



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Outubro de 2024

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Caderno I - Relatório Final

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

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

FICHA TÉCNICA

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

Índice

1. INTRODUÇÃO	9
2. ENQUADRAMENTO	14
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO	14
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	16
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	24
2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte.....	24
2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe	28
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	33
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	33
3.1.1. Enquadramento histórico.....	33
3.1.2. Evolução da Forma Urbana	34
3.1.3. Património Cultural	36
3.1.4. População e socio economia.....	39
3.1.5. Edificado	45
3.1.6. Espaço Público	57
3.2 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	65
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA PENSO.....	68
4.1. VISÃO	68
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	69
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	72
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU	74
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	74
5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	85
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU	89
6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	89
6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU.....	90
6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana	92
6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais	94
6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação	95
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	101
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	103
6.4. PROCEDIMENTOS DE controlo PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES 105	105
6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	106
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	108

6.6.1. Edificado	108
6.6.2. Espaço público	115
BIBLIOGRAFIA	120
ANEXOS.....	123
ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES	
ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO/PROJETO	
ANEXO C – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DE PENSO (FICHAS-RESUMO)	
ANEXO D – FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS (NRAU)	

Índice de figuras, quadros e tabelas

FIGURAS:

Figura 1 - Limite da ARU de Penso Fonte: Cotefis, 2021	10
Figura 2 - Processo de aprovação de ORU	13
Figura 3 - NUT III da Região Norte	17
Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Penso	18
Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe	19
Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)	27
Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe	30
Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo	31
Figura 9 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Penso	35
Figura 10 – Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Penso	36
Figura 11 – Igreja de S. Sebastião e Capela de Santa Águeda	37
Figura 12 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita. Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021	39
Figura 13 - População residente na ARU de Penso, em 2011	41
Figura 14 - População residente na ARU de Penso, em 2021	41
Figura 15 – A esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU de Penso (2011); a direita, número de agregados por subsecção estatística (2021) na ARU de Penso	42
Figura 16 - Número de edifícios clássicos na ARU de Penso: à esquerda em 2011, e à direita em 2021	45
Figura 17 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso	46
Figura 18 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios habitacionais	47
Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com habitação e armazém	47
Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com comércio e armazém	47
Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com serviços	47
Figura 22 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Penso	48
Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com equipamentos de utilização coletiva	49
Figura 24 - Edifícios com 1, 2, 3 e 4 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Penso	50
Figura 25 - Edifícios devolutos na ARU de Penso	51
Figura 26 - Estado de conservação do edificado na ARU de Penso	53
Figura 27 - Edifícios em excelente e bom estado de conservação na ARU de Penso	54
Figura 28 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Penso	54
Figura 29 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Penso	54
Figura 30 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Penso	54
Figura 31 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Penso	55
Figura 32 - Edifícios por época de construção na ARU de Penso	55
Figura 33 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Penso	56
Figura 34 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Penso	57
Figura 35 - Rede viária principal na ARU de Penso	57
Figura 36 - Rede viária da ARU de Penso	58
Figura 37 - Rede viária secundária	59
Figura 38 - Rede viária no núcleo primitivo da ARU de Penso	60
Figura 39 - Principais largos da ARU de Penso	60
Figura 40 – Espaços verdes em Penso	61
Figura 41 - Tipologia do espaço público na ARU de Penso	61
Figura 42 - Presença de elementos de água no espaço público de Penso	62
Figura 43 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Penso	62
Figura 44 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Penso	63
Figura 45 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Penso	64
Figura 46 – Capacidade polarizadora do espaço público em Penso	65

Figura 47 - Potencialidades do centro urbano de Penso.....	69
Figura 48 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Penso.....	72
Figura 49 - Localização das Ações Propostas	76
Figura 50 - Ações propostas dirigidas a requalificação de espaço público de estadia	77
Figura 51 - Ações propostas dirigidas a requalificação de vias	79
Figura 52 - Ações propostas dirigidas a reabilitação de edificado	81
Figura 53 - Requisitos para financiamento através de IFRRU	98
Figura 54 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício	107
Figura 55 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho.....	109
Figura 56 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento.....	109
Figura 57 – Exemplos de portas e janelas em madeira	111
Figura 58 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra.....	113
Figura 59 – Espaços públicos de circulação	116
Figura 60 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens)	117

TABELAS:

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia da Sede do Concelho e na UF de Penso e Freixinho	40
Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e UF de Penso e Freixinho, em 2021	40
Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Penso, em 2011 e 2021 Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021	43
Tabela 4 – Habilidades literárias da população residente na ARU de Penso, em 2011.....	43
Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Penso, 2011	44
Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Penso de Freixinho e na ARU de Penso, em 2021 Fonte: INE, Censos 2021.....	45
Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU de Penso	50
Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual Fonte: INE, Censos 2011.	52
Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Penso	53
Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Penso	57
Tabela 11 – Objetivos estratégicos para o PERU de Penso	70
Tabela 12 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento.....	85
Tabela 13 - Valores de investimento para o PERU de Penso	86
Tabela 14 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	95
Tabela 15 – Investimento público na ARU de Penso	102

QUADROS:

Quadro 1 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe	24
Quadro 2 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte	26
Quadro 3 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe ..	29
Quadro 4 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe	32
Quadro 5 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Penso	67
Quadro 6 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Penso	75
Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas ARU de Penso Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares	84
Quadro 8 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Penso	85
Quadro 9 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	110
Quadro 10 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões	116
Quadro 11 - Princípios de intervenção em espaço público.....	118

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 Excepcional para a Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. Introdução

O presente documento consubstancia a **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU) para a **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) **de Penso**, situada na União de Freguesias de Penso e Freixinho, no setor este do concelho de Sernancelhe.

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)** definido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009 de 23/10 e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08 e pelos DL n.º 136/2014 de 9/09, DL n.º 88/2017 de 27/07, DL n.º 66/2019 de 21/05, pela Lei n.º 56/2023 de 06/10, e pelo DL n.º 10/2024 de 08/01, estabelece que “*a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: (a) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (b) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas*”.

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

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

A ARU de Penso foi aprovada em pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 21 de fevereiro de 2022, e foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 5310/2022, de 11 de março.

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

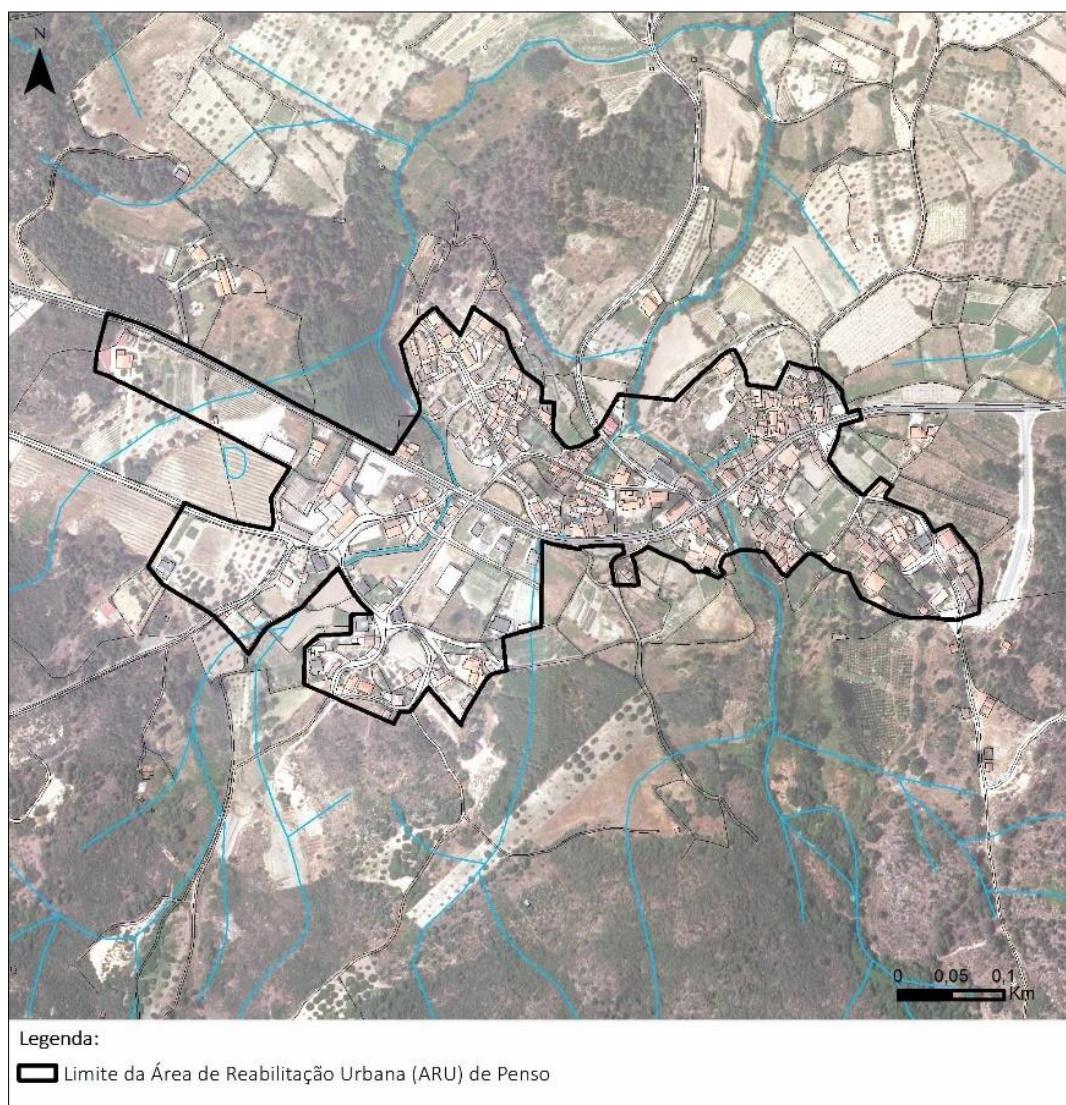


Figura 1 - Limite da ARU de Penso

Fonte: Cotefis, 2021

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 Penso:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, da modernização das infraestruturas, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, assegurando, assim, a manutenção da identidade do núcleo urbano;

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, e desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No âmbito da delimitação da ARU de Penso foi estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos dirigidos especificamente a este território, que visam a sua operacionalização. Estes objetivos encontram-se organizados segundo três eixos estratégicos e apresentam-se seguidamente.

Eixo 1 – 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.

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

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

Este processo encontra-se também esquematizado na Figura 2 na página seguinte.

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

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

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

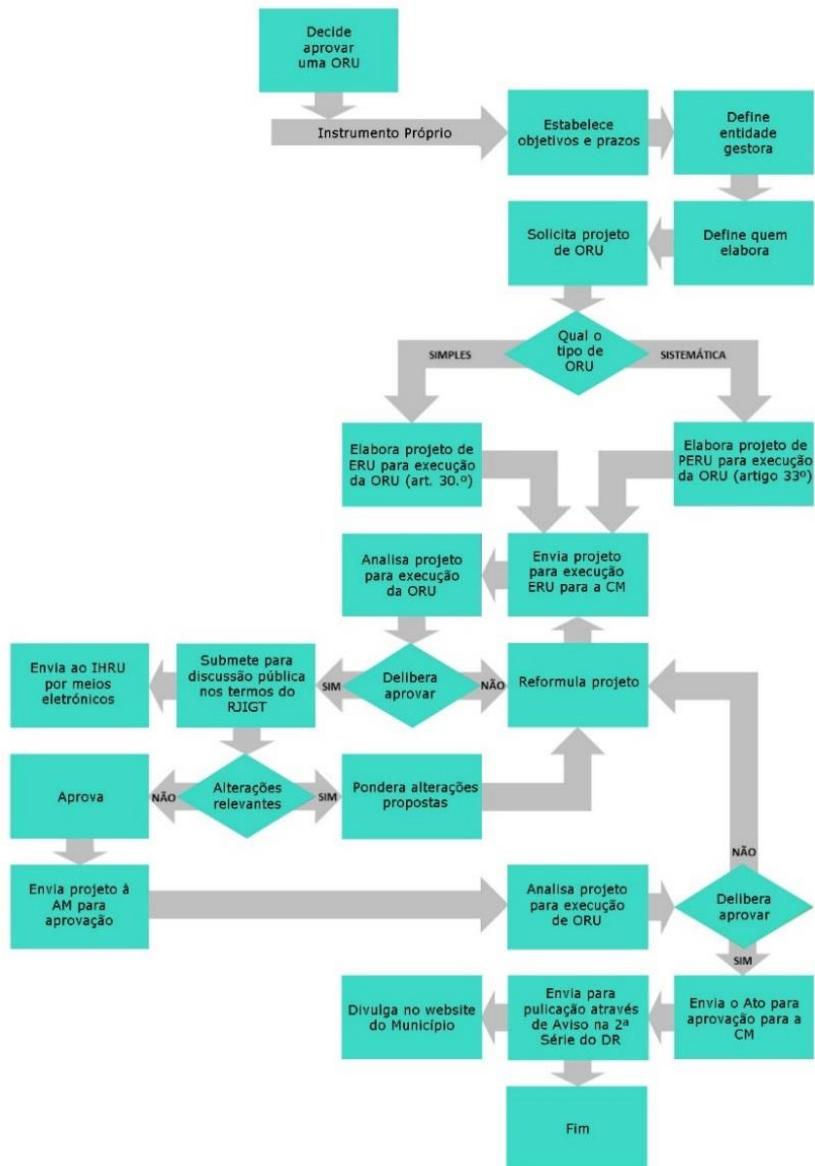


Figura 2 - Processo de aprovação de ORU

Fonte: IHRU, I.P., 2013

2. Enquadramento

2.1. Enquadramento conceptual e estratégico

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

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019 de 21 de maio, pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, e pelo DL n.º 10/2024 de 8 de janeiro, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbana e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

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

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

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

Reabilitação urbana - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei n.º 307/2009).

Reabilitação de edifícios - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (Decreto-Lei n.º 307/2009).

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

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

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

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

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

A estratégia **Cidades Sustentáveis 2020**, publicada em setembro de 2015, no âmbito do quadro do Acordo de Parceria 2014-2020, afirma-se como um documento orientador do desenvolvimento urbano sustentável. No eixo estratégico 2 – Sustentabilidade & Eficiência, são identificados três objetivos estratégicos relativos à regeneração e reabilitação urbana:

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

A **Estratégia Nacional para a Habitação**, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho, veio definir uma estratégia para a habitação articulada com as outras dimensões da política de cidades, nomeadamente a reabilitação urbana e a revitalização demográfica e económica, para o período 2015-2031. A estratégia definida no documento assenta em três pilares fundamentais – reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos. Em relação à reabilitação urbana, refere-se que recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições da estratégia. Os principais desafios que se colocam à reabilitação urbana são os seguintes:

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

2.2. Enquadramento territorial

Sernancelhe situa-se na zona norte de Portugal e pertence à sub-região do Douro (NUT III), zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro e ao distrito de Viseu. É limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por

Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Satão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Este concelho pertence à bacia hidrográfica do Rio Douro e carateriza-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).

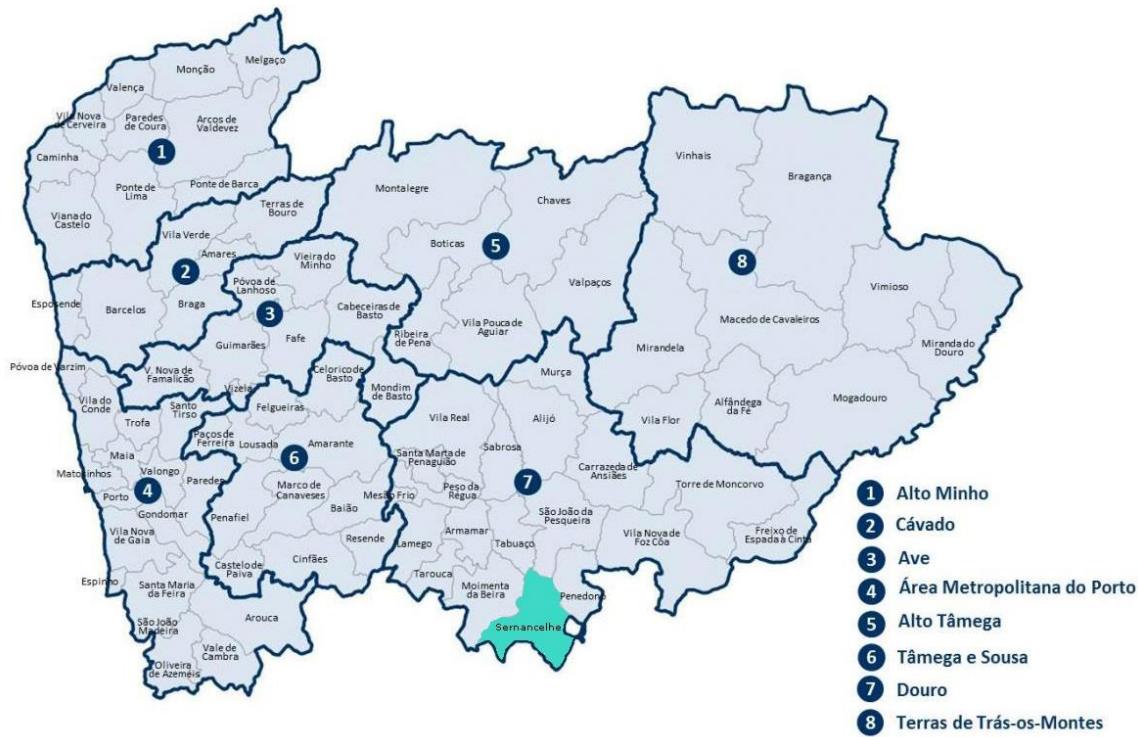


Figura 3 - NUT III da Região Norte

Fonte: CCDRN, 2015

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

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

A ARU de Penso, com uma área de 14,65 ha, localiza-se na UF de Penso e Freixinho, na proximidade do limite este de Sernancelhe, onde confronta com Moimenta da Beira, e na proximidade da Albufeira do Távora. Trata-se de um aglomerado de origem remota, dividido pela ribeira de Guímar ou de Arados, na proximidade da Igreja Matriz. Os seus principais pontos de interesse são a Igreja Matriz, a fonte de duas bicas, o Solar dos Serpa Pimentel e de S. Mateus, e já fora da ARU a Capela de Santa Águeda e o Fontenário Quadrangular de Nossa Senhora das

Necessidades. É atravessada pela EN226 (desclassificada), via responsável pelos seus principais acessos viários, efetuando ligação aos concelhos de Moimenta da Beira e Trancoso, bem como pela EM581 e EM534.

