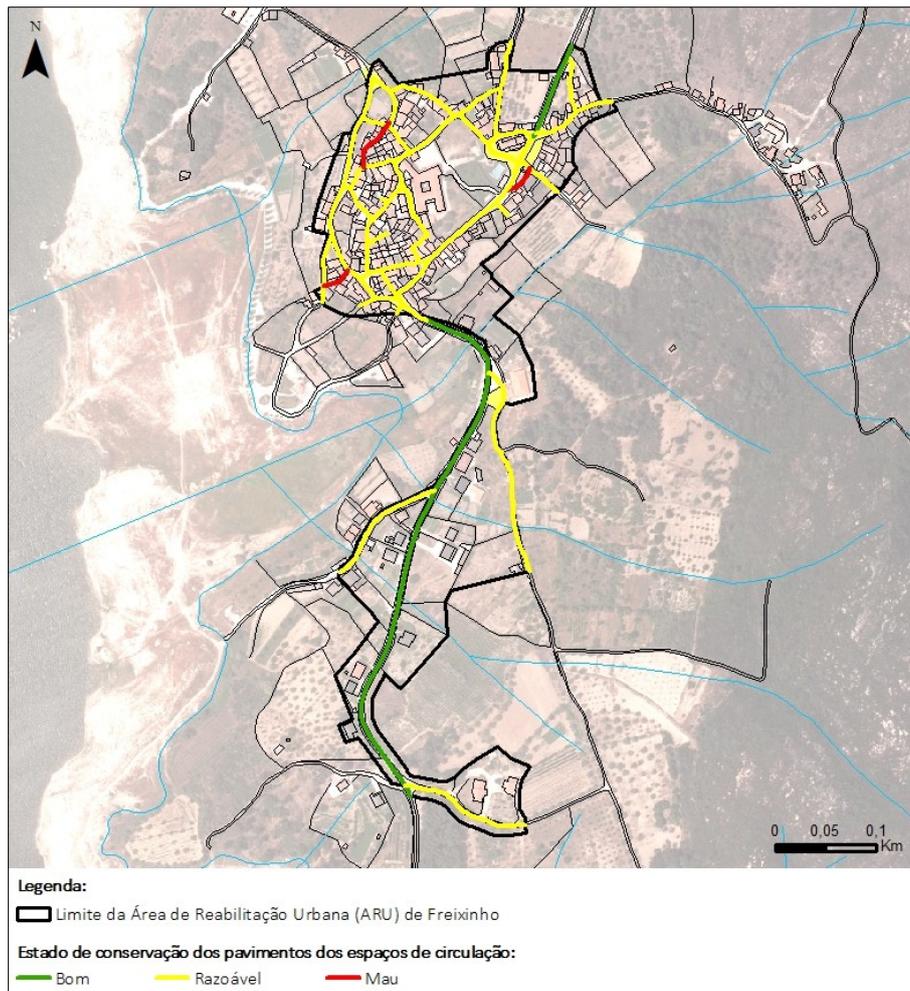


Figura 49 – Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação

Relativamente aos 5 **Largos/Praças** identificados pode constatar-se que, na sua grande maioria, correspondem a alargamentos de vias resultantes de entroncamentos/cruzamentos ou na proximidade de elementos de interesse. Com exceção de um espaço de estadia associado a uma “Santinha” na confluência da EM534 com a via a sul da escola primária, que permite o acesso ao Observatório de Aves já fora da ARU. É nos largos/praças que tomam lugar as atividades de encontro e lazer da população local, pelo que estes espaços desempenham funções especialmente relevantes para a promoção do bem-estar, qualidade de vida, e a atratividade de Freixinho. Neste contexto assumem especial relevância o Largo do Adro, o Largo do Terreiro e a Laje do Barro.

O **Largo do Adro** constitui um dos espaços públicos mais emblemáticos de Freixinho, enquadrando a Igreja Paroquial de Freixinho e o Antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo. Além da presença destes dois monumentos, este largo dispõe de um fontanário, bancos, elementos vegetais, um pequeno espaço ajardinado e ainda possibilidade de estacionamento. Este alargamento abrange toda a envolvente da Igreja Paroquial de Freixinho e um troço da EM534, constituindo uma das principais centralidades de Freixinho pela sua envergadura, relevância e localização estratégica.



Figura 50 – Largo do Adro, à esquerda Fontanário, ao centro espaço verde e à direita atravessamento do largo pela EM534.

A **Laje do Barro** integra a principal porta de entrada de Freixinho, promovendo a ligação à zona de lazer na margem da Albufeira ou ao interior do centro urbano.

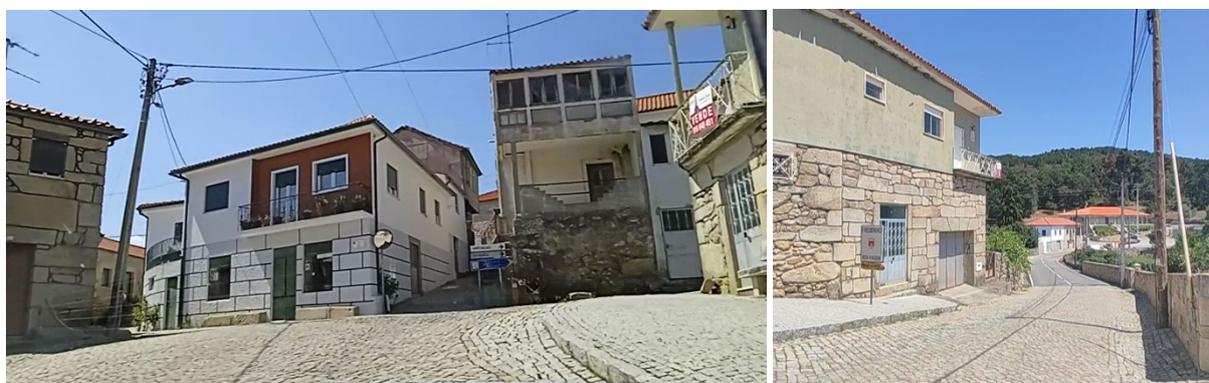


Figura 51 – Laje do Barro

Por sua vez, o **Largo do Terreiro** situa-se na envolvente do elemento mais notável de Freixinho, o antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo. Este alargamento, de forma longitudinal, acompanha a lateral do Convento permitindo o acesso à antiga capela, hoje reconvertida num espaço de restauração pertencente ao hotel rural.



Figura 52 – Largo do Terreiro

Além destes foram ainda levantados outros dois largos, um situado na Avenida Manaus na proximidade do limite da ARU, marcado por uma Tília que serve de elemento central, funcionado como uma “rotunda”/ “separador central”. E outro, associado a uma Santinha que se destaca pela sua posição sobrelevada, conferindo vistas privilegiadas sobre a Albufeira de Vilar, pela presença de mobiliário urbano convidativo à estadia e de alguns elementos vegetais.

3.2 Diagnóstico Estratégico

Ao longo do subcapítulo 3.1 procedeu-se à caracterização do território da ARU de Freixinho tendo como base a análise de diversos descritores territoriais, como a sua história, património e evolução do lugar, a demografia, a socio economia, o parque edificado e o espaço público. Partindo destes elementos foram identificadas as principais oportunidades e ameaças ao desenvolvimento da ARU de Freixinho, que se apresentam na Tabela 19.

Tabela 19 – Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - 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 espaços e atividades recorrentes geradoras de maior interesse (atividades culturais, associações locais, entre outros); - Edifícios devolutos representam 13% do edificado; - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem cerca de 1/4 (26%) do edificado; - Contraste entre a imagem/paisagem urbana do núcleo primitivo e dos espaços de génese mais recente - Falta de infraestruturação da generalidade do espaço público; - Falta de elementos geradores de atratividade associados ao espaço público, que promovam o interesse para da população; - Carência de espaços verdes de utilização coletiva ou de elementos vegetais, que contribuam para a promoção da regulação climática e conforto do espaço. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - Proximidade da ARU a outros locais com interesse para o turismo e visitação, como a Zona de Lazer de Freixinho, o aglomerado de Fonte Arcada, os Passadiços do Távora ou o Observatório de Aves; - Forte carácter tradicional associado ao núcleo primitivo de Freixinho; - Existência de dois Monumento de Interesse Público – o Antigo Convento de Nossa Senhora do Carmo e a Igreja Paroquial de Freixinho/ Igreja de São Miguel o Arcanjo; - Património gastronómico reconhecido a nível regional – Cavacas de Freixinho; - Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, como antigos solares e casas de quinta; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso com passagem por Freixinho - “Entre a Serra e o Rio”; - Existência de alargamentos no interior do núcleo primitivo na proximidade dos principais elementos de interesse; - 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 equipamento com envergadura e funções relevantes como o Espaço Memória – Gentes e Tradições”; - Existência de um Alojamento turístico relevante a nível da região – o Hotel Rural do Convento Nossa Senhora do Carmo.

A génese de Freixinho é indissociável da história do Convento de Nossa Senhora do Carmo, hoje em dia classificado como Monumento de Interesse Público e convertido num hotel rural. Este equipamento desempenhou, desde sempre, um papel preponderante no desenvolvimento deste povoado. Localizado bem no centro de Freixinho, o antigo convento confina com o Largo do Terreiro e com o Largo do Adro, este último enquadra ainda outro Monumento de Interesse Público, a Igreja de S. Miguel Arcanjo. Estes dois monumentos destacam-se pela sua história e singularidade, constituindo as principais referências e atrações no interior da ARU e são determinantes para a identidade de Freixinho.

O caráter de Freixinho evidencia-se, sobretudo, na paisagem urbana do núcleo primitivo, marcado pelas casas senhoriais em alvenaria de granito, envolvidas pelos arruamentos estreitos e sinuosos, pavimentados em cubo de granito. Observando a malha urbana da ARU de Freixinho é evidente a existência de um núcleo mais compacto, na zona norte, que se desenvolveu em torno do convento e que terá sido onde ocorreu a génese de Freixinho.

Com o passar dos anos este núcleo foi-se expandindo para sul, em associação à passagem da EM534 que atravessa a ARU no sentido (aproximadamente) Norte-Sul. Neste lugar o tecido urbano é mais aberto e as construções de caráter 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.

Mais recentemente, o caráter e identidade do núcleo primitivo tem vindo a ser ameaçado pela percentagem de edifícios devolutos e/ou em mau estado de conservação, em consequência do abandono da população. À semelhança de muitos outros povoados de menor escala, também Freixinho evidencia uma tendência para o esvaziamento populacional e envelhecimento da população residente. Este fenómeno é influenciado pela parca oferta de equipamentos, comércio e serviços existente, que normalmente se concentram nos centros urbanos de maior dimensão; pelos acessos externos difíceis; e pela falta de infraestruturção.

Porém, se por um lado o edificado devoluto e/ou com necessidades de reabilitação constitui uma ameaça ao desenvolvimento urbano, por outro lado é também uma oportunidade para a sua reabilitação e/ou reconversão, promovendo a diversificação dos equipamentos, comércio e serviços existentes. Para além disso e apesar da deficiente acessibilidade ao concelho, referem-se como oportunidades para o desenvolvimento a localização estratégica de Freixinho, na proximidade de importantes atrativos turísticos do concelho e da região como os Passadiços do Távora, o Observatório de Aves e a recém-construída zona de lazer na margem da Albufeira em Freixinho. No tocante aos seus pontos fortes, importa ainda referir que além dos monumentos já referidos Freixinho é detentor de um vasto leque de elementos 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 Freixinho

A Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Freixinho foi estabelecida com o pretexto de estimular e orientar a revitalização deste centro urbano, contemplando a reabilitação do edificado degradado, a requalificação do espaço público e a qualificação e modernização das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva. A sua definição teve como ponto de partida a caracterização e o diagnóstico estratégico, apresentados no capítulo anterior, salientando-se a incorporação das oportunidades e dos constrangimentos identificados como elementos a estimular e a reverter/mitigar, respetivamente.

O presente capítulo procede à apresentação da Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Freixinho proposta, ilustrada através da Visão, Objetivos e Modelo Territorial estratégico definidos.

4.1. Visão

A definição da Visão para a ARU de Freixinho 2037 teve como ponto de partida a caracterização e o diagnóstico territorial apresentados, as orientações de desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e a visão de desenvolvimento para o concelho veiculada pelo PDM para Sernancelhe 2025, *“um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”*. Neste âmbito foi estabelecida a seguinte **visão da ARU de Freixinho para o horizonte temporal de 2037**:

VISÃO – ARU DE FREIXINHO 2037

Freixinho, uma aldeia desenvolvida em torno do Convento de Nossa Senhora do Carmo, dotada de uma história e património impressionante, onde a revitalização do ambiente urbano será determinante para a melhorar qualidade de vida e impulsionar o desenvolvimento territorial e socioeconómico.

Seguidamente apresentam-se na Figura 53 as principais potencialidades deste centro urbano, que se consideram determinantes para alavancar o processo de reabilitação urbana.



Figura 53 – Potencialidades do centro urbano de Freixinho

4.2. Objetivos Estratégicos

Os objetivos estratégicos de Freixinho foram estabelecidos tendo em conta: a visão definida, *Freixinho, uma aldeia desenvolvida em torno do Convento de Nossa Senhora do Carmo, dotada de uma história e património impressivo, onde a revitalização do ambiente urbano será determinante para a melhorar qualidade de vida e impulsionar o desenvolvimento territorial e socioeconómico*; o diagnóstico estratégico; e o caráter e identidade do lugar. Muito embora, Freixinho se destaque pela sua autenticidade e singularidade, este povoado apresenta muitas semelhanças com outros aglomerados de Sernancelhe.

Neste enquadramento e de modo a garantir a articulação, o alinhamento e a igualdade das políticas e estratégias de reabilitação urbana foram adotados cinco objetivos estratégicos utilizados nas restantes ORU concelhias. Estes objetivos dirigem-se a cinco temáticas distintas, Turismo, Ambiente, Vivência, Mobilidade e Identidade, e visam:

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.

Além disso, foram ainda integrados os eixos considerados na ARU de Freixinho, designadamente: Eixo 1 – Promover o Carácter e Identidade do centro urbano de Freixinho; Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Freixinho; e Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Freixinho; e os respetivos objetivos estratégicos

Tabela 20 – Objetivos estratégicos para o PERU de Freixinho

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo como estratégia para a regeneração urbana e desenvolvimento socioeconómico, passando pela conservação da sua autenticidade, da valorização e divulgação dos seus elementos identitários e com interesse para a visitação, do estímulo de novas dinâmicas, promovendo a atratividade de novos públicos e investimentos.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental através da revitalização e qualificação da rede de espaços abertos, promovendo a introdução de zonas verdes ou elementos vegetais, de mobiliário urbano diversificado, contribuindo para promoção das oportunidades de recreio ao ar livre; para a regulação bioclimática; para a melhoria do ambiente urbano e da sustentabilidade e para o bem-estar e qualidade de vida da população.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>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.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pelo melhoramento e beneficiação das condições de circulação, da universalidade de acesso, segurança e conforto de todos utilizadores, principalmente no acesso aos principais elementos de interesse.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património através da preservação dos seus elementos e características identitárias e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural, recursos endógenos, produtos tradicionais, parque edificado, espaço público e paisagem.</p>

O primeiro objetivo estratégico, **Desenvolver e apostar no turismo** pretende fomentar a visitação de Freixinho, contribuindo para o aparecimento de novas dinâmicas, públicos e investimentos. A estratégia a aplicar deverá tirar proveito dos principais recursos endógenos e com interesse para a visitação, promovendo a sua valorização e divulgação. Neste âmbito pode referir-se a presença de património classificado relevante, festas populares, as famosas Cavacas de Freixinho, Hotel Rural, a proximidade aos Passadiços do Távora, ao Observatório de Aves e à Zona de Lazer de Freixinho, passagem do PR4. Adicionalmente, prevê-se a articulação com os povoados vizinhos,

fomentando a criação de uma rede de aldeias e de pontos com interesse para o turismo e visitação, atraindo novos públicos para esta região.

Por sua vez, o objetivo seguinte visa **Promover a qualidade do ambiente** através da qualificação e reforço da rede de espaços abertos. Esta intenção dirige-se, principalmente, aos alargamentos de Freixinho, responsáveis pelo suporte das atividades de encontro, recreio e lazer da população local.

De um modo geral, este objetivo pretende revitalizar estes espaços, contemplando a sua qualificação e capacitação como estratégia para estimular o seu interesse para o recreio e lazer. O que se poderá traduzir, por exemplo, na introdução de espaços verdes e elementos vegetais, que contribuam para a regulação climática, no enquadramento e promoção da qualidade estética e cénica; na colocação de mobiliário urbano contribuindo para o conforto e multifuncionalidade; no reperfilamento, arranjo dos pavimentos e promoção da continuidade do espaço públicos, entre outros.

O terceiro objetivo proposto, **Incentivar a reabilitação do edificado e a ocupação dos alojamentos devolutos**, assume como principal finalidade a reabilitação e a reconversão dos edifícios em avançado estado de degradação, com vista à promoção da multifuncionalidade e qualificação do parque edificado de Freixinho. Esta intenção integra ainda a melhoria da salubridade e da qualidade do ambiente urbano, contribuindo para a regeneração e requalificação da paisagem urbana.

Neste âmbito, deverá ser enfatizada a aposta na reconversão do edificado para outros usos, como estratégia para a atração de novos públicos e investimentos. Não esquecendo, porém a importância de reabilitar os alojamentos com vista a incentivar à fixação de novos residentes ou de segundas habitações.

Seguidamente, o quarto objetivo dirige-se ao espaço público e em especial aos espaços de circulação, propondo-se a **Fomentar a melhoria da mobilidade urbana** e a das condições de acesso existentes. No contexto da mobilidade dever-se-á, sempre que possível, proceder à beneficiação da circulação pedonal e dos modos suaves e à conceção de espaços desenhados/orientados para as pessoas, enquanto principal utilizador, em detrimento do automóvel. Além disso, faz ainda parte deste desígnio a promoção do acesso universal, da segurança e do conforto do espaço, garantindo a fácil acessibilidade aos principais elementos de interesse; e a melhoria da gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Por último, o quinto objetivo – **Valorizar a identidade e património**, consagra a preservação da autenticidade dos principais elementos identitários e geradores de atratividade em Freixinho. Neste domínio destacam-se os Monumentos de Interesse Público, os Sítios Arqueológicos, os elementos de interesse e percurso interpretativo. Para além desses, mas não menos importantes referem-se as características do edificado e espaço público e a proximidade à Albufeira de Vilar, responsáveis pela construção da sua paisagem, identidade e autenticidade.

Este objetivo pretende proteger estas características e elementos, com vista a preservação do carácter distinto do aglomerado, que se assume como um dos principais alicerces da estratégia de desenvolvimento territorial.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

Seguidamente apresenta-se na Figura 54 o Modelo Estratégico para Freixinho, que consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana definida.

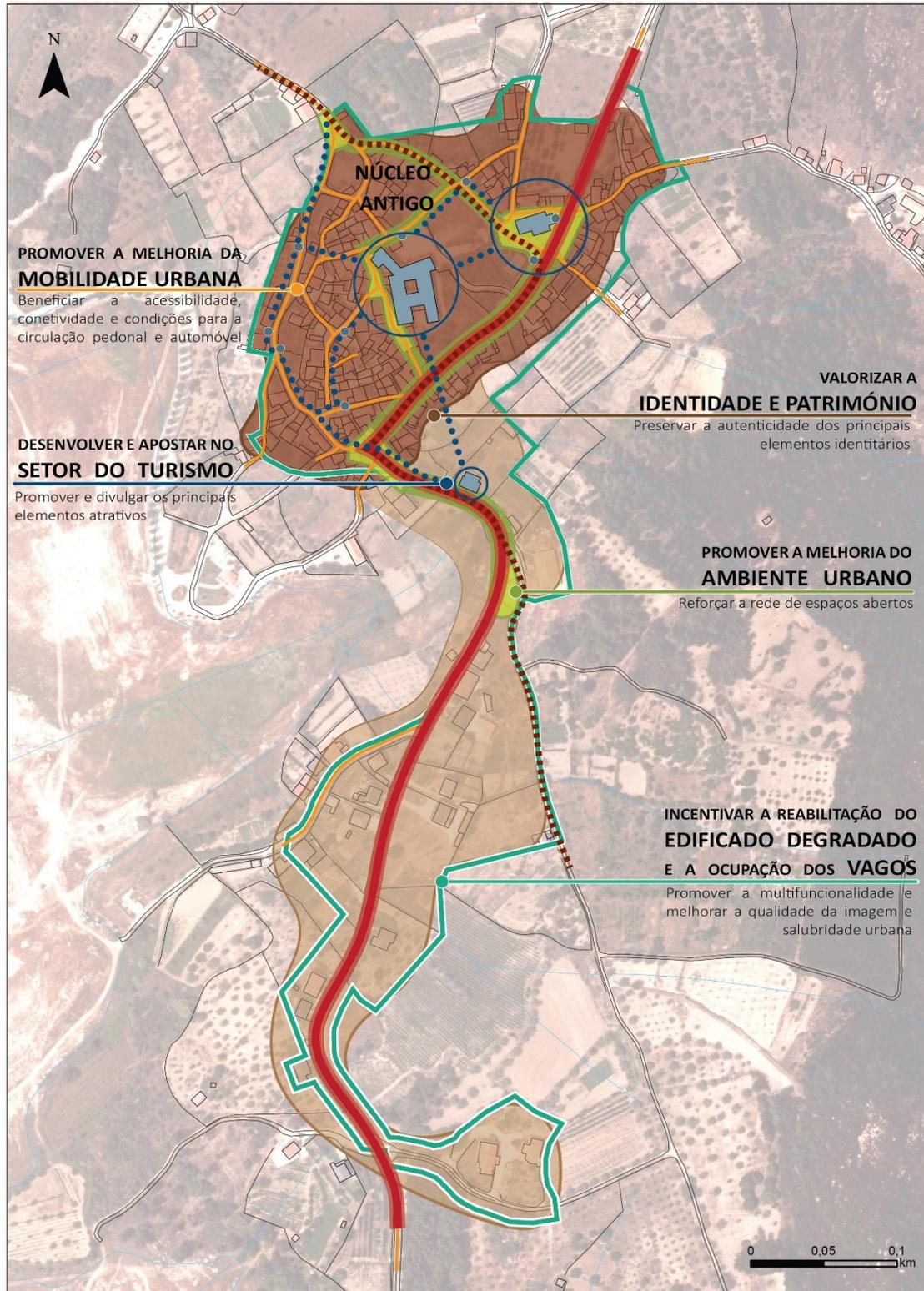


Figura 54 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Freixinho.