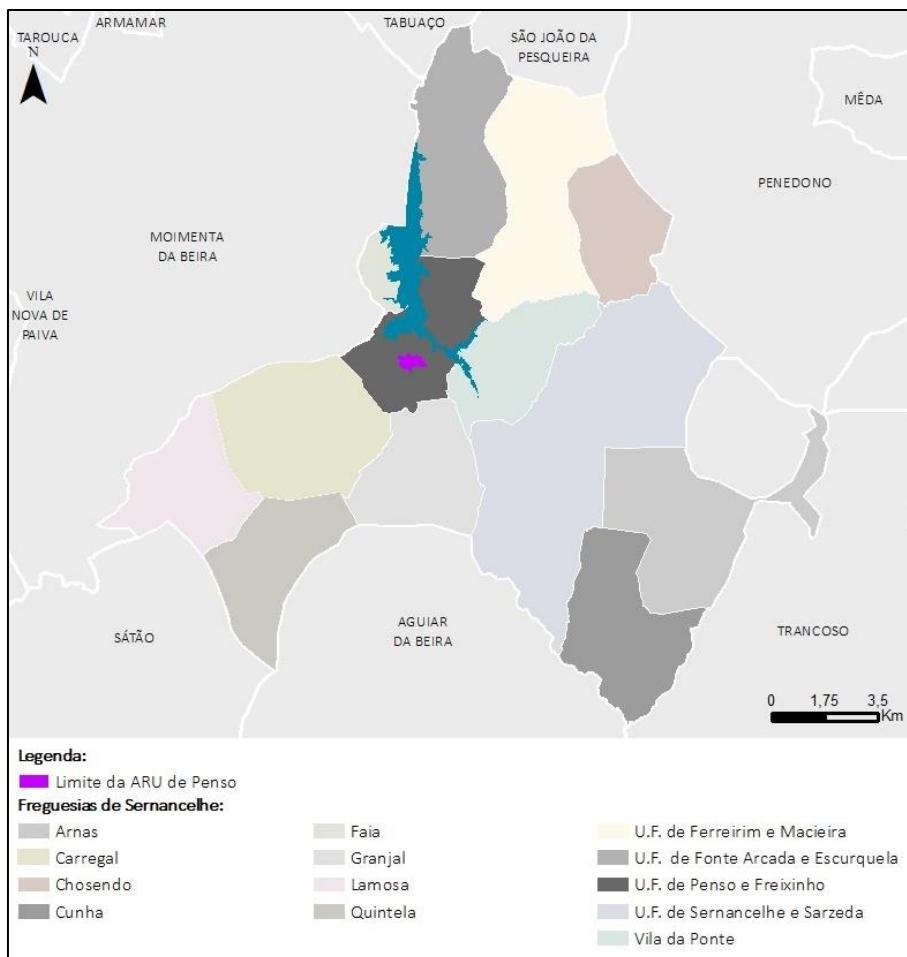


Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Penso

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

Para além da ARU de Penso, existem no concelho de Sernancelhe mais 14 ARU, cuja localização se apresenta na Figura 5, atualizada à data. Partindo deste enquadramento, dada a necessidade de garantir que a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Penso se encontra alinhada com as políticas de reabilitação urbana do concelho foi elaborado o Quadro 1, que apresenta os objetivos estratégicos das restantes ARU.

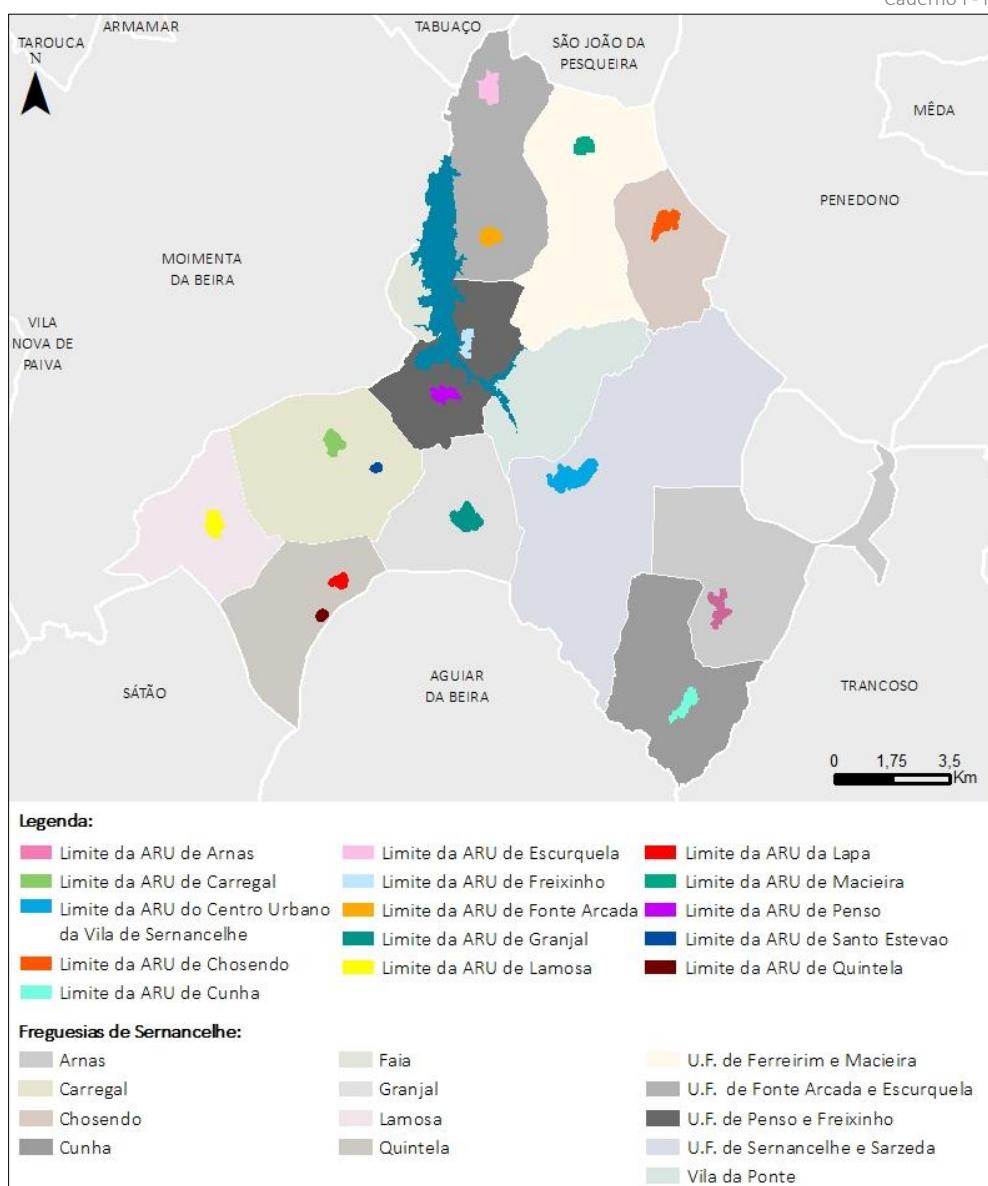


Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe

ARU DE ARNAS

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

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

Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;

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

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

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

ARU DE CARREGAL

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

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

2 - Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal

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

3 - Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal

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

ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE

Turismo

Objetivo Estratégico 1 – Desenvolver e apostar no setor do turismo, através da valorização dos património e recursos endógenos e da aposta na diversidade económica e cultural, atraindo novas atividades, que revitalizem a Vila, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.

Ambiente

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

Vivência

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

Mobilidade

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

Identidade

Objetivo Estratégico 5 – Valorizar a identidade e património da Vila de Sernancelhe, através de da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais, a par da promoção de uma oferta cultural diversificada, apoiada na história do Município, visando a afirmação da imagem e identidade de Sernancelhe.

ARU DE CUNHA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

ARU DE FREIXINHO

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

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

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

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

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

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

ARU DE FONTE ARCADA

1 – Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 – Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE GRANJAL

Eixo 1 – Reforçar o caráter, 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

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

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

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

ARU DE LAMOSA

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

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

2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa

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

3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa

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

ARU DA LAPA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE MACIEIRA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE QUINTELA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

Quadro 1 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

De modo a garantir uma estreita e correta articulação da ORU de Penso com as orientações estratégicas supramunicipais e municipais, revela-se fundamental enquadrar e articular a presente operação com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, visando uma reabilitação urbana articulada e que contribua fortemente para a melhoria das condições de habitabilidade e para a qualidade de vida da população residente.

Os instrumentos que enquadram e orientam o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação da ORU que aqui se apresenta são:

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

2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

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

Em 2009, foi elaborado o PROT-Norte, e embora não tenha sido aprovado, apresentava como objetivo central a promoção e reforço da coesão territorial, atingível através da “crescente equidade territorial de acesso a bens, serviços e oportunidades, (...) através da máxima eficiência das intervenções – em termos de rapidez de efeitos e de universalização – num contexto de utilização sustentável dos recursos” (CCDRN, 2009: 24).

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

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

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

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
D1 – UM NORTE ATRATIVO QUE REFORÇA O EQUILÍBIO GERACIONAL E PROMOVE A DIVERSIDADE CULTURAL	1.1.Aumentar a atratividade populacional e melhorar o diálogo intergeracional e intercultural
	1.2. Assegurar formas de conciliação entre a esfera pessoal, familiar e profissional, e promover um envelhecimento ativo e saudável
	1.3.Aumentar o acesso à diversidade cultural e melhorar o equilíbrio regional
D2 – UM NORTE QUE REAFIRMA A ÁGUA COMO GARANTE DA IDENTIDADE E PERENIDADE	2.1. Melhorar a resiliência hídrica do território
	2.2. Reforçar as disponibilidades e as reservas de água em função dos usos
	2.3. Promover a melhoria da eficiência do uso da água
D3 – UM NORTE EFICIENTE E ELETRIFICADO COM ENERGIAS RENOVÁVEIS	3.1. Reforçar a exploração das Fontes de Energia Renováveis (FER) para produção de eletricidade e H2
	3.2. Dinamizar o armazenamento de energia e o reforço das infraestruturas de rede
	3.3. Promover a mobilidade elétrica e o recurso H2
	3.4. Melhorar a suficiência, eficiência e resiliência do edificado
D4 – UM NORTE NA LIDERANÇA DA NEUTRALIDADE CARBÓNICA	4.1. Mitigar emissões nos territórios de emissões elevadas de GEE com stocks baixos de carbono
	4.2. Preservar os stocks de carbono nos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono elevados
	4.3. Aumentar o sequestro e os stocks de carbono dos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono baixos
	5.1. Estabelecer uma nova leitura do capital natural

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
D5 – UM NORTE QUE AFIRMA O VALOR DO SEU CAPITAL NATURAL, POR INTEIRO	5.2. Promover uma natureza sustentável valorizada por todos
	5.3. Assegurar a conservação do solo e uma gestão sustentável dos recursos hídricos e geológicos
	5.4. Reforçar a interação entre a Sociedade e a Natureza, uma Saúde única de todos para todos
	5.5. Conhecer as vulnerabilidades, diminuir os riscos e aumentar a resiliência
D6 – UM NORTE MAIS INCLUSIVO, JUSTO E EQUITATIVO PARA TODOS	6.1. Melhorar o acesso à habitação e as condições de habitabilidade
	6.2. Promover a equidade e a justiça educativa
	6.3. Ganhar em saúde reforçando a inovação, a equidade e a resiliência populacional
	6.4. Minorar as vulnerabilidades, melhorar a inclusão e promover a justiça espacial
D7 – UM NORTE MAIS PRÓSPERO E INOVADOR EM TODOS OS LUGARES	7.1. Reforçar o sistema científico e tecnológico e aumentar a prestação inovadora da Região
	7.2. Valorizar o capital humano, gerar emprego de qualidade e aumentar a produtividade
	7.3. Desenvolver um turismo sustentável e inclusivo
	7.4. Impulsionar uma ruralidade de oportunidades
	7.5. Atribuir uma nova centralidade à floresta
D8 – UM NORTE MAIS CONECTADO, ACESSÍVEL, DIGITAL E DESCARBONIZADO	8.1. Promover a transição tecnológica melhorando a acessibilidade digital e as telecomunicações
	8.2. Reforçar as infraestruturas para a internacionalização
	8.3. Organizar redes e serviços de transportes coletivos rodoviários adequados aos modelos de ocupação territorial
	8.4. Diminuir a dependência dos cidadãos do transporte individual motorizado nas deslocações de proximidade e nas ligações interurbanas
	8.5. Organizar e gerir uma rede rodoviária regional de intermediação entre a rede nacional e as redes municipais
D9 – UM NORTE MAIS POLICÊNTRICO PARA UM SISTEMA TERRITORIAL MAIS COESO	9.1. Reforçar o papel dos centros urbanos enquanto âncoras de inovação, atratividade e afirmação externa
	9.2. Melhorar o acesso aos serviços de interesse geral para uma maior justiça socio-espacial
	9.3. Melhorar as articulações interurbanas e rurais-urbanas
	9.4. Promover a inovação e a qualidade intraurbana
D10 – UM NORTE QUE REFORÇA O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL E A SUA GOVERNANÇA	10.1. Acelerar os ciclos de planeamento cometidos à Administração Central
	10.2. Reforçar a dimensão estratégica e programática dos PDM
	10.3. Qualificar a gestão territorial

Quadro 2 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte

Fonte: CCDRN, 2024

No contexto urbano, o modelo territorial definido pelo PROT-NORTE pretende uma qualificação que passa pela aposta diferenciadora no desenvolvimento rural e na intensificação da ligação dos centros urbanos com toda a envolvente, estruturando o policentrismo urbano e criando mecanismos que desencadeiem processos inovadores em torno de missões prioritárias em matéria de desenvolvimento de complementaridades e redes de cooperação urbanas.



Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)

Fonte: CCDRN, 2024: 148

Entre as várias políticas públicas estabelecidas por este documento, destacam-se as seguintes, para o território de Penso:

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

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM de Sernancelhe foi publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, tendo sofrido 6 correções materiais (Declaração n.º 211/2015, de 20 de outubro; Declaração n.º 29/2019, de 23 de abril; Declaração n.º 39/2019, de 26 de junho; Declaração n.º 56/2023, de 15 de junho; Declaração n.º 78/2023, de 7 de setembro; e Declaração n.º 34/2024/2, de 26 de abril) e uma alteração por adaptação (Aviso n.º 13080/2021, de 12 de junho). Na republicação do Regulamento constante neste último documento, assume como principal objetivo (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando os seguintes objetivos estratégicos:

- a) “Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;
- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;
- d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- e) Consolidar o peso económico das indústrias extractivas e agroalimentares;
- f) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;
- g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;

- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.

No Relatório do Plano e Programa Geral de Execução (CM Sernancelhe, 2012: 80) é enunciada a seguinte visão de futuro:

“um cenário de rutura, marcado pelo querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”.

Partindo desta 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 no Quadro seguinte.

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

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

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

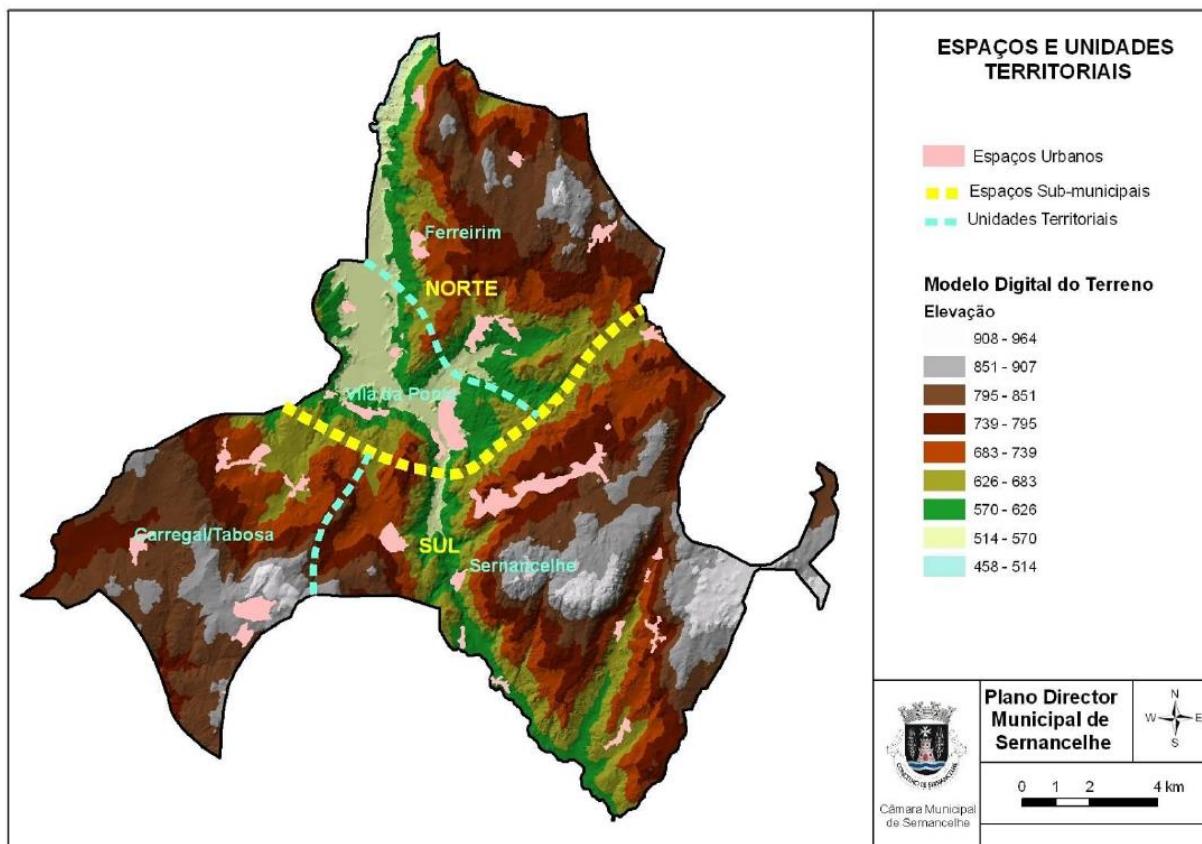


Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe

Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114

A ARU de Penso enquadra-se na **Unidade Territorial 1.1. Ferreirim**, o aglomerado que dá nome a esta unidade territorial e constitui também o seu principal polo de estruturação urbana, articulando em seu redor os restantes aglomerados – Fonte Arcada, Escurquela, Macieira e Chosendo. O povoamento nesta unidade encontra-se fortemente associado à sua rede viária principal, nomeadamente as estradas municipais EM505, da EM506 e da EM506-1. Esta unidade territorial apresenta uma baixa densidade demográfica e, a nível produtivo destaca-se a ocupação agrícola, designadamente os sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais, a vinha e o pomar e as culturas anuais de sequeiro, e a ocupação agroflorestal. No tocante às acessibilidades, muito embora se verifique uma forte articulação entre todos os aglomerados e o principal núcleo da unidade, Ferreirim, o mesmo não se verifica entre povoados.