O modelo territorial estratégico de Freixinho sustenta-se nos cinco objetivos definidos. Em relação ao primeiro, **Desenvolver e apostar no setor do turismo**, são identificados os principais elementos atrativos (a **azul**) que se pretende promover e divulgar, a fim de atrair novos visitantes. Ao nível do ambiente e de modo a **Promover a qualidade ambiental**, que integra o segundo objetivo, destacam-se os principais alargamentos existentes (a **verde**) que serão melhorados e qualificados, formando uma rede de espaços abertos geradora de atratividade e capaz de acolher condignamente o recreio e lazer da população.

O terceiro objetivo, **Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos**, abrange todo o território da ARU, objetivando a melhoria da paisagem e salubridade urbana através da reabilitação dos edifícios degradados e, fomentar a sua reconversão para outros usos. No tocante à Mobilidade, o objetivo **Promover a melhoria da mobilidade urbana** dirige-se aos eixos viários existentes, que serão beneficiados contribuindo para a promoção do acesso universal, segurança e conforto do espaço.

Por último, surge o objetivo **Valorizar a identidade e património** que se contempla, sobretudo, o território do Núcleo Antigo, no qual se inscrevem a generalidade dos elementos característicos e com interesse para visitação. Estes elementos são determinantes para o carácter de Freixinho, pelo que a estratégia deverá apostar na sua conservação e valorização.

5. Programa de Ação do PERU

O **Programa de Ação do PERU de Freixinho** conta com **12 ações** de carácter material e imaterial que visam revitalizar e modernizar este centro urbano, através da requalificação e beneficiação do seu espaço público e reabilitação do edificado existente. O conjunto de ações deste PERU assume o grande propósito da prossecução da estratégia de reabilitação proposta, alavancando o desenvolvimento territorial e socioeconómico sustentável e sustentado de Freixinho. Neste contexto, constituem objetivos do Programa de Ação de Freixinho:

- 1) **Promover as oportunidades e reverter os constrangimentos identificados no diagnóstico estratégico**, enquadrando a revitalização da rede de espaços abertos, promovendo a sua multifuncionalidade, conforto e segurança; estimulando as atividades de encontro, recreio e lazer; a beneficiação das acessibilidades internas e externas; a requalificação do ambiente urbano 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** que contribuam para o desenvolvimento territorial, urbano e socioeconómico e para a dinamização e atratividade de Freixinho;
- 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

Identificação e Enquadramento estratégico das ações

O Programa de Ação do PERU de Freixinho é constituído por **12 ações**, das quais **3** são **imateriais** e **9** são **ações materiais**, compostas por 8 intervenções no espaço público e 1 no edificado. A Tabela 21 demonstra a articulação entre as ações e os objetivos estratégicos, garantido a prossecução da estratégia de reabilitação urbana.

Tabela 21 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Freixinho

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro	X	X		X	X
PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro	X	X		X	X
PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro	X	X			X
PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”	X	X			X
PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora”	X	X		X	X
PERUFREIX-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação		X		X	
PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
PERUFREIX-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUFREIX-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”			X		
PERUFREIX-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Conforme ilustrado na tabela acima, as ações PERUFREIX-01 à 08 apresentam **âmbito material**, enquadrando a qualificação e a revitalização do **espaço público**. As três primeiras intervenções dirigem-se aos **largos** deste centro urbano, designadamente ao Largo do Adro, ao Largo do Terreiro e ao Largo da Santinha e as restantes aos **espaços de circulação**.

A primeira ação Valorização do Largo do Adro (PERUFREIX-01) propõe a beneficiação do principal espaço público de Freixinho que serve de enquadramento aos seus dois principais pontos de referência, o Hotel Rural de Nossa Senhora do Carmo e a Igreja de São Miguel o Arcanjo, e que constitui o espaço de paragem por excelência dos seus visitantes. 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 dos dois monumentos e do fontenário existente, da sua envolvente construída e da passagem da EM534. 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 criação de espaços verdes e/ou introdução de elementos vegetais e a localização de mobiliário urbano.

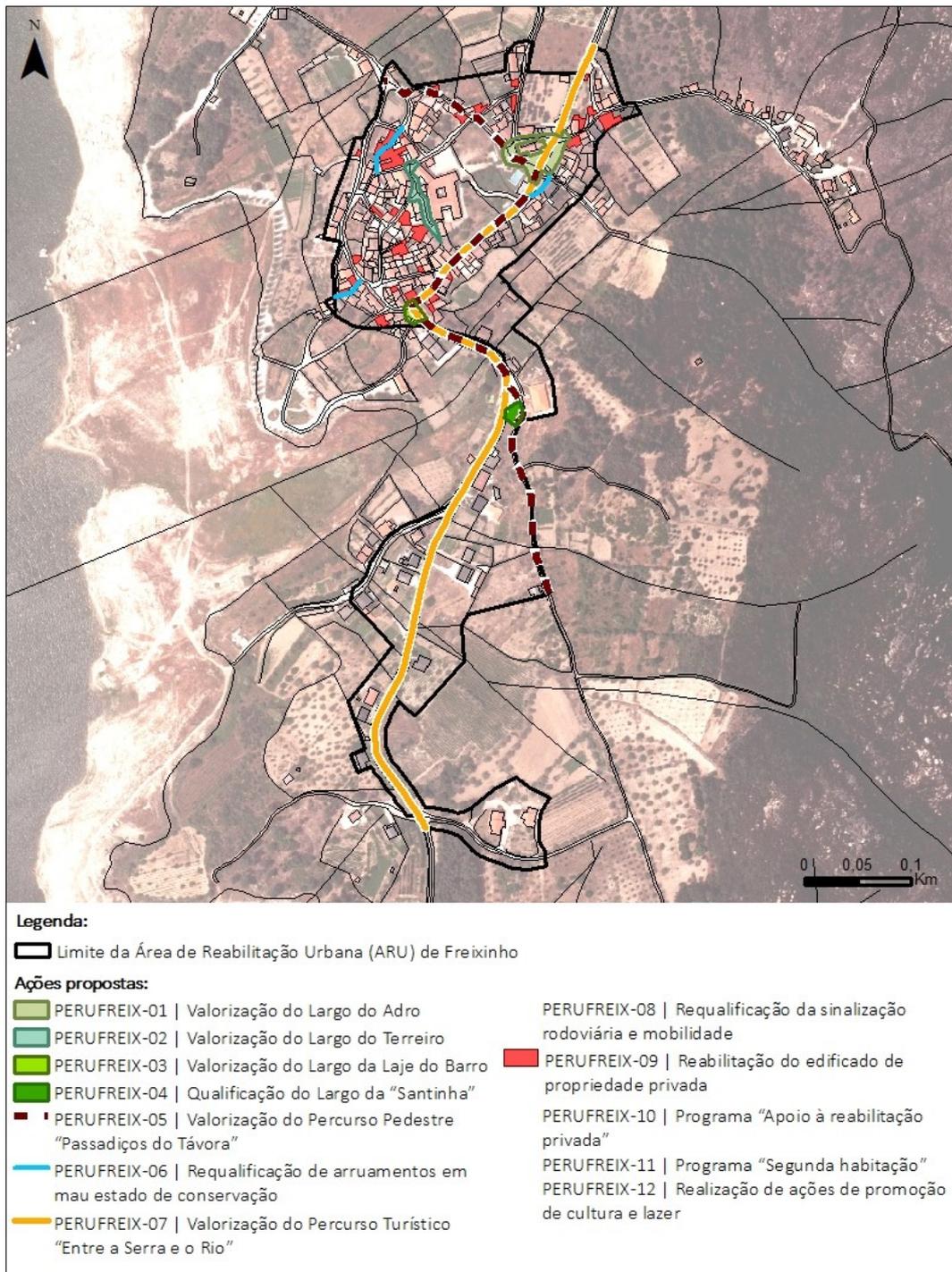


Figura 55 – Ações propostas na ARU de Freixinho

Por sua vez, a segunda ação refere-se à Valorização do Largo do Terreiro (PERUFREIX-02) e dirige-se ao espaço na lateral do Hotel Convento de Nossa Senhora do Carmo, através do qual é possível aceder à antiga Capela, atualmente convertida num espaço de restauração. Este alargamento corresponde a um espaço intersticial da malha urbana que se pretende dignificar e beneficiar, melhorando o acesso promovido e contribuindo para a continuidade do espaço público.

Esta ação visa o enquadramento do acesso à antiga Capela, bem como de toda a envolvente construída, a beneficiação das condições de circulação e estadia e a introdução de mobiliário urbano, iluminação e vegetação no espaço.

Seguidamente, a ação PERUFREIX-03 pretende valorizar o Largo da Laje do Barro, que consagra um dos principais espaços de receção do núcleo antigo de Freixinho. Apesar de este alargamento não estar associado a nenhum equipamento ou elemento de notável, a sua localização estratégica torna-o num importante ponto de referência de Freixinho, constituindo uma das suas principais portas de entrada. Esta intervenção pretende dignificar e beneficiar este espaço, incluindo o eventual reperfilamento da via, o arranjo dos pavimentos e a colocação estratégica de elementos vegetais, mobiliário urbano e sinalética.