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

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

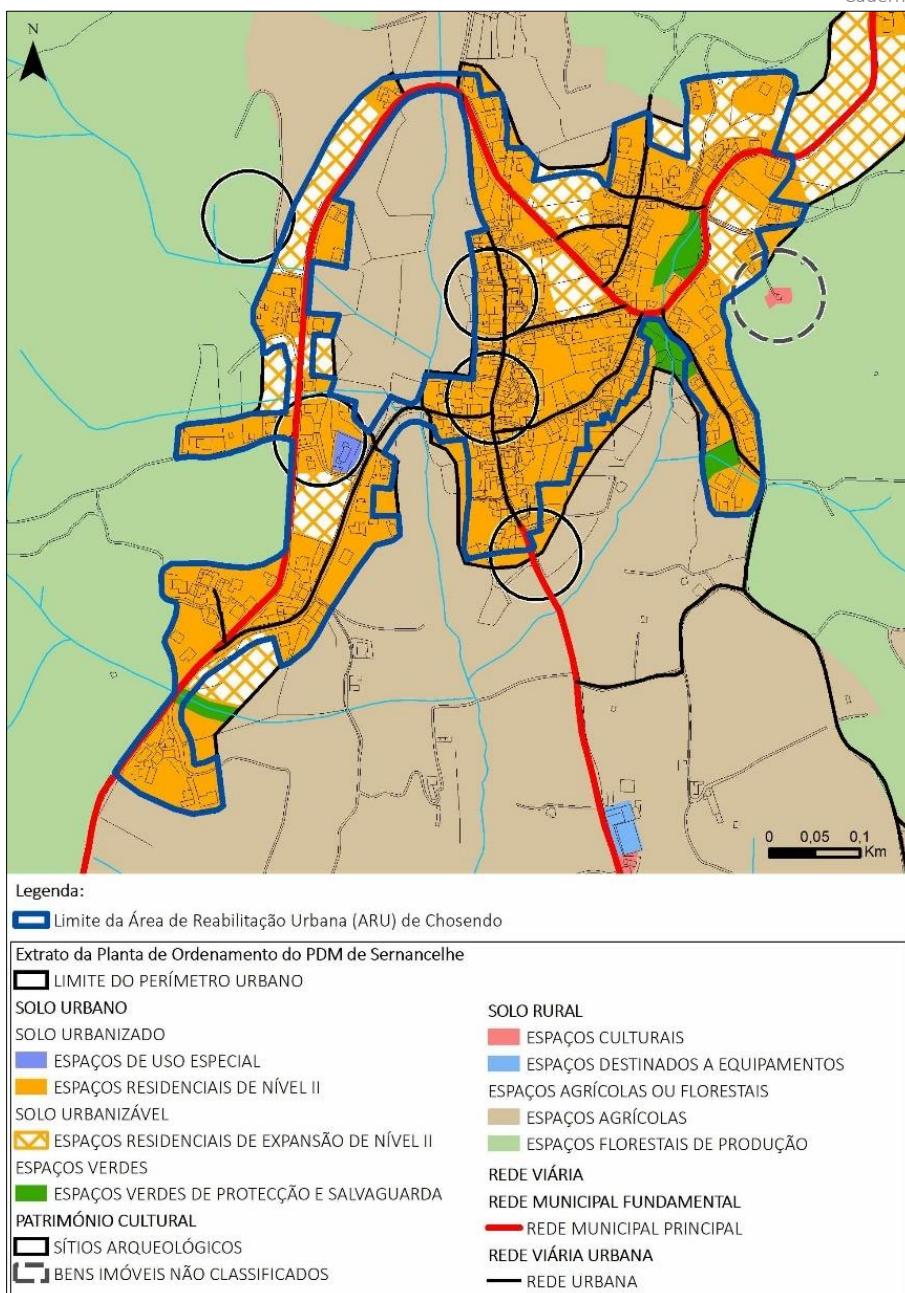


Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo

Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.2. Atrair e fixar novos residentes 2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico 4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas 5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna 5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários 6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos 6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal 7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos 8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais

Quadro 4 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe

Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

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

3.1.1. Enquadramento histórico

O concelho de Sernancelhe terá sido lugar de alguns dos povoados mais antigos de Portugal, conforme comprovam os diversos vestígios datados da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. A primeira referência do concelho ocorreu em 960, quando a Condessa D. Flâmula ordenou a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (“Seniorzelli”). Posteriormente, há registos da ocupação deste território pelos árabes, nos séculos X e XI, resultando na sua destruição e consequente despovoamento.

Também o povoado de Penso possui uma origem remota, podendo datar da época romana, uma altura em que era atravessado por uma estrada que ligava Lamego a Almeida, a qual dividia o aglomerado em dois setores (nascente e poente), sendo esta via usada como local de descanso e alimentação pelos transeuntes. Esta poderá ser a origem da sua topónímia, sendo o termo “Penso” utilizado para designar tanto a comida dos animais como dos humanos, como se usa na expressão “*dar o penso*”, ou seja dar comida, quer a homens, quer a animais. De acordo com Moreira (1929: 268), “*no alto do monte Outeiro existiu uma capelinha antiga, hoje em ruínas, entre enormes penedos soltos, junto da qual se vêem troncos de oliveiras, que devem ter muitos séculos, a avaliar pelo seu estado de decrepítēs*”.

Até ao século XV, Penso era um curato de Rua, tendo nesta data passado a ser designado como freguesia. Por sua vez, Rua era a sede do concelho de Caria, que era composto pelas seguintes freguesias: Caria, Rua, Aldeia de Nacomba, Quintela, Segões, Carregal, Penso, Arcozelos e Faia.

Em 1855 teve lugar uma reforma administrativa que levou à extinção dos vários concelhos e vilas que existiam nos limites do atual concelho de Sernancelhe, designadamente os concelhos de Caria e Fonte Arcada e as vilas de Guilheiro, Vila da Ponte e Lapa. Após esta data, os concelhos e vilas extintos foram integrados no concelho de Sernancelhe, com exceção de Guilheiro que passou a fazer parte de Trancoso. Com a extinção de Caria passaram a integrar Sernancelhe as seguintes freguesias: Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal, Penso e Faia, por sua vez, do concelho de Fonte Arcada transitaram as freguesias de Fonte Arcada (sede), Freixinho, Ferreira, Macieira,

Escuruela e Chosendo. Mais tarde, em 1896 Caria, Segões e Rua passaram para o concelho de Moimenta da Beira.

Como referido anteriormente, é notória a distinção existente entre a parte norte e sul do aglomerado, originada pela passagem da EN226, bem como a separação entre norte e sul, estando esta relacionada com a sua evolução, e em que se verifica que a parte nordeste corresponde à zona de génese mais antiga enquanto a parte sudoeste será a mais recente. O seu núcleo primitivo, situado no centro do aglomerado, na envolvente da Igreja Matriz, mantém as edificações características, em granito, ladeando ruas, travessas e caminhos estreitos e sinuosos. Contudo, é visível que o edificado se concentra em núcleos específicos, encontrando-se esta estrutura mais associada a pequenos alargamentos/centros do que à própria estrutura viária. Na envolvente do edificado, existem jardins, quintais e pequenas parcelas agrícolas, que possuem uma forte ligação com as habitações, ajudando a formar o caráter deste aglomerado. Pontuando a malha urbana, existem largos, funcionando de forma mais ou menos informal, e que criam espaços de desafogo, usados pela população como espaços de encontro, bem como alguns espaços verdes.

Do núcleo antigo de Penso ainda subsistem algumas evidências patrimoniais no interior da ARU, como a Igreja Paroquial dedicada a S. Sebastião e que remonta ao século XVII, sendo um dos seus elementos mais notáveis uma pia de água benta datada do século XV, provavelmente para aqui trazida de outro local. E ainda a fonte de duas bicas, e duas casas brasonadas, o solar dos Serpa Pimentel e o Solar de S. Mateus.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

A análise da evolução da forma urbana pretende entender o modo como este território se originou e foi evoluindo, tanto em forma como nas funções que foi assumindo. Para este estudo, reveste-se de especial interesse a interpretação da informação obtida das subsecções estatísticas do INE, que mostram o número de edifícios que foram construídos, e em que época e, a partir dai, verificar quais as zonas de génese mais antiga e mais recente, podendo traçar o percurso evolutivo desta área urbana.

De acordo com informação do INE, existem na ARU de Penso 18 edifícios construídos antes de 1919, encontrando-se estes sobretudo no setor este deste aglomerado, mais precisamente na envolvente à Ribeira de Arados. A expansão do edificado para oeste ocorreu principalmente a partir da década de 60, tornando-se mais evidente na década seguinte. Efetuou-se primeiramente na zona noroeste, tendo-se posteriormente vindo a generalizar-se para o resto do setor oeste da ARU. No período entre 1919 e 1970 assistiu-se a um aumento da construção no território da ARU de Penso, ao qual se sucedeu uma queda abruta, entre 1996 e 2011.

A figura seguinte mostra a evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Penso, identificando o **núcleo primitivo**, situado no setor este, e a sua **área de expansão**, na zona oeste.

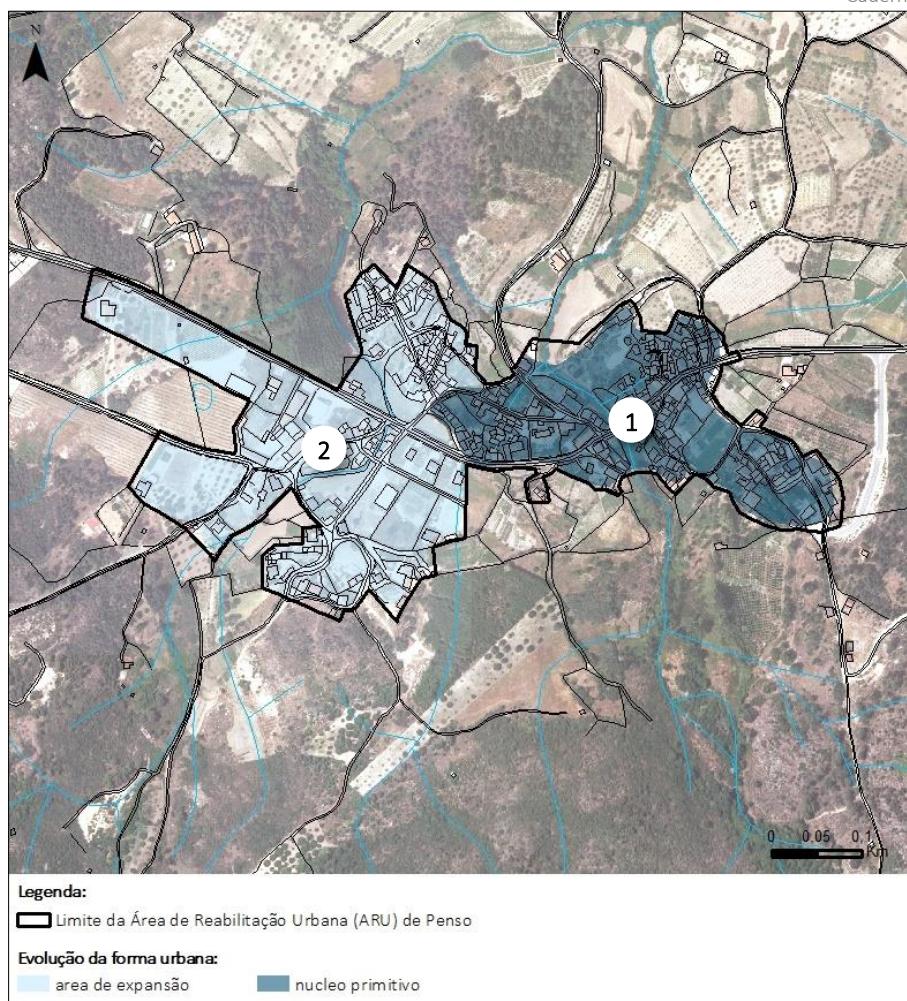


Figura 9 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Penso
1 – Núcleo primitivo, 2 – Área de Expansão.

A análise da malha urbana da ARU de Penso também sugere alguns espaços de edificação mais compacta no setor este, na proximidade da passagem do Ribeiro de Arados, evidenciando uma malha urbana de génese mais antiga, sendo aqui que se localizam a Igreja Paroquial, a Escola Primária, a Fonte de duas bicas e o Solar Serpa Pimentel. Pelo oposto, na zona oeste, o edificado apresenta um carácter mais recente, encontrando-se mais disperso, principalmente a sul da EN226. Neste contexto, importa ainda referir que o núcleo primitivo encerra os elementos de interesse de maior antiguidade, enquanto os equipamentos de génese mais recente, como o Cemitério e o Polidesportivo de Penso, se localizam na área de expansão.

Ao nível da malha urbana, observa-se que o núcleo mais antigo apresenta um tecido urbano complexo, composto por ruas apertadas e de traçado sinuoso, que origina quarteirões de pequena dimensão. Por sua vez, a área de expansão da ARU de Penso, de génese mais recente, apresenta uma estrutura urbana mais aberta e linear.

3.1.3. Património Cultural

No interior da área delimitada pela ARU de Penso não se encontram bens imóveis classificados, embora exista um bem imóvel não classificado (Igreja Matriz) e dois sítios arqueológicos (Capelinha de Monte Outeiro e Solar de S. Mateus). São ainda de referência outros elementos que, embora não classificados, evidenciam grande relevância na história e cultura de Penso, quer pela sua arquitetura, simbolismo ou tradição, possuindo grande importância para a população, e que seguidamente se referem (Figura 10).

São também de mencionar, pela sua relevância a nível de património cultural imaterial, as festas em honra de S. Sebastião que ocorrem todos os anos a 20 de Janeiro.

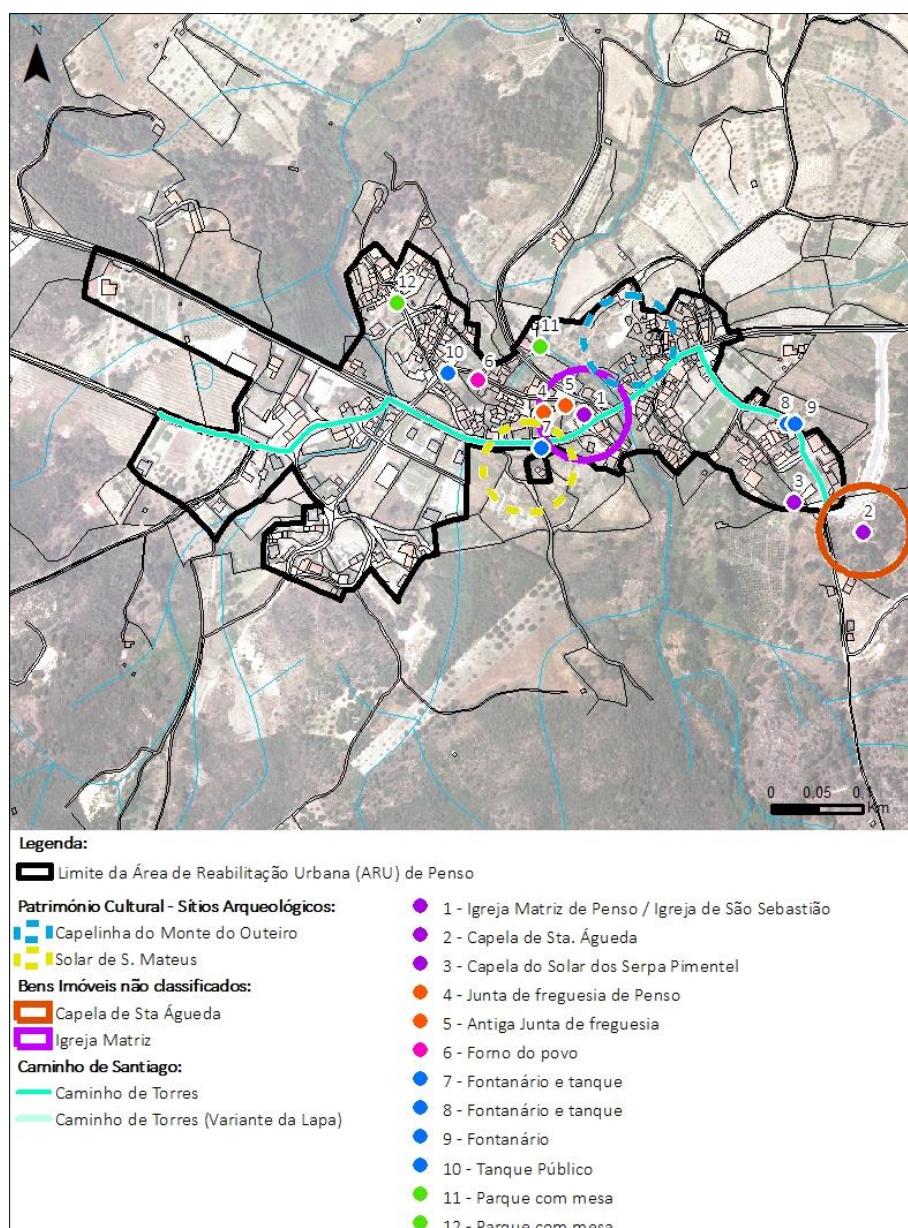


Figura 10 – Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Penso.

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

Igreja Matriz de Penso

A Igreja Paroquial de Penso, também designada por Igreja de S. Sebastião, constitui um edifício religioso que data do século XVII. Localizada no centro da ARU, na zona de génesis mais antiga, a igreja apresenta planta retangular composta por nave única de capela-mor, tendo adossada à fachada lateral esquerda a torre sineira e o corpo da sacristia, as suas fachadas são em cantaria aparente.

No seu interior, encontra-se uma pia de água benta do séc. XV, que constitui um dos seus elementos mais notáveis, que provavelmente terá sido para aqui trazida de outro local.



Figura 11 – Igreja de S. Sebastião e Capela de Santa Águeda

Capela de Santa Águeda

Esta capela situa-se numa zona exterior à ARU de Penso, na encosta poente do monte de Nossa Senhora das Necessidades ou da Borracheira. Trata-se de um pequeno edifício religioso de planta retangular, com cunhais em cantaria de granito, sendo o seu preenchimento em alvenaria rebocada e pintada de branco. Apresenta cobertura de duas águas revestidas a telha de aba e canudo.

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Capelinha do Monte do Outeiro

A Capelinha do Monte do Outeiro, conforme o seu próprio nome o indica situava-se no Morro do Outeiro, na margem direita da Ribeira de Arados e no setor nascente da ARU de Penso. Atualmente não subsistem vestígios desta capela, com a exceção de uma moldura de uma porta em granito e da tradição oral a ela associada. Presume-se que esta capela seria de pequena dimensão, tendo em conta as condicionantes do terreno onde se encontrava.

Solar de S. Mateus

Na proximidade da Igreja Paroquial de Penso, junto à fonte de duas bicas, surge um caminho em terra batida que liga a um pequeno solar conhecido como S. Mateus.

De acordo com a tradição oral, era nesta casa que antigamente era realizada a cobrança de impostos. Um dos principais atrativos deste solar prende-se com uma Janela Manuelina que pode ser vislumbrada por detrás do fontenário.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Solar dos Serpa Pimentel

Esta casa brasonada, que remonta ao século XVII-XVIII, é uma das mais relevantes da freguesia. Segundo Moreira (1929), o Desembargador André da Silva Mascarenhas nomeou a sua sobrinha, D. Francisca Silva, casada com Cristovam Teixeira d'Almeida, como administradora do Vínculo da Capela do Santíssimo Sacramento, bem como das suas terras e propriedades. Posteriormente, estes bens transitaram para a posse do Visconde de Gouveia e depois para a Sr.ª D. Maria de Serpa Pimentel, sua parente.

Este solar apresenta dois brasões, um colocado no portão de entrada para o terraço alusivo aos Pimentéis, outro na verga da porta da capelinha do Santíssimo, remete para os Gouveias.