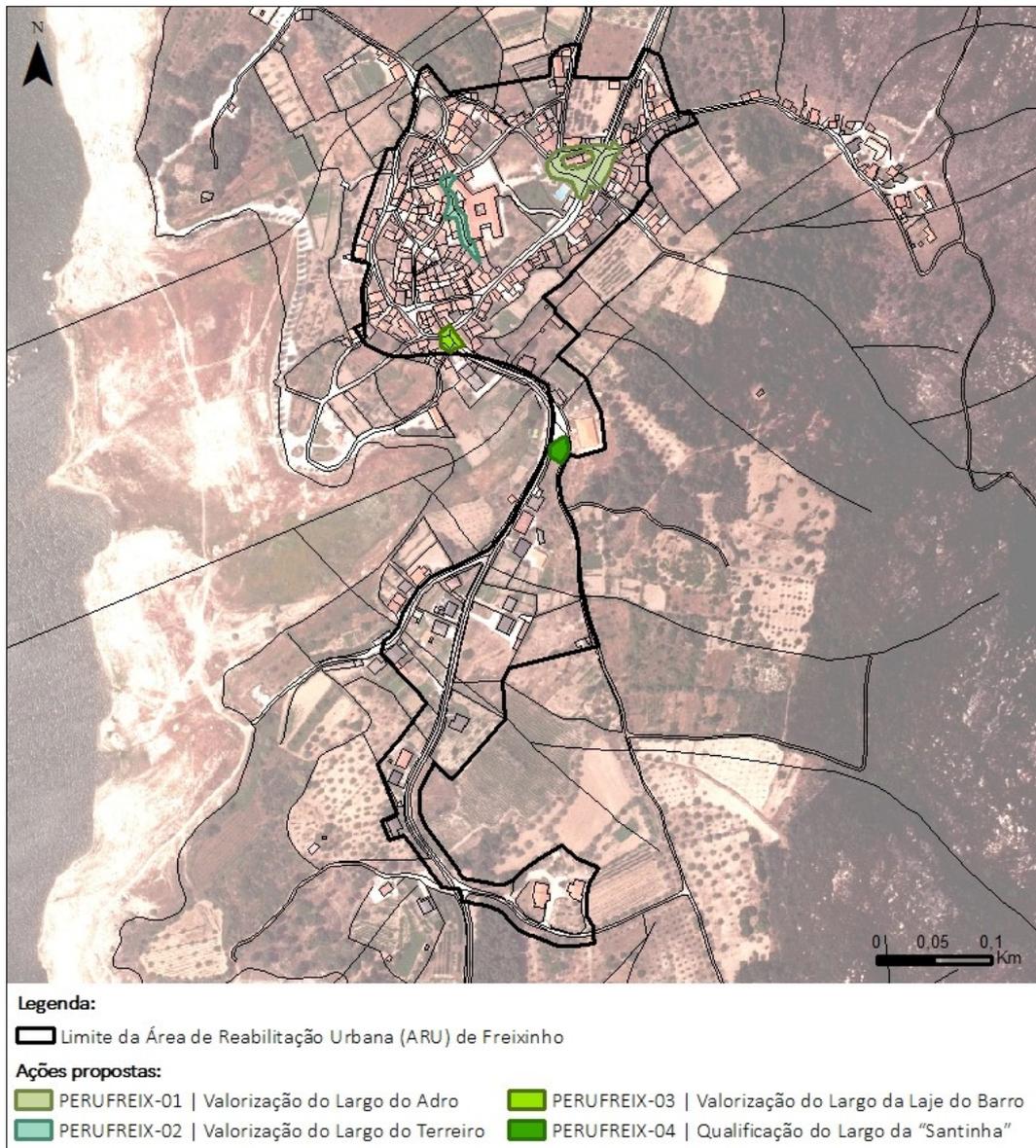


Figura 56 – Localização das Ações PERUFREIX-01, 02, 03 e 04.

A ação PERUFREIX-04, Qualificação do largo da "Santinha" tem como intenção beneficiar e conservar este espaço de estadia, contribuindo para a sua atratividade, conforto e segurança. Esta intervenção inclui o reforço do

mobiliário urbano e a promoção dos espaços verdes existentes. Para além disso, faz ainda parte desta ação a conservação e a preservação deste local, contemplando a eventual reparação/substituição de elementos degradados.

Por sua vez, a ação PERUFREIX-05 contempla a Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora”, que corresponde ao percurso pedestre PR4. Esta rota tem início em Vila da Ponte nos Passadiços do Távora, que se estendem até a ponte pedonal. Seguidamente, o percurso prolonga-se através de um trilho pedestre até ao Observatório de Aves – Aracnídeo e posteriormente até Freixinho, terminando junto à margem da Albufeira na recém-criada zona de lazer.

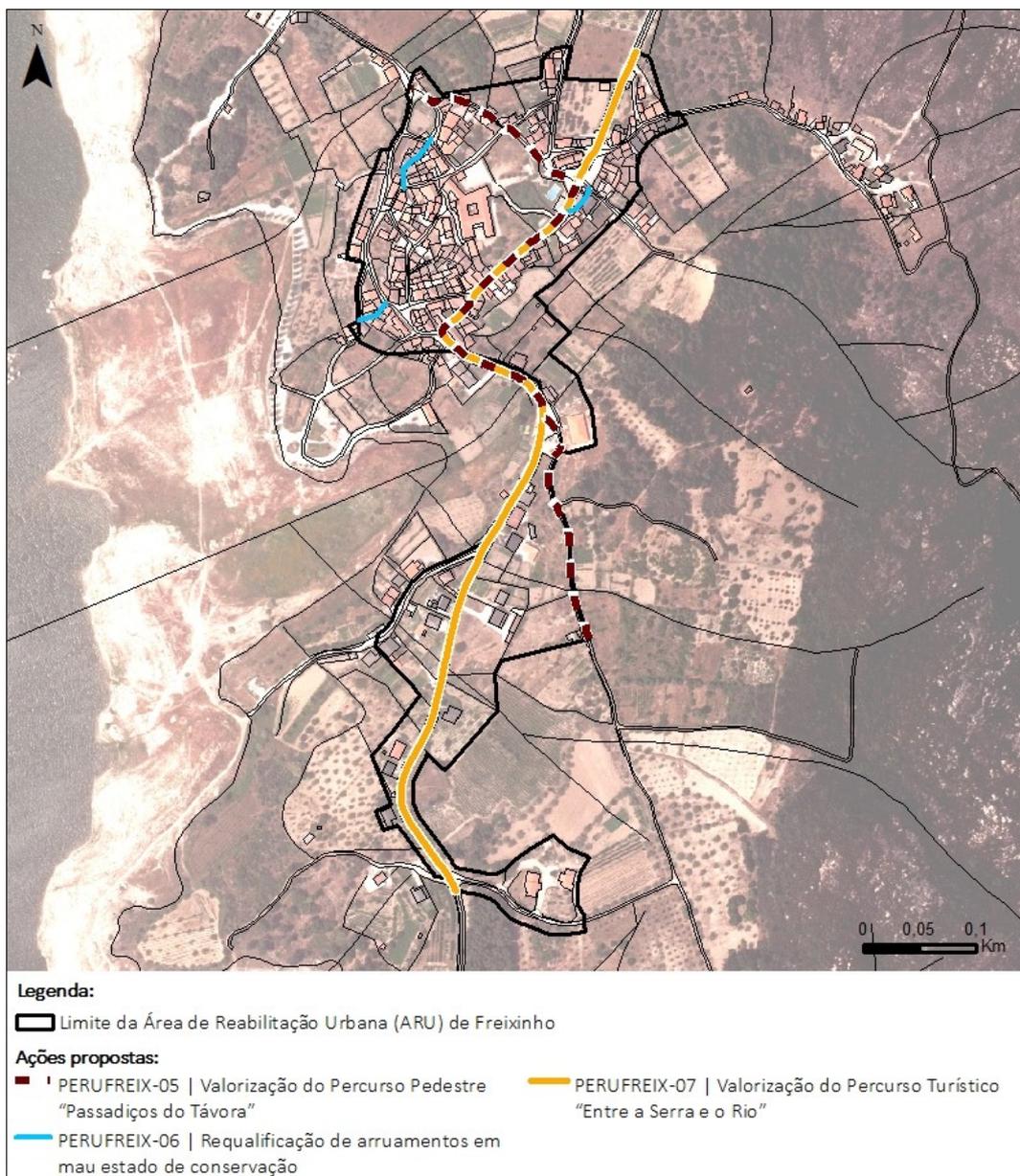


Figura 57 – Localização das Ações PERUFREIX-05, 06 e 07.

Esta intervenção pretende beneficiar este percurso, apostando na colocação de sinalética informativa junto dos pontos de interesse existentes no interior da ARU de Freixinho e em locais estratégicos, chamando à atenção dos

utilizadores para a sua existência. Também poderá ser equacionada a introdução de sinalética temática e informativa em relação ao centro urbano propriamente dito e aos seus recursos endógenos. Estes elementos deverão sempre adotar a linguagem de outros já existentes, de modo a promover a homogeneidade da sinalética utilizada.

Esta intervenção deverá ainda incluir a divulgação deste percurso através do sítio da câmara municipal ou outras plataformas que permitam dar a conhecer esta rota, e também a sua dinamização através da realização de eventos, como caminhadas temáticas.

A intervenção PERUFREIX-06 visa a requalificação de três arruamentos em mau estado de conservação, incluindo a sua pavimentação e reperfilamento, contribuindo para a beneficiação e melhoria das condições de circulação oferecidas. Neste âmbito, importa ainda referir que devem ser respeitadas as considerações impostas pela Portaria nº 428/2019 de 16 de Julho e pela Portaria nº 216/2013 de 11 de Abril na Zona Especial de Proteção, que determinam que os arruamentos devem manter o granito como material de revestimento.

A ação seguinte, Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUFREIX-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 (PERUFREIX-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 PERUFREIX-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” (PERUFREIX-10), O Programa “Segunda habitação” (PERUFREIX-11) e a Realização de ações de promoção de cultura e lazer

(PERUFREIX-12), que pretendem apoiar a implementação deste Programa de Ação, promover uma comunidade mais ativa, dinâmica e participativa, potenciar a atratividade de Freixinho.