"A casa dêste antigo vínculo não tem arquitectura notável, mas é uma linda e graciosa habitação, se a avaliamos no quadro pitoresco da Natureza em que se engasta. Cercam-na por todos os lados campos férteis, matas frondosas, em que a arborização é abundante. A todo o comprimento da fachada, desdobra-se um lindo jardim, pequeno mas poético, para que se rasgam 4 portas que dão serventia para duas varandas. Êste jardim é uma quadra, espécie de oásis na vertente duma colina pedregosa, que se eleva até à Serra da Lapa (...). (...) Largas ruas, ladeadas de renques de loureiros, circundam esta quadra, ao fundo da qual a capela do Santíssimo Sacramento, séde do Vínculo dos Gouveias, se destaca no fundo dum cenário de verdura que mais parece fantástico do que real. (...) Eis a quinta dos Fidalgos de Penso, como a designa o povo por autonomásia." (Moreira, 1929:267-268).

Antiga Escola Primária de Penso (Centro Lúdico de Penso)

Edifício da antiga Escola Primária de Penso, construído ao abrigo do Novo Plano dos Centenários, situado na proximidade da Igreja de S. Sebastião.

Após o fecho da grande maioria das escolas primárias concelhias, que ocorreu em 2006, o município de Sernancelhe deu início a um movimento de reconversão destes equipamentos em Centros Lúdicos, com a missão de organizar atividades que promovessem a qualidade de vida, o bem-estar o convívio e o intercâmbio. Neste contexto, a antiga escola primária de Penso foi reconvertida em Centro Lúdico de Penso, tendo sido inaugurada em 2013.

Fonte em Penso

Situada junto ao Solar de S. Mateus e à face da EN226, a fonte em Penso destaca-se por ostentar duas bicas. Esta fonte apresenta planta retangular, possui cantaria de granito, assente em plataforma com espaldar retangular decorado com estrias largas e remate escalonado.

3.1.4. População e socio economia

A análise e caracterização efetuadas no domínio da População e Socioeconomia tiveram como base principal os dados dos Censos 2011 e 2021, constantes da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do INE, tendo sido consideradas as subsecções da BGRI que melhor se adequavam ao estudo do território da ARU de Penso e que se encontram representadas na imagem seguinte. É de referir que nem todas as variáveis estavam disponíveis a nível da subsecção estatística para as duas décadas em análise, razão pela qual são aqui efetuadas referências aos dois dados censitários, em especial considerando que muitas das dinâmicas observadas ainda hoje se mantêm.

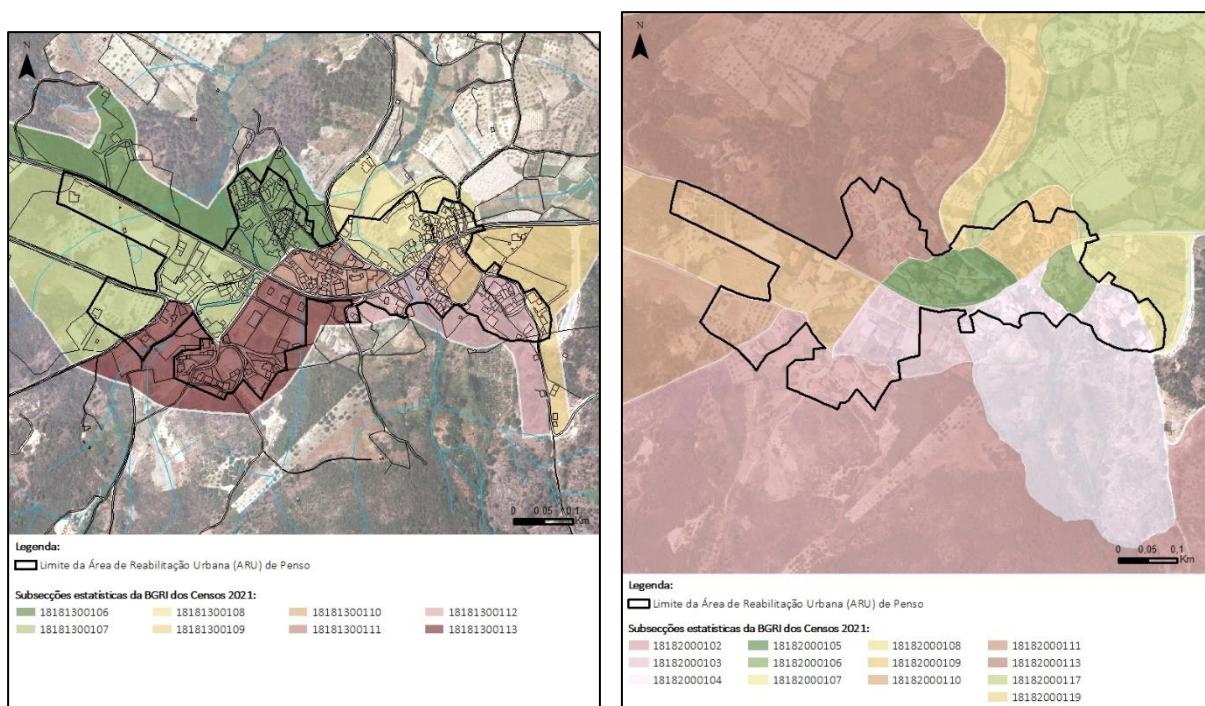


Figura 12 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita.

Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Segundo os dados disponibilizados pelo INE, a análise da **população residente** em Sernancelhe nos últimos 30 anos revela um decréscimo populacional, a nível do concelho e também na UF de Penso e Freixinho. A análise dos dados relativos à freguesia, tanto para a U.F. de Sernancelhe e Sarzeda como para a UF de Penso e Freixinho, teve

em consideração que estas anteriormente a 2013 encontravam-se divididas em duas freguesias, tendo sido efetuada a soma dos habitantes das duas, para efetuar uma comparação da informação.

Entre 1991 e 2021, a população residente no concelho diminuiu de 7.020 indivíduos para 5.692 enquanto na UF de Penso e Freixinho teve um decréscimo de quase um terço, passando de 544 para 364 indivíduos, conforme se pode verificar na Tabela 1. No último intervalo temporal, entre 2011 e 2021, observa-se um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes no concelho, mas na UF de Penso e Freixinho mantém-se ainda a tendência decrescente, embora esta tenda a estabilizar, depois do grande decréscimo verificado no início do século.

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia da Sede do Concelho 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
Freguesia de Sernancelhe + Freguesia de Sarzeda*	1605	1790	1713	-
U.F. de Sernancelhe e Sarzeda	-	-	-	1.755
Freguesia de Penso + Freguesia de Freixinho*	544	396	370	
UF de Penso e Freixinho	-	-	-	364

*Somatório efetuado tendo em consideração a reforma administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013.

Em 2011, segundo os Censos 2011, a população residente na ARU de Penso era de 173 habitantes (82 homens e 91 mulheres), traduzindo-se numa densidade populacional de 11,8 hab./ha, existindo 71 famílias, indicativa de agregados familiares, de um modo geral, compostos por dois elementos (2,43). Em 2021, a ARU viu a sua população decrescer para 163 habitantes, mantendo-se a proporção entre homens e mulheres e diminuindo ligeiramente a densidade populacional para 11,1 hab./ha. O número de famílias aumentou para 81, o que implica o decréscimo do número de elementos (2,01).

Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e UF de Penso e Freixinho, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE PENSO E FREIXINHO	ARU DE PENSO
Residentes	5.692	364	163
Masculinos	2.750	176	77
Femininos	2.942	188	86
N.º de famílias	2.326	168	81

Seguidamente apresentam-se dois cartogramas, Figura 13 e Figura 14, que ilustram a **distribuição dos indivíduos residentes** na ARU de Penso respetivamente em 2011 e em 2021.

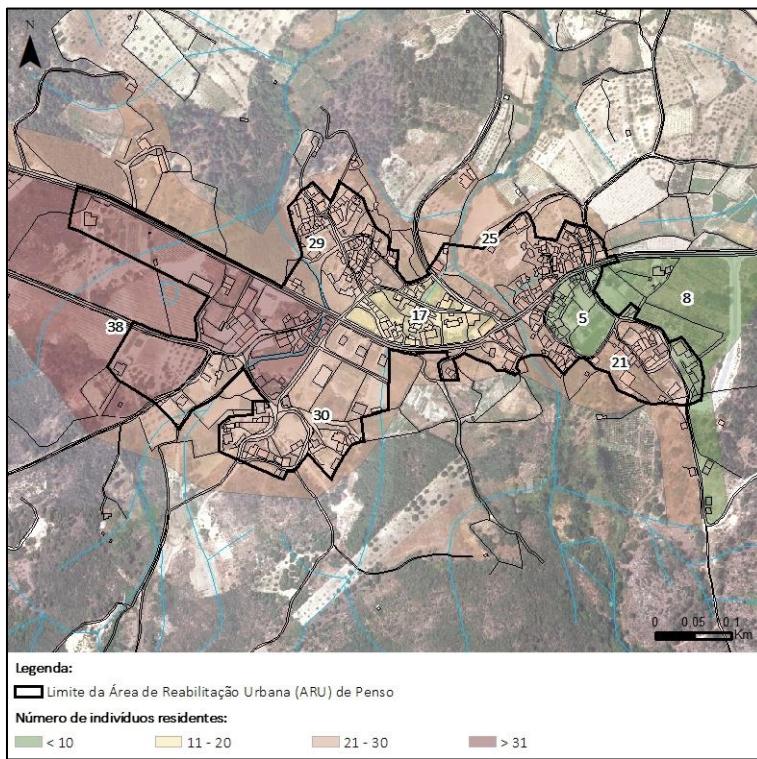


Figura 13 - População residente na ARU de Penso, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

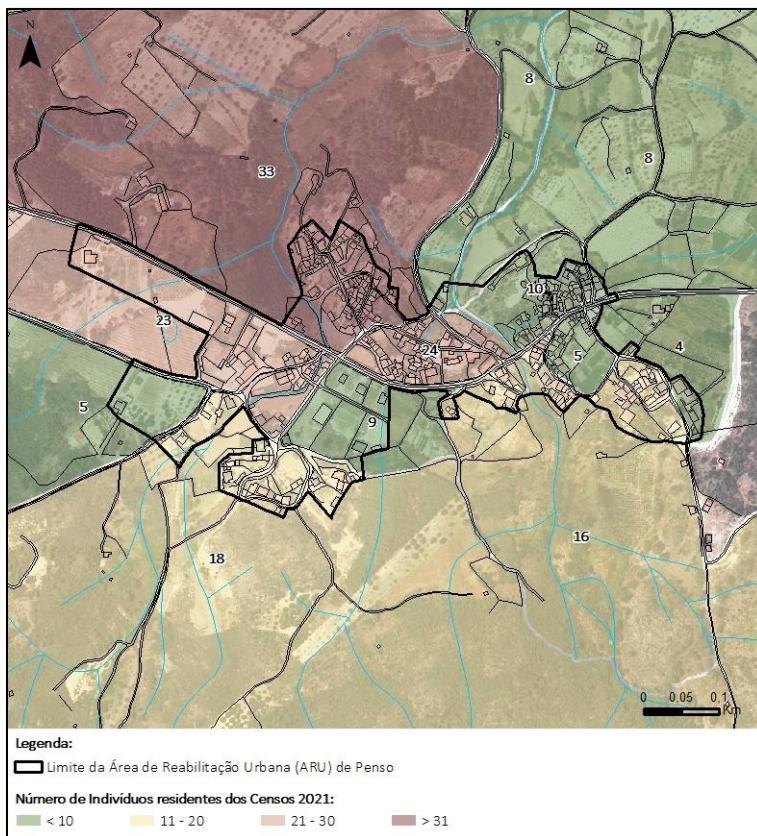


Figura 14 - População residente na ARU de Penso, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Verifica-se que, em 2011, a população residente na ARU de Penso evidenciava uma maior concentração no setor poente, seguido pelas subsecções a sul da EN226 e a norte da Igreja Matriz de Penso. Pelo oposto, as subsecções a nascente apresentam-se mais vazias. Dez anos depois, o cartograma apresentado evidencia que a maior concentração da população passa para a secção a norte da EN226 (que que ainda mantém uma atratividade), seguindo-se a zona a oeste da igreja, e sendo a parte sul como a que possui menor concentração de população.

Na Figura seguinte, que ilustra a **distribuição das famílias** na ARU de Penso nos dois anos censitários, podem observa-se as mesmas diferenças que as verificadas para a população, com uma maior concentração das famílias na ARU de Penso nos espaços a norte e a ponte da EN226, em oposição aos espaços a nascente e sul, que apresentam os números mais baixos.

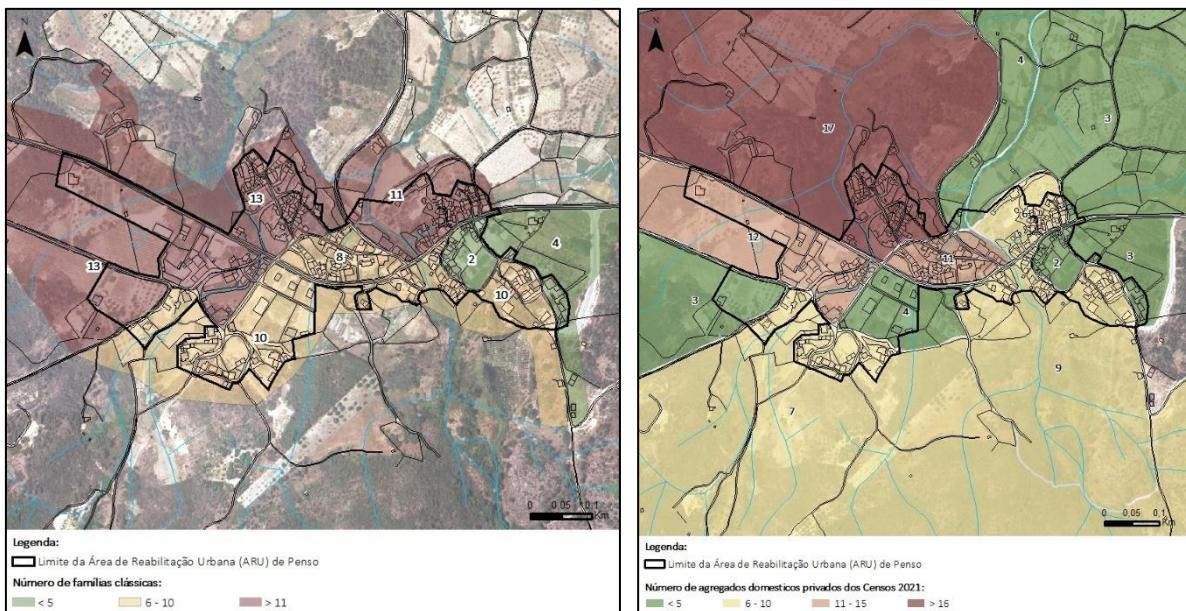


Figura 15 – A esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU de Penso (2011); a direita, número de agregados por subsecção estatística (2021) na ARU de Penso

Fonte: INE, Censos 2011, 2021

No que concerne à **distribuição da população por grupos etários** (Tabela 3), observa-se que, tanto em 2011 como 2021, o grupo mais significativo comprehende os indivíduos entre os 20 e os 64 anos de idade, que representa respetivamente cerca de 56,7% e 47,9% da população residente. Contudo, este grupo populacional mostra um decréscimo de quase 10 pontos percentuais, sobretudo em virtude do aumento do número de indivíduos com 65 ou mais anos, que passa a totalizar aproximadamente 36,2% da população da ARU, refletindo o envelhecimento da população. A faixa de população com menos de 20 anos manteve-se nos 28 indivíduos, sendo o grupo mais expressivo o dos 14 aos 19 anos (10 indivíduos – 5,78%) seguido do grupo dos 10 aos 13 anos (5,20%).

Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Penso, em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente (2011)	4 2,3%	5 2,9%	9 5,2%	10 5,8%	98 56,7%	47 27,2%
GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)						
População residente (2021)	0 AOS 14 17 10,4%		15 AOS 24 9 5,5%		25 AOS 64 78 47,9%	65 OU MAIS 59 36,2%

Relativamente à **escolaridade**, e apesar de existirem apenas dados para 2011, a tendência tem-se mantido. Em 2011, cerca de 4,6% da população residente da ARU de Penso (correspondente a 8 indivíduos) não sabia ler nem escrever. Esta percentagem situava-se ligeiramente acima do verificado a nível da freguesia de Penso (4,3%), na altura ainda não agregada com a freguesia de Freixinho, embora bastante abaixo do concelho (8,8%). Dos 173 indivíduos residentes em 2011, a grande maioria possuía o 1º ciclo do Ensino Básico (44,5%), seguido dos indivíduos com o 2º ciclo (16,7%). É ainda de registar que 8 indivíduos residentes (4,6% da população da ARU de Penso) possuía o Ensino Superior completo.

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

	NÍVEL DE ENSINO					
	1º CICLO DO ENSINO BÁSICO	2º CICLO DO ENSINO BÁSICO	3º CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO PÓS-SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
População residente	77 44,5%	29 16,7%	16 9,2%	18 10,4%	30 1,7%	8 4,6%

No âmbito da **economia urbana** verificava-se que, em 2011, a **população ativa** da ARU de Penso, que inclui indivíduos empregados e desempregados, era composta por 53 indivíduos, fixando a sua taxa de atividade nos 30,6%, abaixo dos valores da freguesia (35,2%) e do concelho (37,3%). Já o número de pensionistas e reformados na ARU era de 53 indivíduos, que correspondiam cerca de 30,6% da população, valor que se supõe que tenha vindo a aumentar na última década. Esta percentagem é superior aos 26,1% (60 indivíduos) registados para a freguesia e aos 27,7% (1.573 indivíduos) registados para o concelho. Esta tendência repete-se no que concerne aos indivíduos sem atividade económica, com a ARU a registar 100 indivíduos (57,8%), a freguesia 121 indivíduos (52,6%) e o concelho de Sernancelhe 2.840 indivíduos (50,1%).

Relativamente à população empregada, em 2011, dos 35 indivíduos empregados da ARU de Penso, 25 trabalhavam e viviam em Sernancelhe (correspondendo a cerca de 71,4% do total). Esta categoria mantém a relevância nos restantes níveis, sendo que a freguesia contava com 61 empregados, dos quais uma percentagem de 72,1%, trabalhava e vivia em Sernancelhe (44 residentes). Por sua vez, o concelho contava com 1.873 empregados, dos quais 1.364 pessoas (aproximadamente 72,8%) trabalhavam e viviam em Sernancelhe.

Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Penso, 2011
Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE PENSO	ARU DE PENSO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	81	53
Empregados	1.873	61	35
Desempregados	241	20	18
À procura do 1º emprego	74	9	8
À procura de emprego	167	11	10
Pensionistas e reformados	1.573	60	53
Sem atividade económica	2.840	121	100
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	44	25
TAXA (%)			
Atividade	37,3	35,2	30,6
Emprego	88,6	75,3	66,0
Desemprego	11,4	24,7	34,0
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	16	9
Secundário	517	13	7
Terciário	1.062	32	19

Quanto à distribuição da população empregada por **setor de atividade**, e ainda para o ano 2011 (por não se encontrarem disponíveis dados mais recentes), verifica-se que os 35 trabalhadores da ARU de Penso se distribuíam da seguinte forma: 9 indivíduos (25,7%) exerciam funções no setor primário, 7 indivíduos (20,0%) no setor secundário, e 19 indivíduos (54,3%) no terciário. A análise da informação relativa à freguesia mostra uma distribuição semelhante, contando com 16 indivíduos (26,2%) no setor primário, 13 indivíduos (21,3%) no setor secundário e 32 indivíduos (52,5%) no setor terciário. Observando os dados referentes ao concelho, denota-se

que, apesar da redistribuição, se mantém a tendência de um maior peso do setor terciário no emprego, que se cifra nos 56,7%, seguido do setor secundário com 27,6% e do setor primário, apenas com 15,7%.

Finalmente, no que concerne ao **desemprego**, a ARU contava com 34,0% da sua população ativa desempregada, enquanto ao nível da freguesia e do concelho a percentagem reduzia para 24,7% e 11,4%, respetivamente.

3.1.5. Edificado

Em 2011, e de acordo com os Censos, o concelho de Sernancelhe contava com 4.362 **edifícios**, dos quais 207 (4,7%) localizavam-se na freguesia de Penso. Dessa amostra, 142 edifícios, o correspondente a 3,3% do parque edificado do município, estavam dentro do limite da ARU de Penso. Passados dez anos, os dados dos Censos 2021 mostram que o número de edifícios na ARU de Penso é apenas de 128, correspondente a 39,4% dos edifícios da UF de Penso e Freixinho (tendo em consideração que agregou duas antigas freguesias) e a 2,9% do parque edificado do concelho. Ainda segundo dados do Censos 2021, a totalidade dos edifícios, tanto para a ARU de Penso como para a freguesia, encontra-se classificada como **exclusivamente residencial** (128 edifícios). A Figura 16 apresenta dois cartogramas, que ilustram a distribuição do número de edifícios clássicos de acordo com os Censos 2011, à esquerda, e os Censos 2021, à direita.

Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Penso de Freixinho e na ARU de Penso, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021.

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE PENSO E FREIXINHO	ARU DE PENSO
CLÁSSICOS	4.476	325	128
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	4.473	325	128

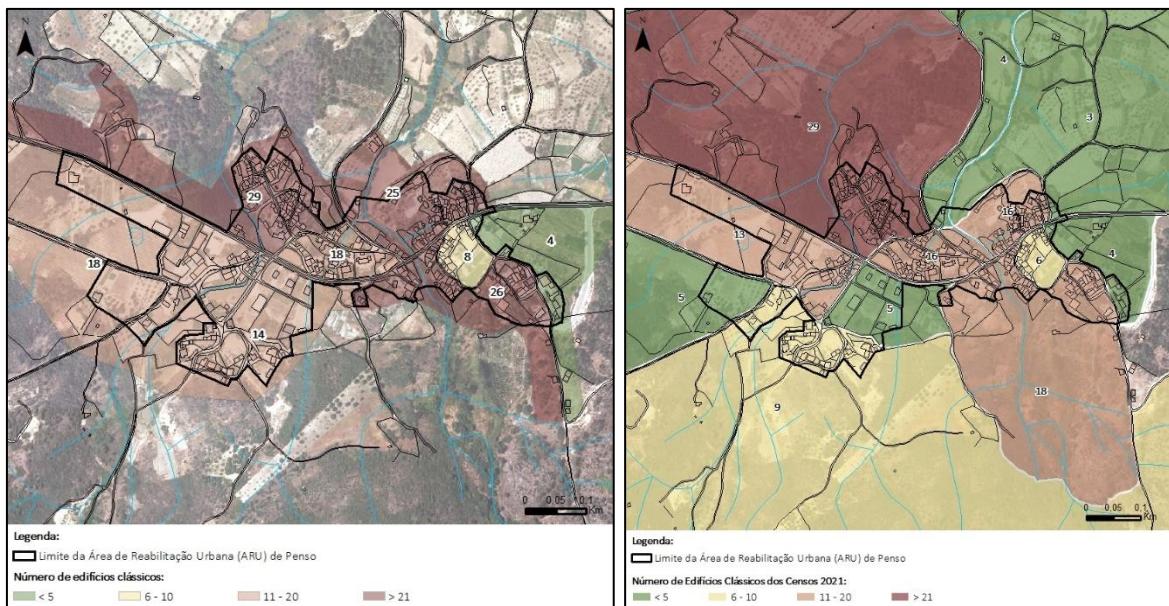


Figura 16 - Número de edifícios clássicos na ARU de Penso: à esquerda em 2011, e à direita em 2021

Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

Contudo o **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica esclareceu esta informação, revelando que existem na ARU de Penso um total de 240 edifícios, dos quais 164 se destinam à habitação; 2 edifícios combinam a função habitacional com armazém; 1 destina-se a comércio e armazém (supermercado); 2 são de serviços e armazém (café e oficina); 6 são de comércio, indústria e armazém (lagar de azeite); 9 constituem equipamentos de utilização coletiva e 56 são anexos ou armazéns. Verifica-se, assim, que 166 edifícios, ou seja mais de dois terços do total do edificado da ARU de Penso, possui funções habitacionais.

Na Figura 17 encontram-se espacializados os edifícios levantados de acordo com o seu uso funcional, e onde se evidencia que a EN226 possui uma função polarizadora relativamente à diversidade funcional do edificado, em especial para as funções de indústria, comércio e serviços. Os equipamentos localizam-se predominantemente na zona central da ARU de Penso.

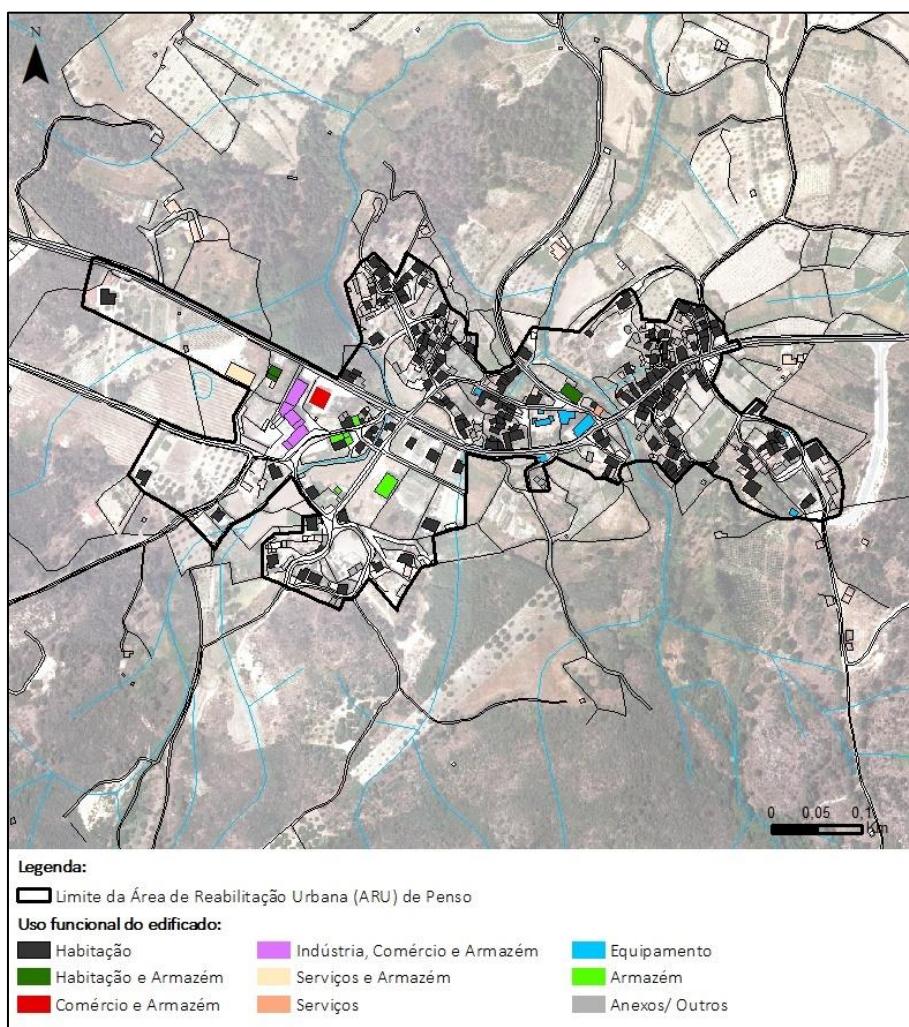


Figura 17 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso



Figura 18 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios habitacionais

1 – Travessa da Latada; 2 – Largo do Cimo do Povo

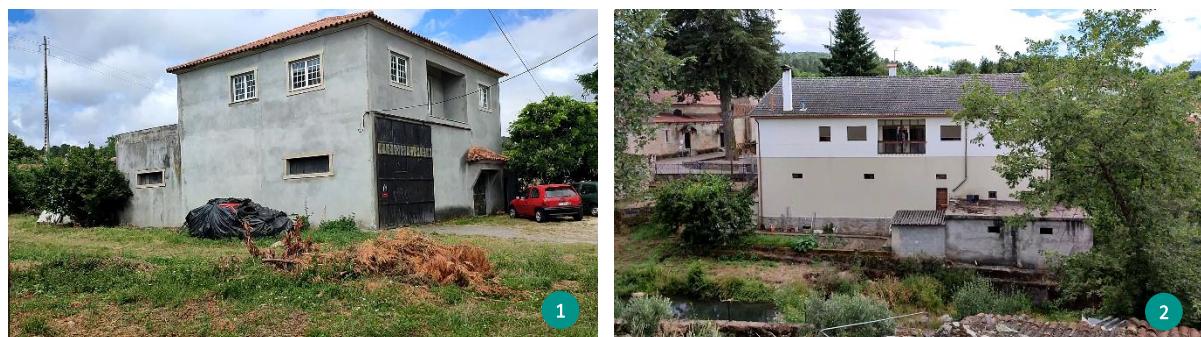


Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com habitação e armazém

1 – EN 226; 2 – Largo do Rossio



Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com comércio e armazém

1 – Edifício com comércio e armazém (supermercado) na EN226; 2 - Edifício com indústria, comércio e armazém (lagar de azeite) na EN226



Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com serviços

1 – Edifício com serviços e armazém (oficina) na EN226; 2 - Edifício com serviços (café) no Largo do Rossio

O levantamento dos **equipamentos de utilização coletiva** na ARU de Penso revela uma maior concentração sobretudo na zona central do aglomerado, no triângulo formado pela EN226, Rua do Carrascal e Rua do Rossio, conforme ilustrado na Figura 22.

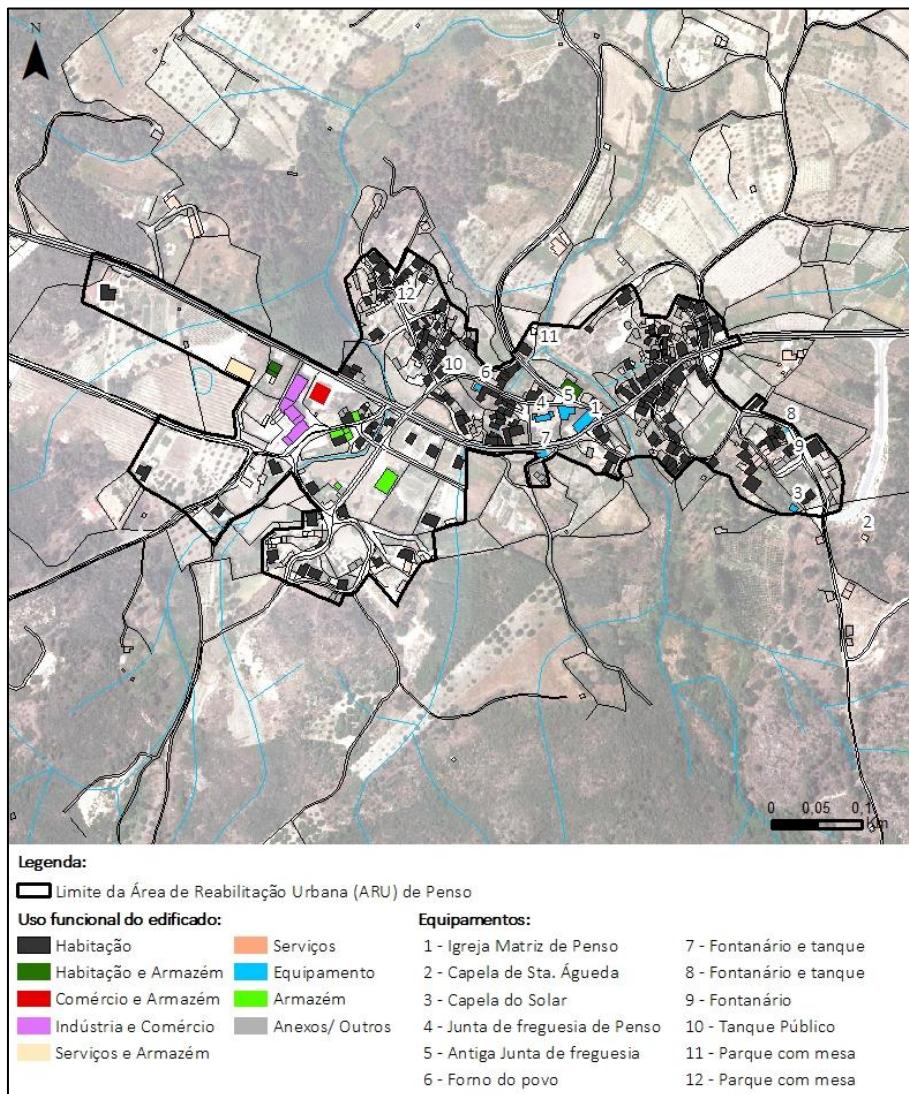


Figura 22 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Penso

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

- Equipamentos de Culto: Igreja Matriz de Penso, Capela do Solar, Capela de Santa Águeda (adjacente à ARU);
- Equipamentos Sociais: Centro Lúdico de Penso;
- Equipamentos Administrativos: Junta de Freguesia de Penso; antiga Junta de Freguesia
- Outros: Forno do Povo, e diversos fontenários e tanques públicos.



Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Penso – edifícios com equipamentos de utilização coletiva

1 – Igreja Matriz (EN226); 2 – Junta de Freguesia de Penso (travessa da Escola); 3 – Centro Lúdico de Penso (Travessa da Escola); 4 - Capela do Solar (Largo do Cimo do Povo); 5 – Fontenário público (Largo do Cimo do Povo); Forno do Povo (Rua do Carrascal)

Relativamente ao **número de pisos** do edificado, de acordo com dados dos Censos 2021, a totalidade dos 128 edifícios familiares clássicos existentes na ARU tinha 1 a 2 pisos, o que revela uma maior homogeneidade de volumetria nesta área urbana.

Contudo, o levantamento de campo realizado permitiu uma análise mais detalhada deste indicador, verificando-se que da totalidade dos 240¹ edifícios levantados existiam: 90 edifícios com 1 piso acima do solo, 137 edifícios com 2 pisos acima do solo, e 12 edifícios com 3 pisos acima do solo. Considerando apenas os edifícios destinados a habitação (total ou parcial), verifica-se que existem: 24 edifícios com 1 piso acima do solo, 130 edifícios com 2 pisos acima do solo, 11 edifícios com 3 pisos acima do solo, num total de 166 edifícios habitacionais.

¹ Excluindo uma habitação sobre a qual não se conseguiu obter informação.

Constata-se que a generalidade do edificado da ARU é constituída por 2 pisos acima da cota de soleira, representando 57% do parque edificado total da ARU e 78,3% dos edifícios habitacionais. Além disso, pode ainda perceber-se que a generalidade dos Equipamentos, Armazéns e Anexos possuem 1 piso acima da cota de soleira, embora não exista uma predominância no número de pisos dos edifícios destinados à habitação, comércio e serviços.

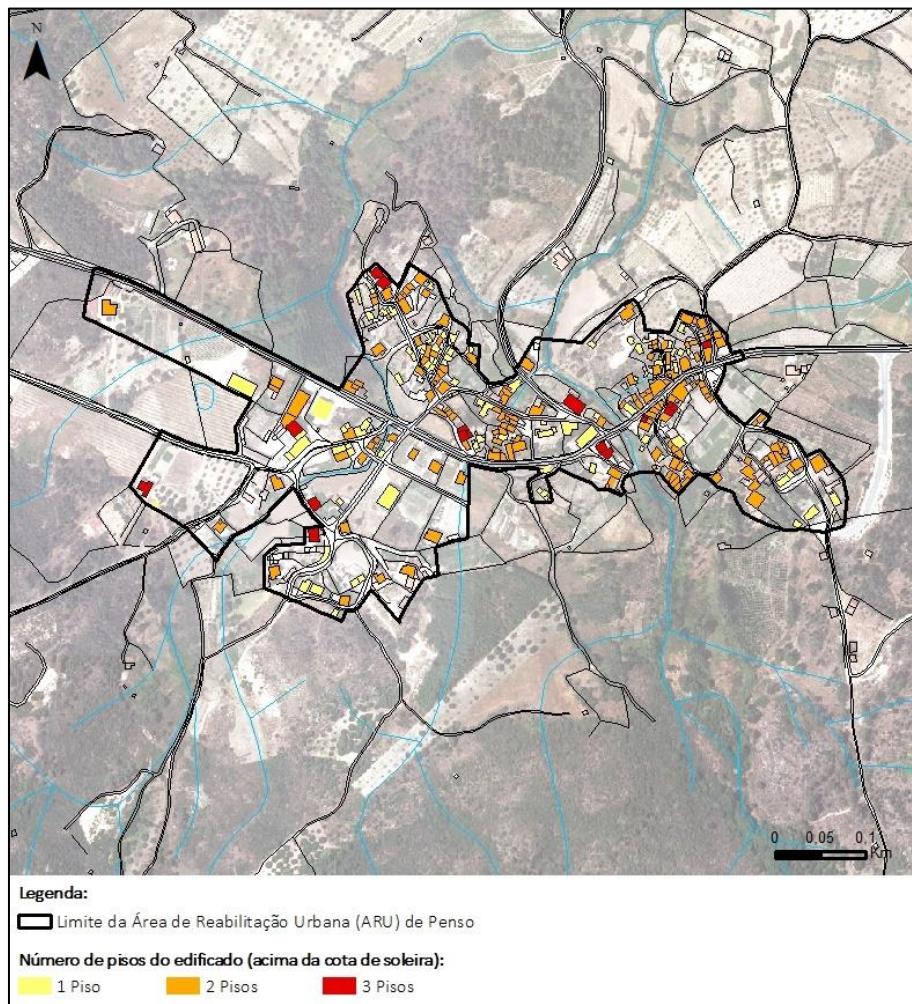


Figura 24 - Edifícios com 1, 2, 3 e 4 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Penso

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

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)	90 (37,5%)	137 (57,1%)	12 (5,0%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS* (PERCENTAGEM)	24 (14,5%)	130 (78,3%)	11 (6,6%)

*excluindo Equipamentos e Armazéns e Anexos

No que diz respeito ao número de **alojamentos vagos**, dados do Censos 2011 mostravam que, no território da ARU de Penso, existiam 28 alojamentos devolutos, representando cerca de 19,7% do número total de alojamentos.