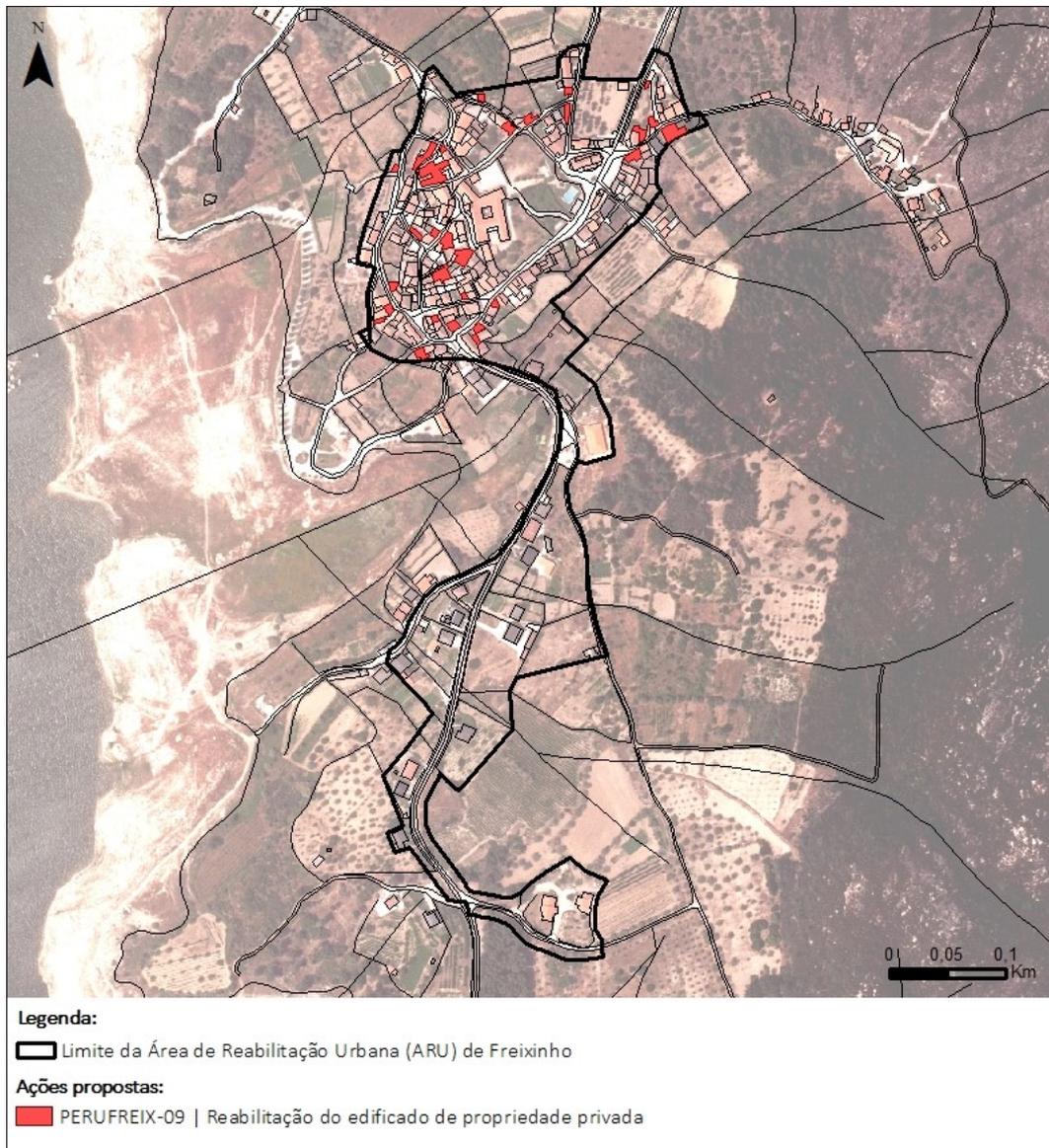


Figura 58 – Localização das Ações PERUFREIX-09.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUFREIX-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” (PERUFREIX-11) visa atrair novos públicos para Freixinho, 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 (PERUFREIX-12) tem como objetivo dinamizar o núcleo urbano de Freixinho 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 do Adro, o Largo do Terreiro ou da “Santinha” ou em parceria com entidades locais, como o Espaço Memória ou o Hotel Convento Nossa Senhora do Carmo.
- (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, esta ação poderá desenvolver-se ao ar livre nos novos espaços públicos a valorizar como o Largo do Adro ou o Largo do Terreiro.

Hierarquização e Programação temporal das ações

A hierarquização das ações propostas pelo PERU de Freixinho 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.

Seguidamente apresenta-se na Tabela 22 a hierarquização do Programa de Ação do PERU de Freixinho.

Tabela 22 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Freixinho.
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro	E
PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro	E
PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro	C
PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”	C
PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora”	C
PERUFREIX-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação	E
PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	C
PERUFREIX-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
PERUFREIX-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”	E
PERUFREIX-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

No tocante à **programação temporal**, tendo em consideração o a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU o **âmbito temporal da ORU de Freixinho é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2023 e 2037. Na tabela abaixo apresenta-se a calendarização do Programa de Ação da ORU de Freixinho.

Tabela 23 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Freixinho

AÇÃO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro															
PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro															
PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro															
PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”															
PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora”															
PERUFREIX-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação															
PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”															
PERUFREIX-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUFREIX-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”															
PERUFREIX-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

5.2. Programa de financiamento

O **Programa de Financiamento da ORU de Freixinho** apresenta-se na tabela seguinte, na qual se identifica o valor de cada uma das ações propostas, a natureza do investimento a realizar, a entidade responsável pela sua execução e, caso seja possível a fonte de financiamento passível de ser mobilizada.

Tabela 24 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro	75.000,00		75.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro	35.000,00		35.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro	15.000,00		15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”	12.500,00		12.500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-05 Valorização do Percorso Pedestre “Passadiços do Távora”	15.000,00		15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação	18.000,00		18.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5.000,00		5.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00		10.000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUFREIX-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada		3.085.500,00	3.085.500,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01*	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00		15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”	15.000,00		15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUFREIX-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00		40.000,00	CM Sernancelhe	-	-
TOTAL	255.500,00	3.085.500,00	3.341.000,0	-	-	-

*Verificada a concordância com a ELH de Sernancelhe

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **3,3 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Freixinho, dos quais sensivelmente **3,1 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e **255 mil Euros a investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 25.

Tabela 25 – Valores de investimento para o PERU de Freixinho

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	1.060.000,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	7.650.000,00 €
INVESTIMENTO TOTAL	8.710.000,00 €

Fontes de Financiamento

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

De acordo com a Tabela 24 prevê-se a possibilidade de financiamento das intervenções “Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade” (PERUFREIX-08) e “Reabilitação do edificado de propriedade privada” (PERUFREIX-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 tocante às fontes de financiamento importa ainda referir o **Comércio Investe**, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

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

6. Operacionalização do PERU

O sexto e último capítulo, **Operacionalização do PERU**, tem por objetivo explicar de que forma será implementado o Programa de Ação e, conseqüentemente, a estratégia de reabilitação urbana proposta para o centro urbano de Freixinho. Assim, 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.

A concretização do processo de reabilitação urbana proposto para o centro urbano de Freixinho implica a mobilização de todos os atores urbanos, de modo a que sejam executadas todas as ações previstas e não apenas algumas. Assim, e de forma a promover o interesse na área de a reabilitação e a sustentabilidade das operações a desenvolver é importante criar benefícios e incentivos; divulgar os apoios e fontes de financiamento disponíveis; esclarecer a tramitação legal do procedimento; e indicar as boas-práticas a adotar na realização das intervenções.

A implementação do Programa de Ação está dependente da atuação dos **atores urbanos públicos** e os **privados**, responsáveis pela execução das intervenções propostas.

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** englobam os: (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 responsável pelo incentivo dos atores urbanos privados em participar no processo de reabilitação urbana, sendo da sua competência a disponibilização de um quadro favorável de apoios e incentivos e a divulgação de bibliografia e informação sistematizada a este respeito. Para além disso, é ainda imprescindível que os instrumentos previstos englobem um vasto leque de intervenções no edificado, dando

resposta a todo o tipo de problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais; assim como a intervenção nas diversas tipologias de edifícios não se limitando apenas aos habitacionais.

A lei também contempla um conjunto de **benefícios fiscais** para apoiar e incentivar a reabilitação urbana, associados ao **Imposto Municipal 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.”*

Neste enquadramento, 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 Freixinho (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)¹³:

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

¹³ DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 982-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

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 Freixinho.

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

Conforme o disposto na alínea a) ponto 2 do Artigo 45º do EBF - DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

Conforme o disposto na alínea b) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro.

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

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

Conforme o disposto na alínea c) do ponto 2 e no ponto 8 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro e aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho.

Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

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

Conforme o disposto nas alíneas d) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para as isenções previstas deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. **É responsabilidade da Câmara**

Municipal, enquanto entidade gestora, **comunicar a isenção ao serviço de finanças no prazo máximo de 20 dias** a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. **Estas isenções não são cumulativas com outros benefícios fiscais de idêntica natureza**, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

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

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

i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Reabilitação urbana – *A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Conforme a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.

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

- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de um imóvel situado em ARU.

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

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

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

Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na ARU.

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

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

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

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

Definições introduzidas pelo ponto 23 do artigo 71.º do EBF (DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º114/2017, 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.º555/99, 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 26. 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 26 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - 1.º Direito; - Porta de Entrada.
GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO	<ul style="list-style-type: none"> - Programa de Arrendamento Acessível; - Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens; - Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento; - Instrumentos de captação de oferta; - Indicadores de preços e acessibilidade habitacional; - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).
TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitar para Arrendar - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020); - Casa Eficiente 2020; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
	<ul style="list-style-type: none"> – Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética; – Projeto Reabilitar como Regra; – Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
<p>PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial; – Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público; – Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação; – Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.



Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cuja visão assenta na reabilitação urbana como instrumento de revitalização das cidades. Sendo denominado como o “fundo dos fundos”, reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer comunitárias quer de outras entidades, onde os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Em suma, o IFRRU disponibiliza aos seus beneficiários empréstimos com condições mais favoráveis em relação às existentes no mercado que podem ser mobilizadas para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

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

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

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

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

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

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

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível



O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional¹⁴, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Não é elegível a reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses, bem como a reabilitação de edifícios que nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura tenham sido reabilitados com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA. Também não são elegíveis as operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

¹⁴ Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

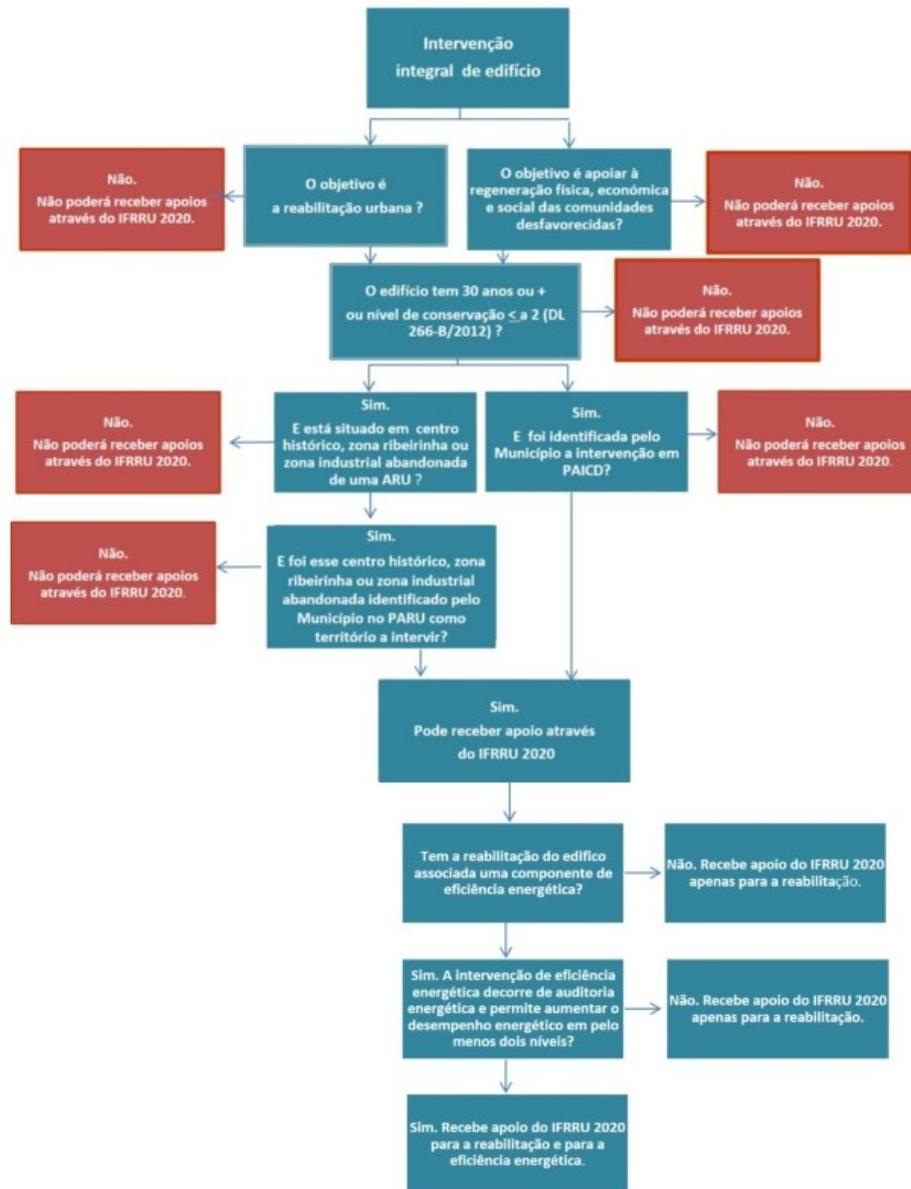


Figura 59 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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.º937/2018 de 4 de Junho¹⁵ 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 contempla as seguintes soluções habitacionais para os beneficiários:

- a) Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- b) Encargo com os moradores de núcleos degradados;
- c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Os beneficiários deste programa são:

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

¹⁵ 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; DL n.º74/2022 de 24/10 e pelo DL n.º 38/2023 de 29/05.