Esta percentagem era semelhante à registada para a freguesia (22,6%, 47 alojamentos vagos), embora bastante superior a registada a nível do concelho (9,6%, 432 alojamentos vagos). Dados mais recentes, relativos ao Censos 2021, mostram a existência de 47 edifícios vagos, num total de 128 edifícios clássicos.

Contudo, a análise da informação recolhida nos levantamentos de campo mostra já que, relativamente ao regime de ocupação, verifica-se que 110 edifícios são de ocupação permanente, encontrando-se 1 em construção e 59 devolutos (dos quais 55 são edifícios habitacionais). Os edifícios devolutos possuem, na sua maioria, estado de conservação mau e péssimo, sendo a maioria de construção anterior aos anos 50 e não detendo, em geral, relevante valor arquitetónico. Não foi possível verificar a ocupação dos restantes edifícios, dos quais nenhum possui funções habitacionais. Os edifícios devolutos representam 24,6% do edificado da ARU.

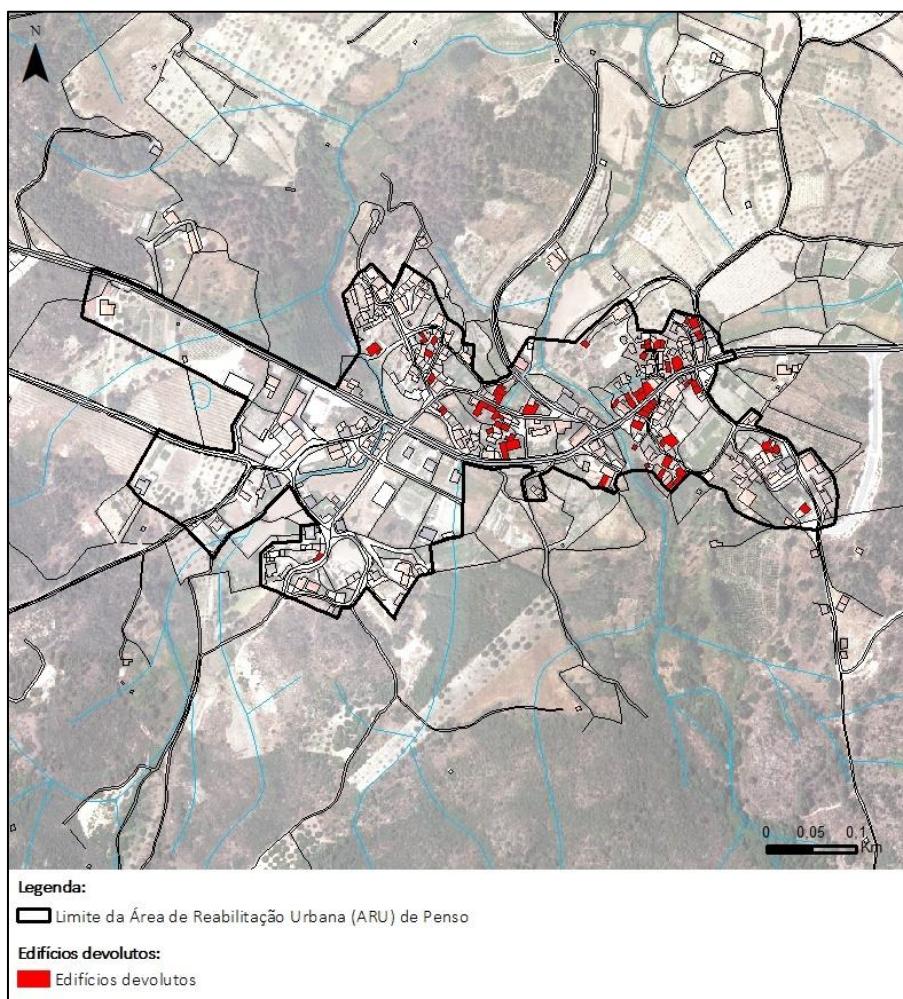


Figura 25 - Edifícios devolutos na ARU de Penso

A

Tabela 8 apresenta as principais características dos alojamentos de residência habitual, tendo como base os dados dos Censos 2011. De um modo geral, pode constatar-se que, embora a generalidade dos alojamentos possua as

características em análise (água canalizada, retrete, esgotos e banho), a sua percentagem de cobertura fica ligeiramente aquém da concelhia no tocante à existência banho. Contudo, tanto para a freguesia como para a ARU, todos os edifícios possuem água canalizada, retrete e esgotos, evidenciando uma situação superior a do concelho.

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

CONCELHO DE SERNANCELHE	2200	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL		ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:					
		ÁGUA	RETRTE	ESGOTOS	BANHO	ÁGUA	RETRTE	ESGOTOS	BANHO
CONCELHO DE SERNANCELHE	2200	2184 99,3%	2166 98,5%	2184 99,3%	2144 97,5%	2184 99,3%	2166 98,5%	2184 99,3%	2144 97,5%
FREGUESIA DE FREIXINHO + FREGUESIA DE PENSO	149	149 100%	149 100%	149 100%	146 98,0%	149 100%	149 100%	149 100%	146 98,0%
ARU DE PENSO	71	71 100%	71 100%	71 100%	96 95,8%	71 100%	71 100%	71 100%	96 95,8%

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

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

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

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

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

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

A avaliação do estado de conservação contou principalmente com a análise dos elementos no exterior do edificado, designadamente a sua estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Neste contexto,

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

identificaram-se 1 edifício em excelente estado, 78 em bom estado e 66 em médio estado de conservação. Já em mau e péssimo estado, foram encontrados respetivamente 39 e 58 edifícios, que indicam que mais de um terço do parque edificado (38,8%) apresenta necessidade de intervenção a curto prazo. É de registar que, para 2 dos edifícios, não foi possível aferir o seu estado de conservação.

A análise do valor arquitetónico mostra que existem alguns edifícios localizados na ARU de Penso que evidenciam alguma qualidade arquitetónica, encontrando-se todos em bom estado de conservação.

Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Penso

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	1	78	66	39	54
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	0,4%	32,5%	27,5%	16,3%	22,5%

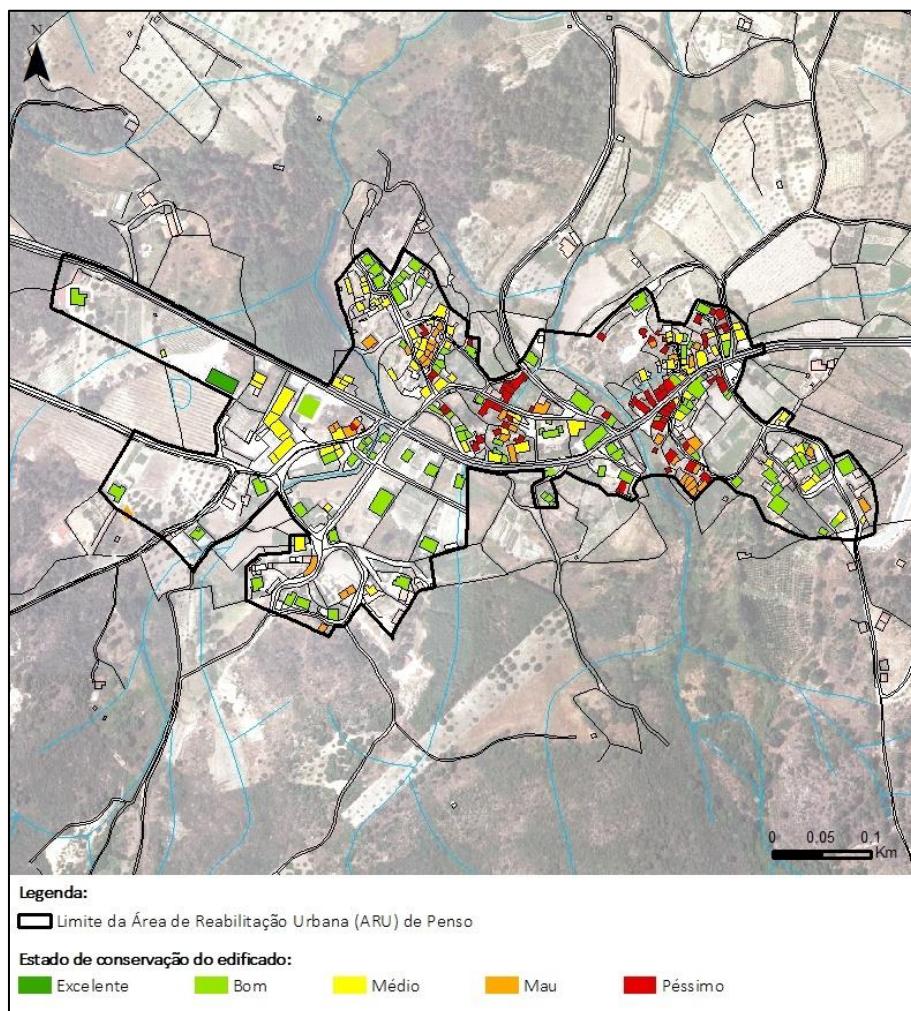


Figura 26 - Estado de conservação do edificado na ARU de Penso



1



2

Figura 27 - Edifícios em excelente e bom estado de conservação na ARU de Penso

1 – Edifício em excelente estado de conservação (EN226); 2 – Edifício com bom estado de conservação e qualidade arquitetónica (Largo do Cimo do Povo)



1



2

Figura 28 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Penso

1 – Rua das Laiginhas; 2 – Rua Escura



1



2

Figura 29 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Penso

1 – Rua das Eiras; 2 – Rua da Portela



1



2

Figura 30 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Penso

1 – Travessa das Eiras; 2 – Largo de Santo António



Figura 31 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Penso
1 – Travessa de Santa Catarina; 2 – EN226

No tocante à **época de construção do edificado**, o levantamento de campo permitiu apurar que predomina o edificado construído no período entre 1951 e 1990 (130 edifícios), que contabiliza mais de metade dos edifícios existentes (Figura 32).

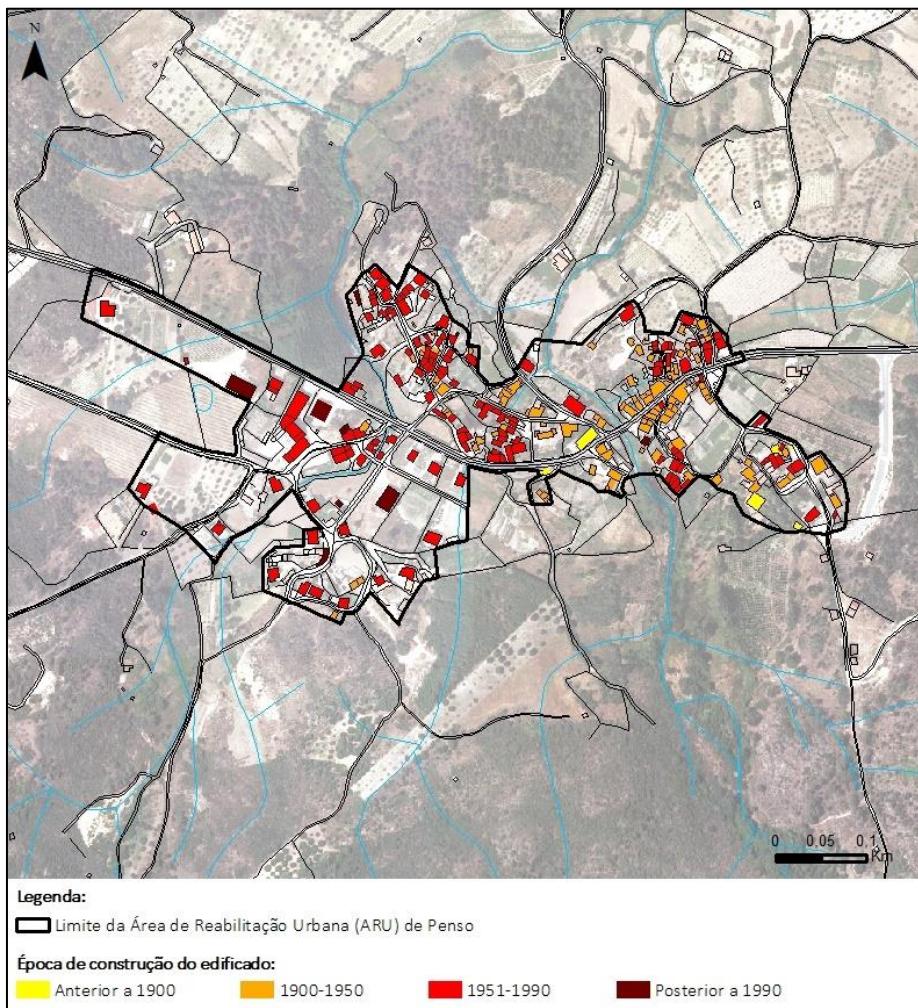


Figura 32 - Edifícios por época de construção na ARU de Penso

Já o edificado mais recente, erigido após 1990 e atualmente com cerca de 34 anos, corresponde apenas 4,6% dos edifícios da ARU. É ainda de realçar que apenas 6 edifícios (2,5%) são anteriores a 1900, encontrando-se estes predominantemente localizados no núcleo mais antigo, no centro da ARU e na parte nascente do aglomerado.

Finalmente, a análise do **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção** mostra a predominância do uso da pedra de granito, presente em 177 edifícios, correspondente a 73,8% do edificado total da ARU. De um modo geral, observa-se que as fundações dos edifícios mais antigos são em pedra de granito e/ou as suas fachadas em alvenaria de granito (rebocado, caiado ou à vista). Como se pode verificar na Figura seguinte, os edifícios com estrutura em granito localizam-se na zona de génese mais antiga do aglomerado, enquanto os que possuem estrutura em betão e betão armado (num total de 58 edifícios), localizam-se sobretudo na periferia, na parte oeste da ARU.

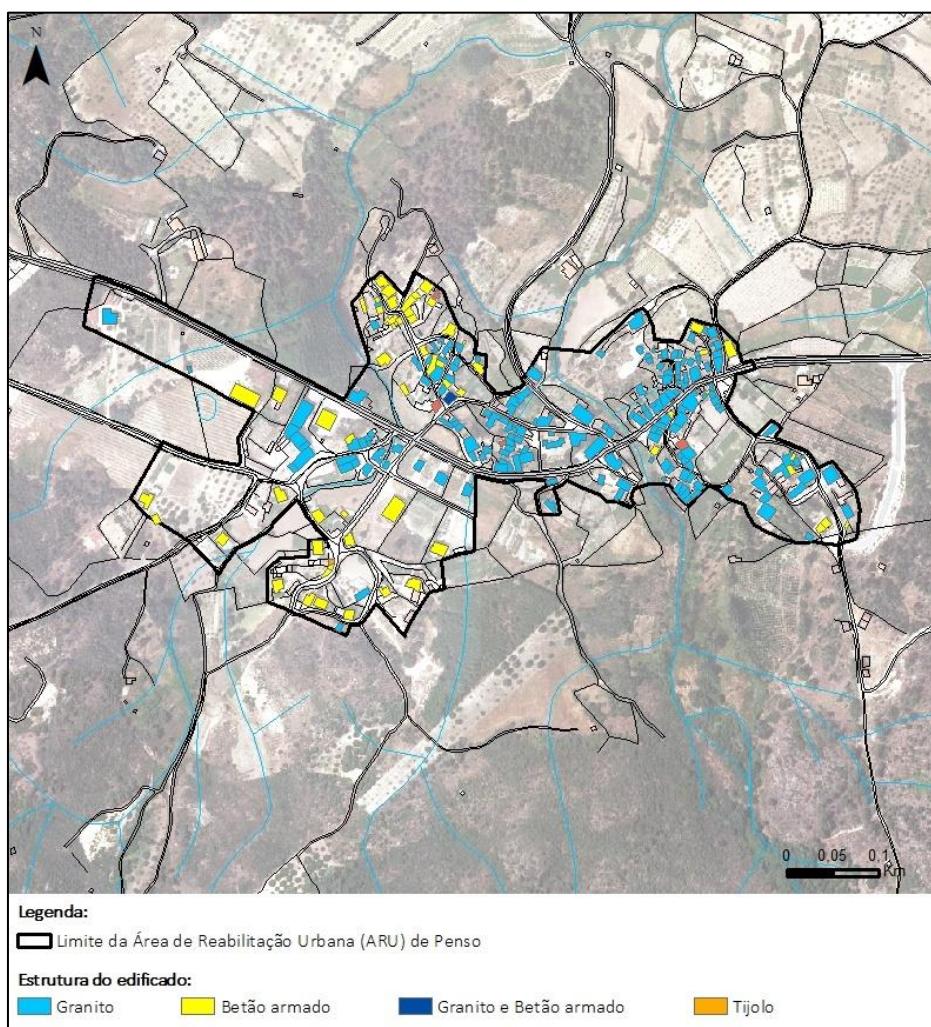


Figura 33 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Penso

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

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	6	91	130	11
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	2,5%	37,9%	55,2%	4,6%



1



2

Figura 34 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Penso
 1 – Edifício em granito (EN226); 2 – Edifício em betão (Largo do Cimo do Povo)

3.1.6. Espaço Público

O **principal acesso viário** da ARU de Penso é realizado através da EN226, estrada nacional que atravessa longitudinalmente este aglomerado, dividindo-o em dois setores, norte e sul. A EN226 percorre o concelho de Sernancelhe na direção Noroeste – Sudeste, percorrendo os aglomerados de A-de-Barros, Penso, Vila da Ponte, Quinta da Fervença e Ponte do Abade, e ligando os concelhos de Moimenta da Beira e Trancoso. Através da EN226, a ARU de Penso dista cerca de 1,4 km do aglomerado mais próximo (A-de-Barros), e 2,6 km de Vila da Ponte, onde encontra com a EM506 e estabelece a grande maioria das acessibilidades dentro de Sernancelhe. Ainda no tocante às ligações externas da ARU de Penso, refere-se o aglomerado de Freixinho, do qual dista 2,7 km. É ainda relevante a proximidade com a Albufeira da Barragem do Vilar.



1



2

Figura 35 - Rede viária principal na ARU de Penso
 1 – EN226 na periferia; 2 – EN226 no centro do aglomerado

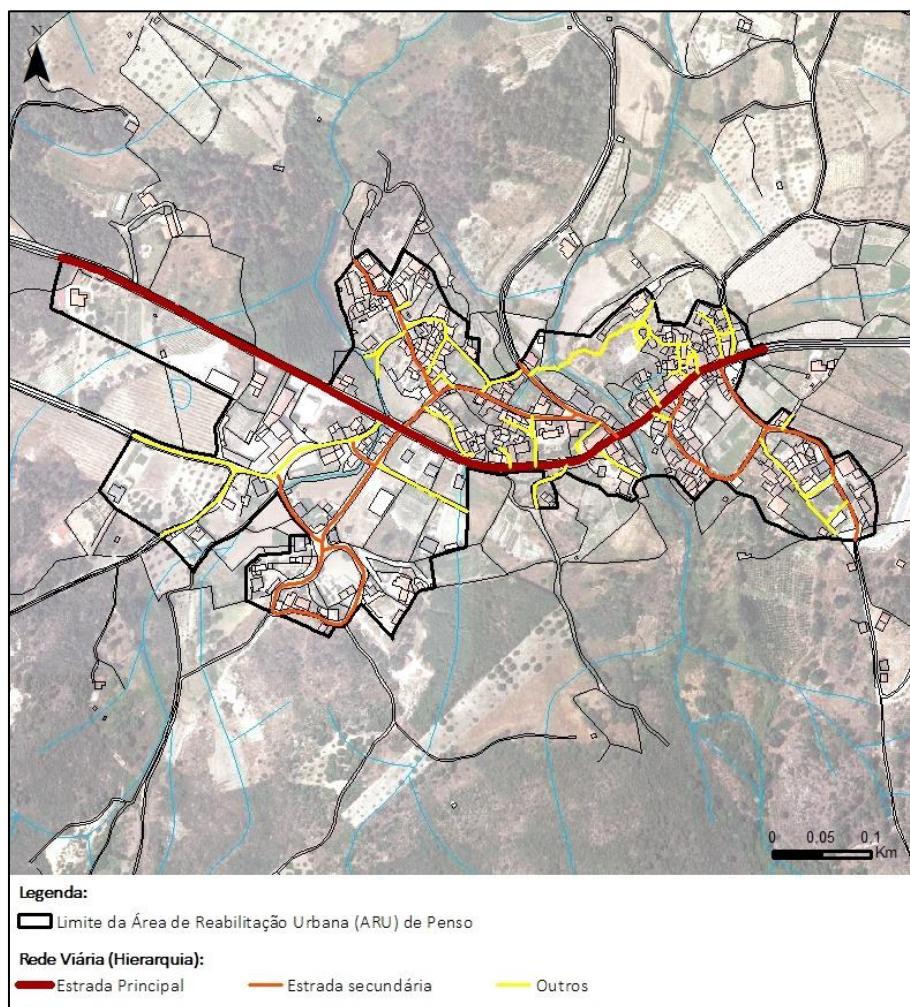


Figura 36 - Rede viária da ARU de Penso

A **rede viária secundária** da ARU de Penso é constituída pela Rua do Carrascal, Rua das Eiras e Rua do Rossio, no setor norte, e pela Rua das Laiginhas, a Rua Escura e Bairro de Santo António, no setor sul. Estes arruamentos são responsáveis pelas ligações mais relevantes no espaço interno da ARU de Penso, permitindo o acesso, não só ao edificado existente, como também aos principais elementos de interesse. Exemplos são a Rua do Carrascal, que forma o quarteirão onde se insere a Igreja Matriz e Escola Primária de Penso ou a Rua Escura e a Rua das Laiginhas que estabelecem ligação com a Capela de Sta. Águeda.

Os **arruamentos classificados como outros** caracterizam-se pelos seus trajetos mais curtos e sinuosos comparativamente com as restantes classes, estando geralmente associados ao acesso a habitações. Da relação entre o edificado e a via pode observar-se que é na zona de génese mais antiga que o edificado possui uma maior relação com a rede viária, onde as construções se dispõem sobretudo ao longo dos arruamentos, evidenciando uma maior concentração. Já na zona oeste da ARU, esta relação não é tão evidente, verificando-se uma ocupação mais dispersa do território.



Figura 37 - Rede viária secundária

1 – Rua do Carrascal; 2 – Rua das Eiras; 3 - Largo do Rossio; 4 - Rua das Laiginhas; 5 - Rua Escura; 6 - Rua de Santo António

O cartograma seguinte permite analisar em maior detalhe os arruamentos situados no interior do núcleo primitivo, no tocante ao seu perfil, forma e traçado, denotando-se uma maior incidência de largos/prações, e predominando as vias secundárias e outros arruamentos.

Em particular estas últimas vias possuem, em geral, um perfil mais estreito, traçado sinuoso e trajetos mais curtos que as que se localizam no restante território da ARU, o que dá origem a uma malha urbana mais apertada e irregular.

Dispersos na malha urbana, surgem largos e pequenos alargamentos da via, que constituem espaços livres na densa e sinuosa rede de caminhos e travessas, permitindo também o encontro e sociabilização da população, sendo que os de maiores dimensões tornam-se também adequados ao recreio, lazer e contemplação. Neste contexto merecem especial destaque o Largo do Rossio (no coração do aglomerado de Penso), o Largo do Cimo do Povo e o Largo de Santa Catarina, onde surge a estátua da Santa e se pode usufruir de uma via miradouro sobre a envolvente.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Caderno I - Relatório Final

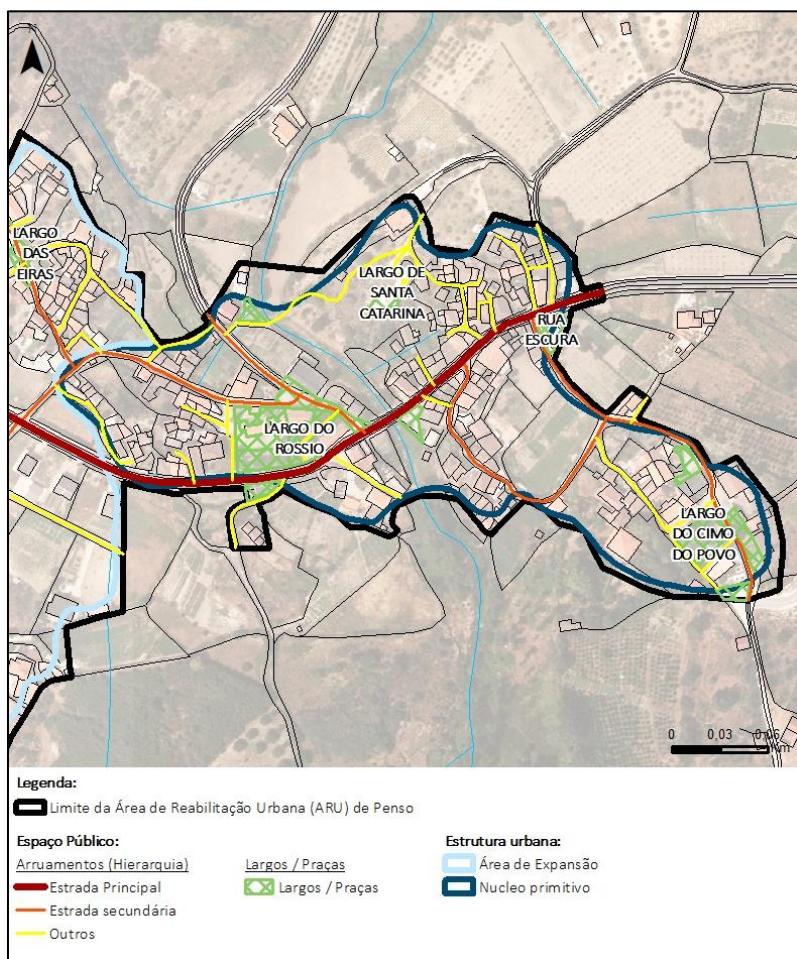


Figura 38 - Rede viária no núcleo primitivo da ARU de Penso

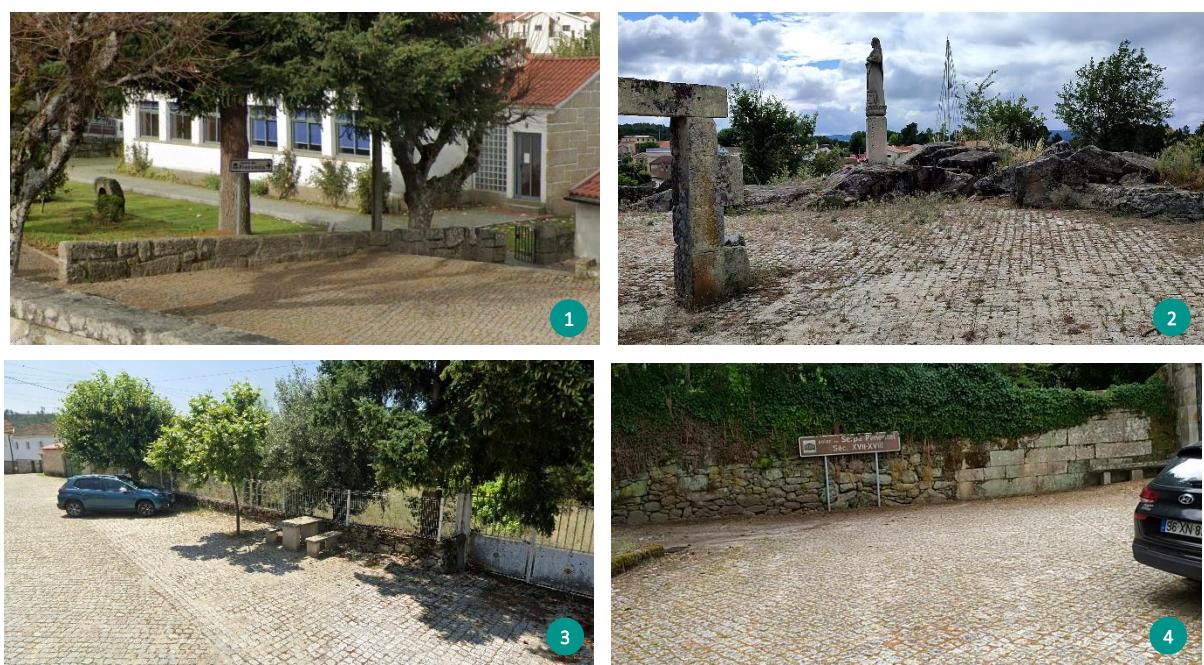


Figura 39 - Principais largos da ARU de Penso

1 – Largo do Rossio; 2 - Largo de Santa Catarina; 3 - Largo das Eiras; 4 - Largo do Cimo do Povo

Pode ainda verificar-se a existência de pequenos espaços verdes em Penso, como o jardim envolvente à Fonte de Penso, que se prolonga para o outro lado da EN226, rodeando o edifício da Junta de Freguesia de Penso, bem como o espaço verde junto ao Largo do Cimo do Povo.



Figura 40 – Espaços verdes em Penso
1 – Largo do Cimo do Povo; 2 – Jardim fronteiro à Junta de Freguesia

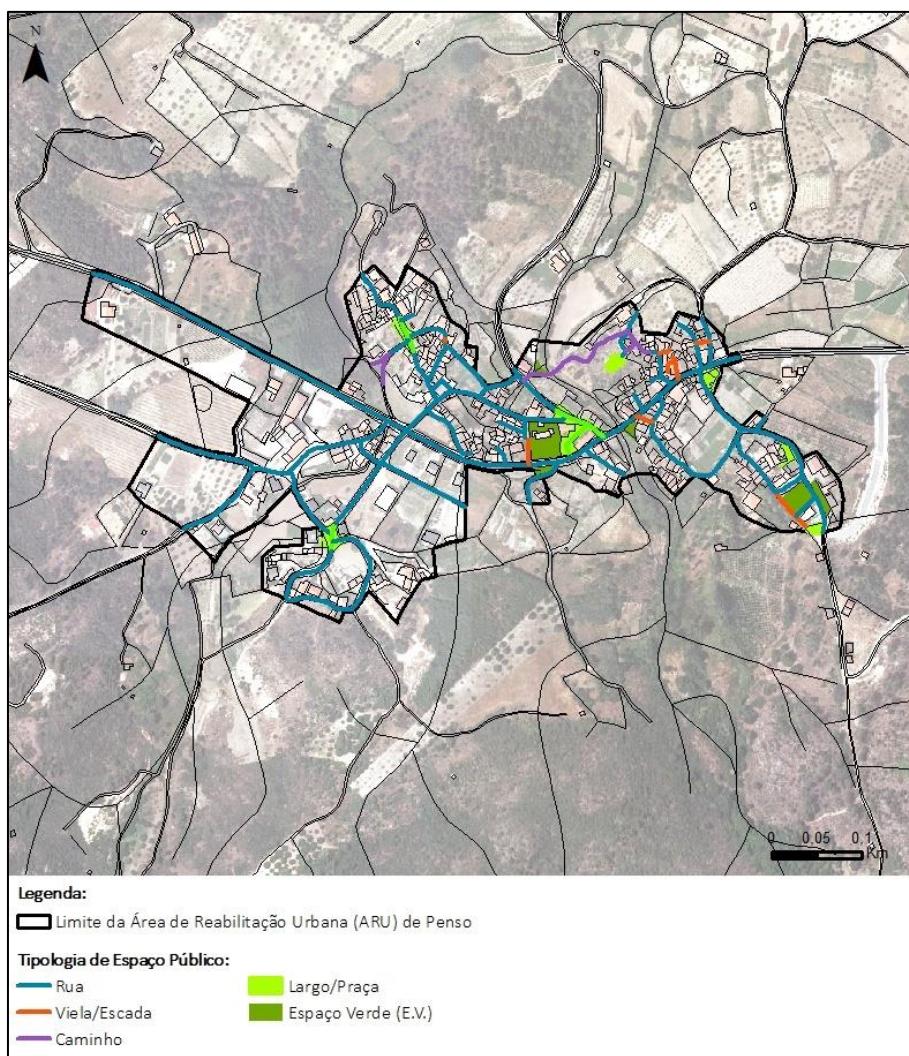


Figura 41 - Tipologia do espaço público na ARU de Penso

Evidencia-se ainda a existência de diversos fontenários e tanques dispersos pela malha urbana de Penso, localizados sobretudo em posições centrais nas praças ou principais vias do aglomerado, sendo elementos de património, bem como de utilização quotidiana social, de fundamental preservação e valorização. Destacam-se os elementos de água presentes no Largo do Cimo do Povo, na Rua do Carregal, bem como a Fonte do Penso, situada a face da EN226, em frente a Junta de Freguesia de Penso.



Figura 42 - Presença de elementos de água no espaço público de Penso

1 – Fonte de Penso, na EN226; 2 – Fonte na Rua do Carrascal

A generalidade dos arruamentos classificados como rede viária secundária ou outros encontra-se pavimentada em cubo de granito, enquanto a EN226, que representa a rede viária principal da ARU de Penso, se apresenta em betuminoso. Denota-se ainda a presença de arruamentos com pavimento em pedra chão e um em terra batida.

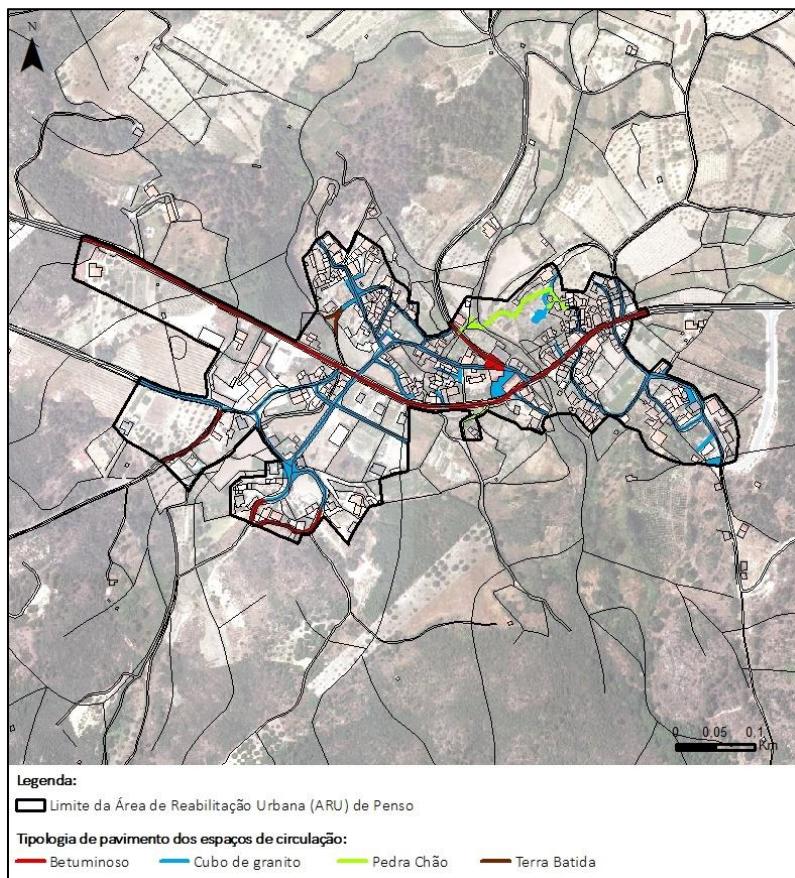


Figura 43 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Penso

No que se refere ao perfil das vias, a grande maioria caracteriza-se por ser nivelada, sem distinção entre o trânsito pedonal e viário, e sendo o estacionamento informal. Também na grande maioria dos arruamentos se verifica a inexistência de espaços destinados ao trânsito pedonal, com exceção da EN226 que apresenta passeio para os peões no lado orientado a norte. Porém, tendo em consideração o reduzido volume automóvel existente no interior da ARU, esta situação não parece comprometer a segurança dos peões.

Quanto ao perfil das vias, pode observar-se que os arruamentos da rede viária principal e secundária apresentam um perfil mais regular e trajetos mais extensos, contrariamente às vias da categoria outros, que apresentam trajetos mais curtos e irregulares e perfil mais estreito.

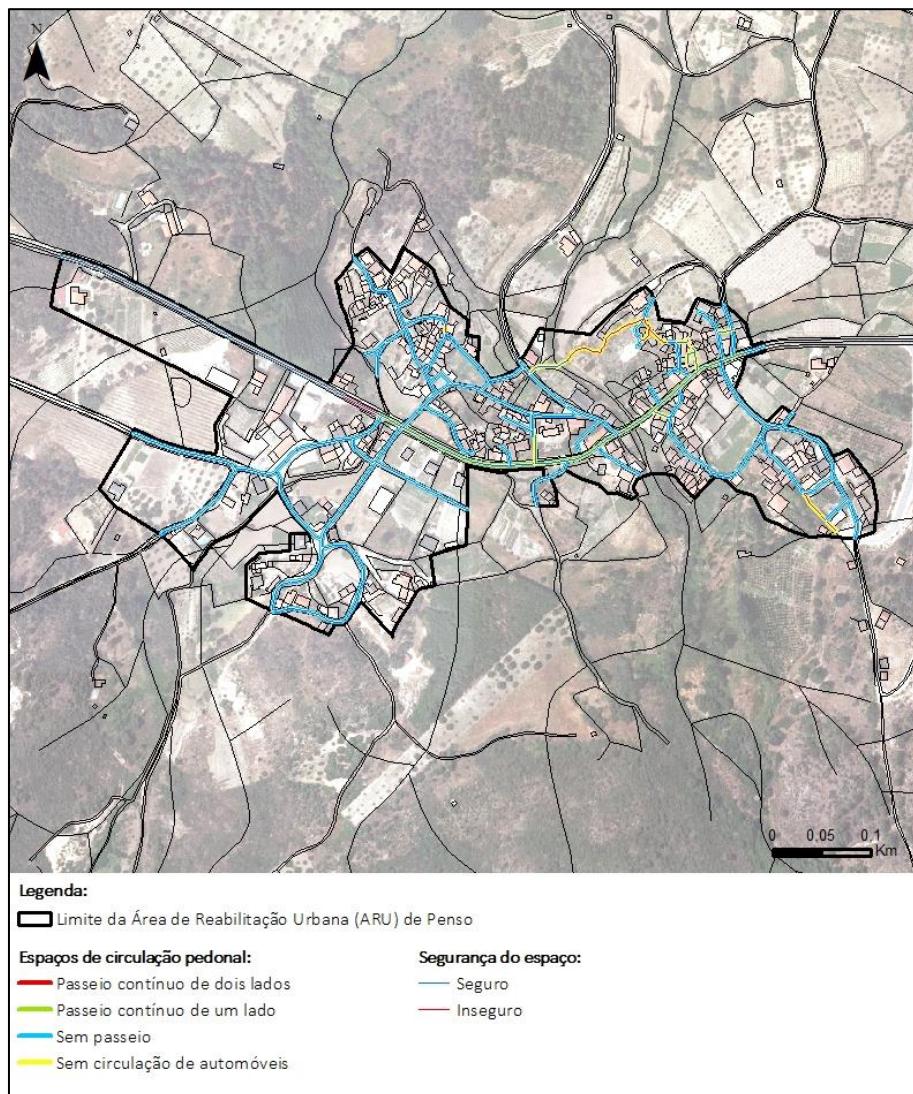


Figura 44 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Penso

Relativamente ao estado de conservação, a grande maioria dos pavimentos apresenta um estado bom, em especial as vias secundárias. Seguem-se as vias com estado razoável, em que se destaca a EN226 e algumas vias dispersas na malha urbana. Apenas há a referir dois troços de via em péssimo estado de conservação, com pavimento em pedra chão e um troço da EN226.