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, no caso da reabilitação, para cálculo das participações corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados. Este valor pode ser incrementado até a um máximo de 25% em casos devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU, I. P. A participação ao alojamento temporário corresponde ao último valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares (euro) do concelho de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P.

O montante máximo da participação à reabilitação é de 50% das despesas elegíveis, porém este montante não pode exceder 40% do valor de referência da reabilitação.

De um modo sucinto, são elegíveis as despesas com: (a) preço das aquisições ou das empreitadas; (b) trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental; (c) prestações de serviços relacionadas com projetos, sondagens, fiscalização, segurança da obra, e da publicitação exigida; (d) atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios; (e) despesas com o alojamento temporário em soluções dignas no âmbito da realização de obras financiadas ao abrigo do 1.º Direito; e os atos e os serviços necessários à constituição de uma associação de moradores ou de uma cooperativa de habitação e construção.

Todavia estas despesas apenas podem ser financiadas quando realizadas no âmbito de uma das seguintes soluções habitacionais: reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação; aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional; e a aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

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 maio¹⁶ e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

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

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

¹⁶ Alterado pelo DL n.º 81/2020 de 02/10, DL n.º 74/2022 de 24/10 e DL n.º 38/2023 de 29/05.

6.2. Programa de Investimento público

O Programa de Ação do PERU de Freixinho prevê um **investimento público** de 255.000,00€, conforme se pode verificar pela leitura da Tabela 27, na qual se identificam os montantes associados a cada ação, bem como peso dos diferentes tipos de intervenção previstos para o investimento público, designadamente “**Espaço Público**” e “**Imateriais**”. No tocante ao investimento público importa referir que o Município de Sernancelhe é o principal responsável pela implementação da ORU, uma vez que constitui a entidade responsável pelo maior número de ações e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

Tabela 27 – Investimento público na ARU de Freixinho

Tipo de intervenção	Ação	Valor do Investimento (€)
Espaço Público	AÇÃO PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro	75.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro	35.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro	15.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”	12.500,00
	AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora”	15.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação	18.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-08 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	SUB-TOTAL	185.500,00
Imaterial	AÇÃO PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”	15.000,00
	AÇÃO PERUFREIX-12 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00
	SUB-TOTAL	70.000,00
TOTAL		255.000,00

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

- **185.500,00€** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **70.000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

O **investimento privado**, por sua vez, situa-se nos 3.085.500,00€ que dizem respeito à ação PERUFREIX-09 “Reabilitação do edificado de propriedade privada”, de acordo com a Tabela 24 apresenta no ponto 5.2 Programa de financiamento.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria **Espaço Público** é a que apresenta maior relevância, concentrando cerca de 70% do investimento previsto, na qual se destaca a ação PERUFREIX-01 “Valorização do Largo do Adro”. Por sua vez, as ações **Imateriais** apresentam um peso bastantes inferior comparativamente com o Espaço Público, todavia a ação PERUFREIX-12 “Realização de ações de promoção de cultura e lazer” é a segunda mais significativa para o investimento público.

6.3. Modelo de Gestão e Execução

O desenvolvimento do PERU de Freixinho teve origem na necessidade de revitalizar este centro urbano, evidenciada pelo parque edificado degradado, pelo elevado número de devolutos, pela falta de infraestruturização e de elementos geradores de atratividade do espaço público e pela carência de espaços verdes de utilização coletiva.

A concretização e o sucesso do PERU está, sobretudo, dependente da **participação de todos os intervenientes** no processo, isto é, **públicos e privados** e também do **envolvimento da população**. É neste enquadramento que surge o **Modelo de Gestão e Execução** cujo principal objetivo é **estimular a cooperação, articulação e responsabilização dos diversos atores urbanos**, públicos e privados, e de **fomentar o envolvimento e a participação pública**.

A participação da população ocorre desde o início do processo da ORU no momento da aprovação, no qual é promovida a discussão pública, garantindo o seu envolvimento ao longo de todo o processo, a prossecução dos seus interesses, e contribuindo para estimular a vontade de intervir em 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 Freixinho**, 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 Freixinho 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

O presente subcapítulo pretende clarificar o procedimento legal a que obedece a reabilitação de um imóvel, explicitando as diferentes fases subjacentes a este processo e quais os benefícios, os incentivos e as facilidades disponíveis e passíveis de ser mobilizados pelos privados.

Nesse sentido procedeu-se à elaboração de um esquema com o objetivo de enquadrar e contextualizar o faseamento a ser respeitado, contribuindo para clarificação do processo, para a promoção do interesse dos privados em matéria de reabilitação urbana e para a viabilidade e sustentabilidade económico-financeira das operações. Este esquema apresenta-se na figura seguinte (Figura 60) e identifica e articula as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel com os benefícios, incentivos e facilidades ao dispor dos privados.

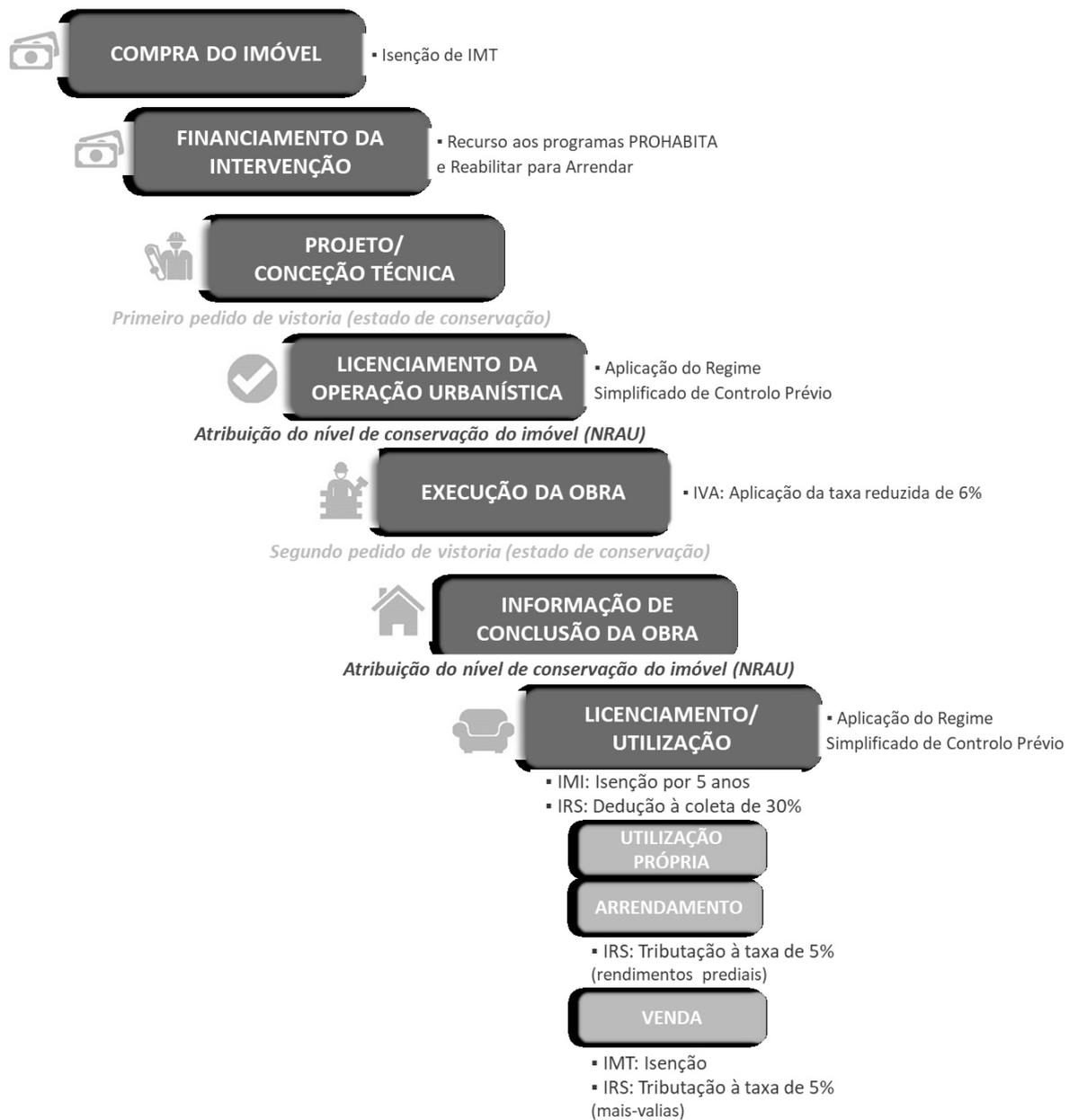


Figura 60 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

6.6. Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

O último e presente subcapítulo deste caderno refere-se às diretivas técnicas e boas-práticas a adotar nas intervenções de reabilitação o edificado e do espaço público, de forma a articular a melhoria da conservação da malha urbana de Freixinho com a manutenção do seu carácter e identidade. Nesse enquadramento, procedeu-se à sumarização das principais características construtivas do parque edificado da ARU de Freixinho tendo como base a informação recolhida no trabalho de campo, cuja adoção de considera essencial para evitar e/ou minimizar a produção de impactes descaracterizadores da imagem urbana deste aglomerado e para promover a coerência entre o existente e o reabilitado.

6.6.1. Edificado

As intervenções de reabilitação e/ou restauro devem obedecer a um plano de conjunto, não bastando intervir na fachada e manter ou destruir o interior, o qual deverá ser realizado apenas em último recurso. É importante que os materiais e as técnicas adotadas sejam compatíveis com a tipologia construtiva pré-existente, não desvirtuando ou descaracterizando os edifícios, e que as ações de reabilitação contribuam para melhorar as condições de salubridade, higiene e conforto.

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

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

O levantamento de campo revelou que cerca de 1/4 do edificado (44 edifícios) da ARU de Freixinho carece de uma intervenção de reabilitação a curto prazo. Esta percentagem é constituída por 32 edifícios avaliados em mau estado de conservação e 12 em péssimo estado de conservação.

O tipo de estrutura mais representativa neste aglomerado é a alvenaria de granito, presente em 78% (135) dos edifícios, e o período de construção mais relevante ocorreu entre 1951 e 1990 no qual foi construído 39% (92) do atual parque edificado. Segundo os dados apurados a grande maioria dos edifícios, cerca de 59% – 102 edifícios, apresentam como material de construção o granito; seguido da sua combinação com o betão armado, presente em 21% dos edifícios. Os restantes 35 edifícios apresentavam como principal material o betão armado, representando cerca de 20% do parque edificado.

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

“As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos iterativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbrincada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a

que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos, assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...)" (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

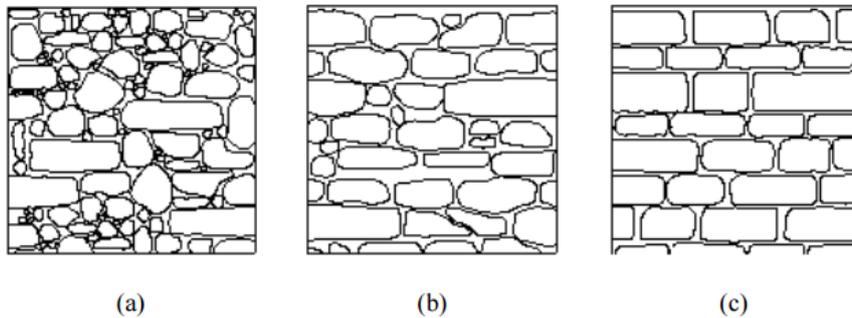


Figura 61 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

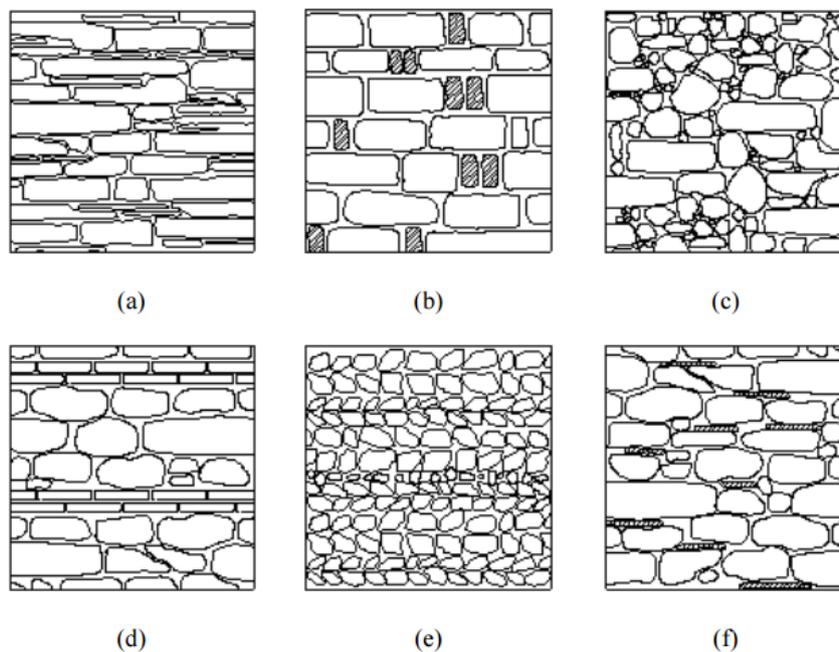


Figura 62 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

“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 28 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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

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

PORTAS E JANELAS

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

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

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 63 – 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 Freixinho. Na recuperação do edificado, devem ser preservadas as guardas em ferro, pintadas de acordo com a cor original (não criando dissonâncias cromáticas) e colocadas as peças decorativas e corrimãos associados.

ARGAMASSAS E ACABAMENTOS

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

Devem ser utilizadas argamassas tradicionais, compostas por areia e cal, visto que apresentam uma compatibilidade material com a pedra amplamente comprovada. A cal utilizada nesta composição pode ser normal, hidráulica ou gorda. Pode também recorrer-se ao uso de pozolana. Não se deve recorrer a argamassas

que possuam na sua constituição cimentos, por forma a evitar futuras patologias decorrentes da incompatibilidade entre materiais.

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

COBERTURA

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

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

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

PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA DE PEDRA

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

O tratamento da pedra deve ser feito com recurso aos seguintes produtos químicos: sais de bário, resinas acrílicas, silicato de etilo e silicones líquidos em base aquosa, aplicados à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo, nem perdura durante o resto da vida útil do edifício, pelo que se devem adotar soluções que assegurem pelo menos uma garantia de 10 anos. Este tratamento não deve alterar a cor e o brilho da pedra, favorecer o transporte de sais e alterar de forma relevante a permeabilidade ao vapor de água. Encontra-se em desuso (e não são aconselháveis) ações como utilização de

ácidos de qualquer tipo, substâncias com pH superior a 10, jato de areia, jato de vapor (maior que 150°C) ou de água a alta pressão.

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



Figura 64 – 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 impliquem 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 29 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 29 – Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
 Fonte: IMTT, 2011

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
CONECTIVIDADE E ADEQUABILIDADE	A rede pedonal deve oferecer ligações diretas, contínuas e desimpedidas de obstáculos entre os principais polos geradores/attractores de deslocações pedonais, como: equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes, zonas residenciais, áreas comerciais e de serviços, locais de lazer.
	A rede deverá ser hierarquizada e dimensionada em função da malha urbana onde se integra e respetivas vivências urbanas, assim como em função das necessidades dos peões, tendo em consideração os fluxos pedonais existentes e potenciais.
	A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.
ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	O planeamento da rede pedonal deve, em toda a sua dimensão, ter sempre em consideração as necessidades de todos os utentes do espaço público, em particular dos que apresentam condicionamentos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.
	O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.
SEGURANÇA RODOVIÁRIA	As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação.
SEGURANÇA PESSOAL	A conceção do espaço público, em particular dos espaços pedonais, deve ter em atenção a necessidade de não potenciar situações de insegurança, mas sim desencorajar comportamentos antissociais, criando espaços que permitam o contacto visual entre todos os utentes e bem iluminados.
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 65 – Espaços públicos de circulação

B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

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

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

Na criação e requalificação de espaços de estadia (espaços públicos e espaços verdes públicos) foram definidos os oito princípios de intervenção, baseados nos critérios da Cabe Space (2005): (1) sustentabilidade, (2) carácter e

identidade, (3) definição e limite, (4) conectividade e acessibilidade, (5) legibilidade, (6) adaptabilidade e robustez, (7) inclusividade e (8) biodiversidade, conforme apresentados de seguida:

Tabela 30 – Princípios de intervenção em espaço público

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade de Freixinho 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 Freixinho, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
DEFINIÇÃO E LIMITE	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a várias alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.
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 destinado, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).
INCLUSIVIDADE	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
BIODIVERSIDADE	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

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

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

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

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

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

Bibliografia

- Appleton, J. 2003. Reabilitação de edifícios antigos. Amadora: Edições Orion.
- Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro – Aprova a versão final da revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.
- Barreta, J. 2012. Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana. Lisboa: CIP – Confederação Empresarial de Portugal.
- Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.
- CABE Space. 2005. Start with the Park. Commission for Architecture and the Built Environment.
- CABE Space. 2006. Green space strategies: a good practice guide. Commission for Architecture and the Built Environment.
- Carvalho, Jorge e Cancela d’Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.
- CIM-Douro. 2014. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região do Douro (2014-2020). Vila Real: Sociedade de Consultores Augusto Mateus & Associados.
- CIM-Douro. 2015. Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Comunidade Intermunicipal do Douro – Relatório Preliminar. Mpt @ mobilidade e planeamento do território, Lda.
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.
- 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. Alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020 de 02/10, Decreto-Lei n.º 25/2021 de 29/03 e pelo Decreto-Lei n.º 45/2022 de 08/07.
- 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). Alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09/09, Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27/07 e Decreto-Lei n.º 66/2019 de 21/05.
- 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. Alterado pelo Decreto-lei n.º 115/2011, de 05/12 e Decreto-lei n.º 265/2012, de 28/12
- 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, na sua redação atual.
- 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 n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.

- LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excepcional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.
- 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

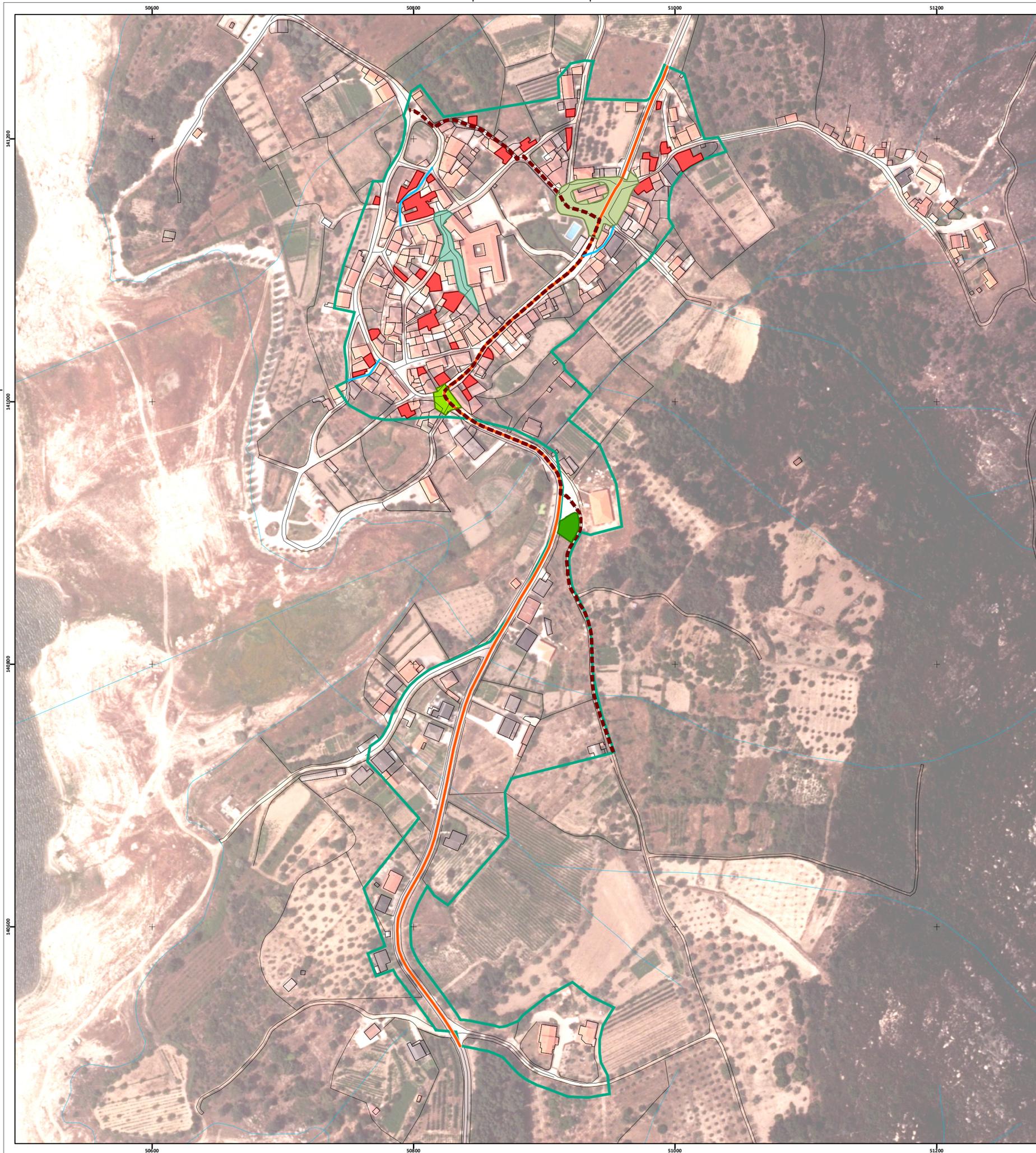
- Basto, Sónia 2011. Escola Primária de Freixinho [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=30556 [Março 2023]
- Basto, Sónia 2011. Igreja Paroquial de Freixinho / Igreja de São Miguel [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14835 [Março 2023]
- Figueiredo, Paula 2002. Capela de Santa Bárbara [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14837 [Março 2023]
- Figueiredo, Paula 2002. Ponte do Pontigo [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14842 [Março 2023]
- Figueiredo, Paula 2003; Basto, Sónia 2011. Convento de Nossa Senhora do Carmo [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=20085 [Março 2023]
- Património Cultural. Antigo Convento de Nossa Senhora do Carmo [Online]. Disponível em: <http://patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/156249> [Dezembro 2021]

- Património Cultural. Igreja de São Miguel Arcanjo, paroquial de Freixinho [Online]. Disponível em: <http://patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/341946> [Dezembro 2021]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>
- Município de Sernancelhe. União de Freguesias de Penso e Freixinho [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=119:penso&catid=114> [Março 2023]

ANEXO A – Planta de localização das ações

(Escala 1: 2.000)





Legenda:

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Freixo

Ações propostas:

PERUFREIX-01 | Valorização do Largo do Adro

PERUFREIX-02 | Valorização do Largo do Terreiro

PERUFREIX-03 | Valorização do Largo da Laje do Barro

PERUFREIX-04 | Qualificação do Largo da "Santinha"

PERUFREIX-05 | Valorização do Percurso Pedestre "Passadiços do Távora"

PERUFREIX-06 | Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação

PERUFREIX-07 | Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"

PERUFREIX-08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

PERUFREIX-09 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

PERUFREIX-10 | Programa "Apoio à reabilitação privada"

PERUFREIX-11 | Programa "Segunda habitação"

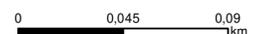
PERUFREIX-12 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FREIXINHO

Anexo A - Planta de Localização das Ações Propostas

ESCALA 1:2.000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06



ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto





AÇÃO PERUFREIX-01 | Valorização do Largo do Adro

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .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 Freixinho.
Descrição	<p>A ação "Valorização do Largo do Adro" (PERUFREIX-01) propõe a beneficiação do principal espaço público de Freixinho que serve de enquadramento aos seus dois principais pontos de referência, o Hotel Rural de Nossa Senhora do Carmo e a Igreja de São Miguel o Arcanjo, e que constitui o espaço de paragem por excelência dos seus visitantes. 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.</p> <p>No âmbito desta intervenção deverá ser contemplado o enquadramento dos dois monumentos e do fontenário existente, da sua envolvente construída e da passagem da EM534. 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 criação de espaços verdes e/ou introdução de elementos vegetais e a localização de mobiliário urbano. A criação de zonas de sombra, a introdução de espaços verdes ou elementos vegetais irá contribuir para a multifuncionalidade, atratividade, o conforto e a regulação climática do espaço, convidando os utilizadores à estadia.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre "Passadiços do Távora"</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-01 | Valorização do Largo do Adro
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	3.750,00	0,00	3.750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	67.500,00	0,00	67.500,00
Aquisição de serviços	3.750,00	0,00	3.750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	75.000,00	0,00	75.000,00

AÇÃO PERUFREIX-02 | Valorização do Largo do Terreiro

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</p> <p>.Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Freixinho.</p>
Descrição	<p>A "Valorização do Largo do Terreiro" (PERUFREIX-02) dirige-se ao espaço na lateral do Hotel Convento de Nossa Senhora do Carmo, através do qual é possível aceder à antiga Capela que foi convertida num espaço de restauração. Este alargamento corresponde a um espaço intersticial da malha urbana que se pretende dignificar e beneficiar, melhorando o acesso promovido e contribuindo para a continuidade do espaço público.</p> <p>Esta ação visa o enquadramento do acesso à antiga Capela, bem como de toda a envolvente construída, a beneficiação das condições de circulação e estadia e a introdução de mobiliário urbano, iluminação e vegetação no espaço.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre "Passadiços do Távora"</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-02 | Valorização do Largo do Terreiro

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1.750,00	0,00	1.750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	31.500,00	0,00	31.500,00
Aquisição de serviços	1.750,00	0,00	1.750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	35.000,00	0,00	35.000,00

AÇÃO PERUFREIX-03 | Valorização do Largo da Laje do Barro

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro
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; .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Freixinho.
Descrição	<p>A ação PERUFREIX-03 pretende valorizar o Largo da Laje do Barro, que consagra um dos principais espaços de receção do núcleo antigo de Freixinho. Apesar de este alargamento não estar associado a nenhum equipamento ou elemento de notável, a sua localização estratégica torna-o num importante ponto de referência de Freixinho, constituindo uma das suas principais portas de entrada.</p> <p>Esta intervenção pretende dignificar e beneficiar este espaço, incluindo o eventual reperfilamento da via, o arranjo dos pavimentos e a colocação estratégica de elementos vegetais, mobiliário urbano e sinalética.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora” AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUFREIX-03 | Valorização do Largo da Laje do Barro

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO PERUFREIX-04 | Qualificação do Largo da “Santinha”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”
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; .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	<p>A Qualificação do largo da “Santinha” tem como objetivo a beneficiar e conservar este espaço de estadia situado na confluência da EM534 com a via a sul da escola primária que realiza o acesso ao Observatório de Aves já fora da ARU, contribuindo para a sua atratividade, conforto e segurança.</p> <p>Esta intervenção inclui o reforço do mobiliário urbano e a promoção dos espaços verdes existentes. Para além disso, faz ainda parte desta ação a conservação e a preservação deste local, contemplando a eventual reparação/substituição de elementos degradados.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percurso Pedestre “Passadiços do Távora” AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percurso 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 PERUFREIX-04 | Qualificação do Largo da “Santinha”
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	625,00	0,00	625,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	11.250,00	0,00	11.250,00
Aquisição de serviços	625,00	0,00	625,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	12.500,00	0,00	12.500,00

AÇÃO PERUFREIX-05 | Valorização do Percorso Pedestre “Passadiços do Távora”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percorso Pedestre “Passadiços do Távora”
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .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 Freixinho.
Descrição	<p>A ação PERUFREIX-05 contempla a Valorização do Percorso Pedestre “Passadiços do Távora”, que corresponde ao percurso pedestre PR4. Esta rota tem início em Vila da Ponte nos Passadiços do Távora, que se estendem até a ponte pedonal. Seguidamente, o percurso prolonga-se através de um trilho pedestre até ao Observatório de Aves – Aracnídeo e posteriormente até Freixinho, terminando junto à margem da Albufeira na recém-criada zona de lazer.</p> <p>Esta intervenção pretende beneficiar este percurso, apostando na colocação de sinalética informativa junto dos pontos de interesse existentes no interior da ARU de Freixinho e em locais estratégicos, chamando à atenção dos utilizadores para a sua existência. Também poderá ser equacionada a introdução de sinalética temática e informativa em relação ao centro urbano propriamente dito e aos seus recursos endógenos. Estes elementos deverão sempre adotar a linguagem de outros já existentes, de modo a promover a homogeneidade da sinalética utilizada.</p> <p>Esta intervenção deverá ainda incluir a divulgação deste percurso através do sítio da câmara municipal ou outras plataformas que permitam dar a conhecer esta rota, e também a sua dinamização através da realização de eventos, como caminhadas temáticas.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2026
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUFREIX-05 | Valorização do Percorso Pedestre “Passadiços do Távora”

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO PERUFREIX-06 | Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-06 Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental 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.
Descrição	<p>A intervenção PERUFREIX-06 dirige-se a três arruamentos cujo estado de conservação foi classificado como mau, e tem como objetivo a sua requalificação e a beneficiação dos acessos promovidos.</p> <p>Esta ação prevê a pavimentação e reperfilamento destes arruamentos, contribuindo para a melhoria das condições de circulação oferecidas. Porém, nos espaços compostos por afloramentos rochosos deverá promover-se a melhoria das condições de acesso às habitações existentes, contemplando a conservação e preservação destas formações.</p> <p>Neste âmbito, importa ainda referir que devem ser respeitadas as considerações impostas pela Portaria nº 428/2019 de 16 de Julho e pela Portaria nº 216/2013 de 11 de Abril na Zona Especial de Proteção, que determinam que os arruamentos devem manter o granito como material de revestimento.</p>
Interdependências	
Públicos-alvo	População residente
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2025
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-06 | Requalificação de arruamentos 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	900,00	0,00	900,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	16.200,00	0,00	16.200,00
Aquisição de serviços	900,00	0,00	900,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	18.000,00	0,00	18.000,00

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

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-07 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</p> <p>.Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Freixinho.</p>
Descrição	<p>Por sua vez, a Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUFREIX-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.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-03 Valorização do Largo da Laje do Barro</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-04 Qualificação do Largo da “Santinha”</p> <p>AÇÃO PERUFREIX-05 Valorização do Percorso Pedestre “Passadiços do Távora”</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUFREIX-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 PERUFREIX-08 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-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	.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.
Descrição	A Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUFREIX-08) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.
Interdependências	
Públicos-alvo	População residente
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-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 PERUFREIX-09 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-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 Freixinho.
Descrição	<p>A “Reabilitação do edificado de propriedade privada” (PERUFREIX-09) tem como objeto os edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e 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. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada” AÇÃO PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-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	154.275,00	154.275,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	2.775.950,00	2.775.950,00
Aquisição de serviços	0,00	154.275,00	154.275,00
Certificações	0,00	1.000,00	1.000,00
Total	0,00	3.085.500,00	3.085.500,00

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

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-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	<p>O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUFREIX-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.</p> <p>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.</p> <p>Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUFREIX-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUFREIX-11 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-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 PERUFREIX-11 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-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	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERUFREIX-11) visa atrair novos públicos para Freixinho, 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.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUFREIX-09 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUFREIX-10 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFREIX-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 PERUFREIX-12 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Freixinho
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFREIX-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 o potencial turístico do centro urbano de Freixinho.
Descrição	<p>A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUFREIX-12) tem como objetivo dinamizar o núcleo urbano de Freixinho 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.</p> <p>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:</p> <p>(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.</p> <p>(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 do Adro, o Largo do Terreiro ou da "Santinha" ou em parceria com entidades locais, como o Espaço Memória ou o Hotel Convento Nossa Senhora do Carmo.</p> <p>(3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, esta ação poderá desenvolver-se ao ar livre nos novos espaços públicos a valorizar como o Largo do Adro ou o Largo do Terreiro.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUFREIX-01 Valorização do Largo do Adro AÇÃO PERUFREIX-02 Valorização do Largo do Terreiro
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.



Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. • Durante pelo menos 6 anos o Imóvel deve manter o mesmo destino/uso sobre o qual foi atribuído o benefício. • O imóvel deve ser afeto a habitação própria permanente nos 6 meses após a data de transmissão ou 1 ano no caso de arrendamento para habitação permanente.

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

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



Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei 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	<p>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.</p>
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	<p>Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.</p>
Enquadramento legal	<p>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.</p>
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.



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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do locado é:

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

Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

____, ____

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