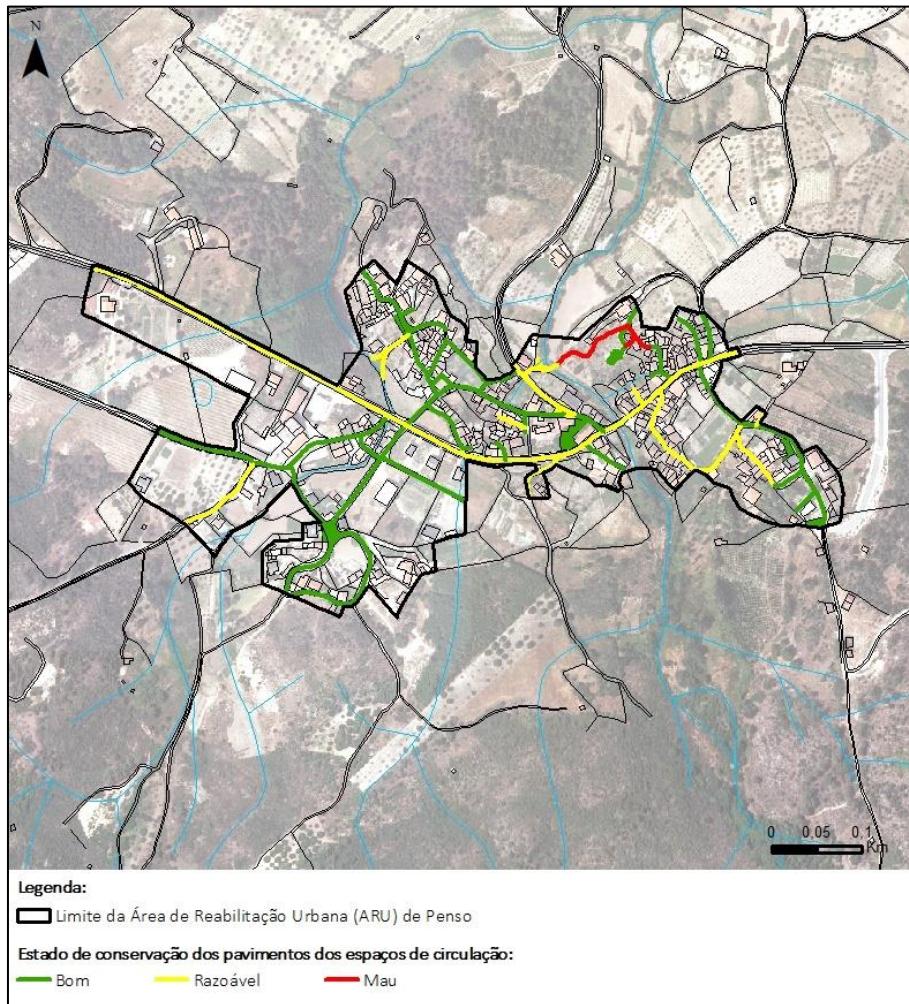


Figura 45 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Penso

É ainda interessante analisar a capacidade polarizadora do espaço público em Penso, bastante centrada no Largo do Rossio, que forma o centro núcleo primitivo, e na proximidade do qual se concentra grande parte dos equipamentos de uso coletivo presentes no aglomerado. Apesar de existirem outros largos dispersos pela malha urbana, a sua capacidade de atração mostra-se bastante reduzida, em parte devido a inexistência de condições adequadas à presença humana, tais como mobiliário urbano ou outros elementos que induzem a permanência no espaço.

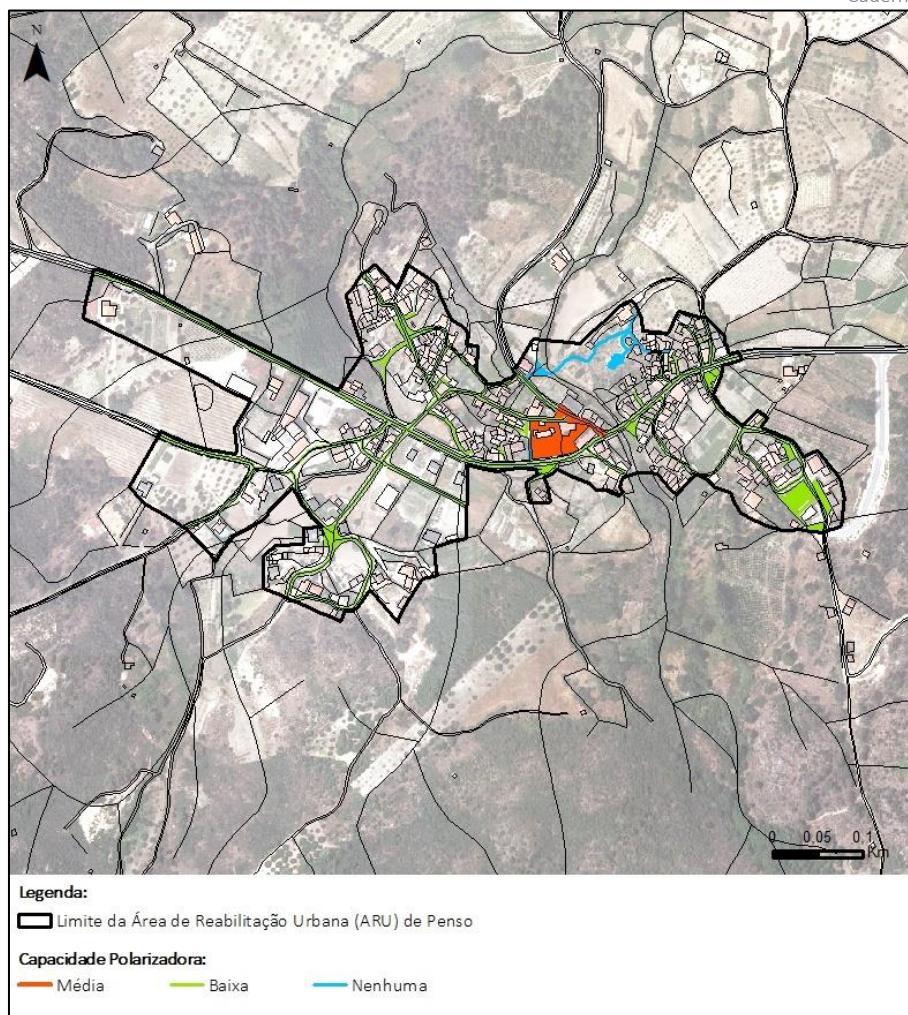


Figura 46 – Capacidade polarizadora do espaço público em Penso

3.2 Diagnóstico Estratégico

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

Penso constitui um aglomerado urbano de origem remota, que se encontra dividido por dois elementos principais, sendo o primeiro (a ribeira de Arandos) de origem natural, atravessando Penso no seu percurso entre a Serra da Lapa e o Rio Távora, próximo da Igreja Matriz, separado este e oeste. O outro, de origem antrópica, a EN226, divide a zona norte e sul do aglomerado, sendo um importante elemento indutor do desenvolvimento urbano, e um dos principais acessos a esta área urbana.

Com exceção desta via, as restantes estradas e caminhos de Penso, com funções de conectividade principalmente a nível local e de acesso ao edificado, mostram ser estreitas e, em geral, sinuosas, ao longo das quais se agregam os edifícios dominados pelo granito. Contudo, esta malha mostra alguns pontos de maior concentração, que alternam com áreas de maior desafogo, dando lugar a grandes largos que, embora algo descaraterizados, constituem verdadeiras oportunidades de criação de espaço público de qualidade.

O núcleo primordial situa-se na zona este do aglomerado, possuindo uma relação com a igreja e o curso de água, evidenciando a relação simbólica mas também utilitária que esteve por trás do seu desenvolvimento. É aqui, na envolvente a Praça do Rossio que se localizam os principais equipamentos de utilização pública. Nesta zona de génesis mais antiga, o edificado surge de forma mais concentrada, em pequenos núcleos dominados por largos, sendo também aqui que se localizam os fontenários e tanques públicos. Pelo oposto, a zona oeste, a sul da EN226, constitui a zona mais recente, em que o edificado surge de forma mais espaçada, em geral associada a grandes quintais e campos agrícolas. Localizam-se aqui os principais edifícios com funções de comércio, serviços e armazéns, denotando uma forte relação com a rede viária principal.

Os elementos patrimoniais e de interesse distribuem-se pelo território, destacando-se a igreja matriz, a capela de Santa Águeda, as fontes e tanques, bem como o forno comunitário. É também interessante a encosta rochosa junto a ribeira, no alto da qual se instalou o largo dominado pela estátua de Santa Catarina.

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

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

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - Reduzida atratividade e capacidade de fixação de população; - População residente com tendência para o envelhecimento; - Parque edificado predominantemente destinado à habitação com reduzida oferta de comércio e serviços; - Falta de espaço público de qualidade; - Edificado devoluto representa 24,6% do parque edificado; - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem mais de 1/3 (38,8%) do edificado existente; - Pouca oferta turística (alojamentos, restauração); - Falta de valorização dos elementos de interesse patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contexto histórico do concelho de Sernancelhe; - Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho; - Forte caráter tradicional associado a este centro urbano; - Relação física e/ou funcional com outras ARU; - Potencialidades turísticas, tais como o a igreja, capelas, forno, e elementos de água; - Existência de diversos largos dispersos pela malha urbana; - Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, nomeadamente de arquitetura vernacular; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra dois percursos que passam por Penso, bem como a passagem do Caminho de Santiago; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e devolutos para atração de novos residentes; - Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação; - Existência de equipamentos com envergadura e funções relevantes para a população local, como o Centro Lúdico de Penso e a Junta de Freguesia - Potencial associado a ribeira de Arandos, que atravessa a povoação; - Relação com a paisagem envolvente.

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

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Penso

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

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

4.1. Visão

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

VISÃO – ARU DE PENSO 2039

Penso, um aglomerado com forte identidade, numa malha urbana que combina património vernacular de grande interesse, aliado a vias estreitas e espaços públicos de qualidade, dinâmico e com qualidade de vida, atrativo para a população e visitantes.

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

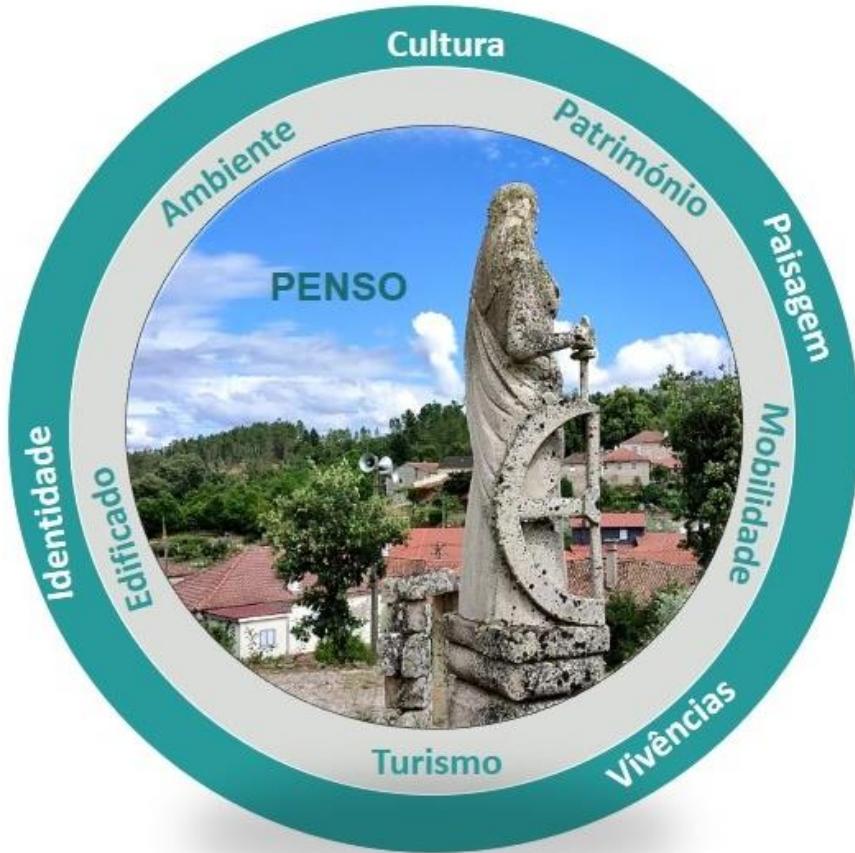


Figura 47 - Potencialidades do centro urbano de Penso

4.2. Objetivos Estratégicos

A definição dos objetivos estratégicos da ORU de Penso teve como principais alicerces: a visão estabelecida, “*Penso, um aglomerado com forte identidade, numa malha urbana que combina património vernacular de grande interesse, aliado a vias estreitas e espaços públicos de qualidade, dinâmico e com qualidade de vida, atrativo para a população e visitantes*”; a sua caraterização e diagnóstico; e a identidade deste centro urbano.

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

Os eixos estratégicos orientadores da estratégia de reabilitação urbana de Penso garantem também a prossecução dos eixos estratégicos definidos para a ARU de Penso, nomeadamente: Potenciar a identidade do centro urbano de Penso como gerador de atratividade e diferenciação; Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Penso; e Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Penso.

Tabela 11 – Objetivos estratégicos para o PERU de Penso

 TURISMO	OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 Desenvolver e apostar no setor do turismo e visitação como estratégia para a regeneração urbana e desenvolvimento socioeconómico, passando pela conservação da sua autenticidade, da valorização e divulgação dos seus elementos identitários e com interesse para a visitação, do estímulo de novas dinâmicas, promovendo a atratividade novos públicos e investimentos.
 AMBIENTE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 Promover a qualidade ambiental de centro urbano de Penso através da requalificação dos espaços públicos de proximidade e criação de novos espaços verdes, gerando mais oportunidades de recreio ao livre; contribuindo para a regulação bioclimática, para a promoção da biodiversidade, para a melhoria do ambiente urbano e da sustentabilidade e para o bem-estar e qualidade de vida da população.
 VIVÊNCIA	OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 Incentivar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos , promovendo melhores condições de habitabilidade, a qualificação e multifuncionalidade do parque edificado e a regeneração e melhoria da imagem urbana, atraindo novos residentes.
 MOBILIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 4 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 a habitação, comercio, serviços e aos principais elementos de interesse.
 IDENTIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 5 Valorizar a identidade e património através da preservação dos seus elementos identitários e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural, recursos naturais endógenos, na relação com a paisagem envolvente e nas vivências da população.

O primeiro objetivo estratégico, no âmbito do **TURISMO**, visa o **desenvolvimento e aposta no setor do turismo e visitação** como estratégia para fomentar novas dinâmicas, públicos e investimentos. A promoção do turismo e visitação na ARU de Penso irá ocorrer sobretudo a nível da preservação, recuperação e valorização dos valores endógenos (naturais e culturais) existentes, bem como a promoção das dinâmicas, vivências, tradições e festividades. É fundamental a criação de sinergias entre os vários elementos patrimoniais ou espaços de interesse, atuando de forma coordenada na sua valorização e divulgação. Através desta aposta nos elementos patrimoniais, geram-se novas oportunidades de atrair turistas e visitantes, ao mesmo tempo que se fomentam novos negócios e investimentos.

A nível do **AMBIENTE**, pretende-se **promover a qualidade ambiental** deste da ARU de Penso, através da criação, qualificação e reforço da rede de espaços públicos de proximidade, nomeadamente com a requalificação dos largos e a criação de espaços verdes. Através de espaços qualificados, aprazíveis, com mais conforto e vegetação, contribui-se para a regulação climática, promoção da biodiversidade, conetividade ecológica e gestão da água, ao mesmo tempo que se fomenta a qualidade de vida e sustentabilidade urbana.

No que se refere à **VIVÊNCIA**, o objetivo prende-se com o **incentivo à reabilitação do parque edificado**, em especial dos edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação, bem como a **ocupação dos alojamentos vagos**, promovendo a regeneração da imagem deste centro urbano. A revitalização deste centro urbano pretende estimular a manutenção e reconversão dos elementos degradados, apostando na qualificação, reconversão e adequação das suas funções às necessidades atuais, como estratégia para fixar novos residentes, criar novos negócios, atrair novos investimentos e promover a sua visitação.

A nível da **MOBILIDADE**, pretende-se **fomentar a melhoria da mobilidade urbana**, com a beneficiação dos espaços de circulação e estadia, passando pela universalidade de acesso, segurança e conforto dos utilizadores. Neste sentido, a estratégia passa pela promoção de vias partilhadas, sendo fundamental a gestão do trânsito e a definição de zonas de estacionamento que, ainda que de forma informal, não criem constrangimentos na circulação nem produzam impedimentos físicos e visuais no acesso aos principais elementos de interesse, tanto para os turistas como para os residentes.

Finalmente, no domínio da **IDENTIDADE**, pretende-se **valorizar a identidade e património** de Penso, através da promoção dos seus elementos identitários, quer de índole natural, cultural ou imaterial, mas sobretudo na articulação que se verifica entre estes e se reflete no modo em como o homem foi moldando o território, e se apropriando deste, construindo as suas vivências e tradições muito próprias, que importa preservar e valorizar.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

O Modelo Estratégico definido para a ARU de Penso consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada, sustentando-se nas cinco opções estratégicas apresentadas, nomeadamente: (1) desenvolver e apostar no setor do turismo; (2) Promover a qualidade ambiental; (3) Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos; (4) Promover a melhoria da mobilidade urbana; (5) Valorizar a identidade e património. Na figura seguinte, apresenta-se o Modelo Estratégico Territorial traçado para a ARU de Penso, em que se reúnem os principais pontos que irão sustentar a identificação de ações que permitem atingir a visão estabelecida para este aglomerado urbano.

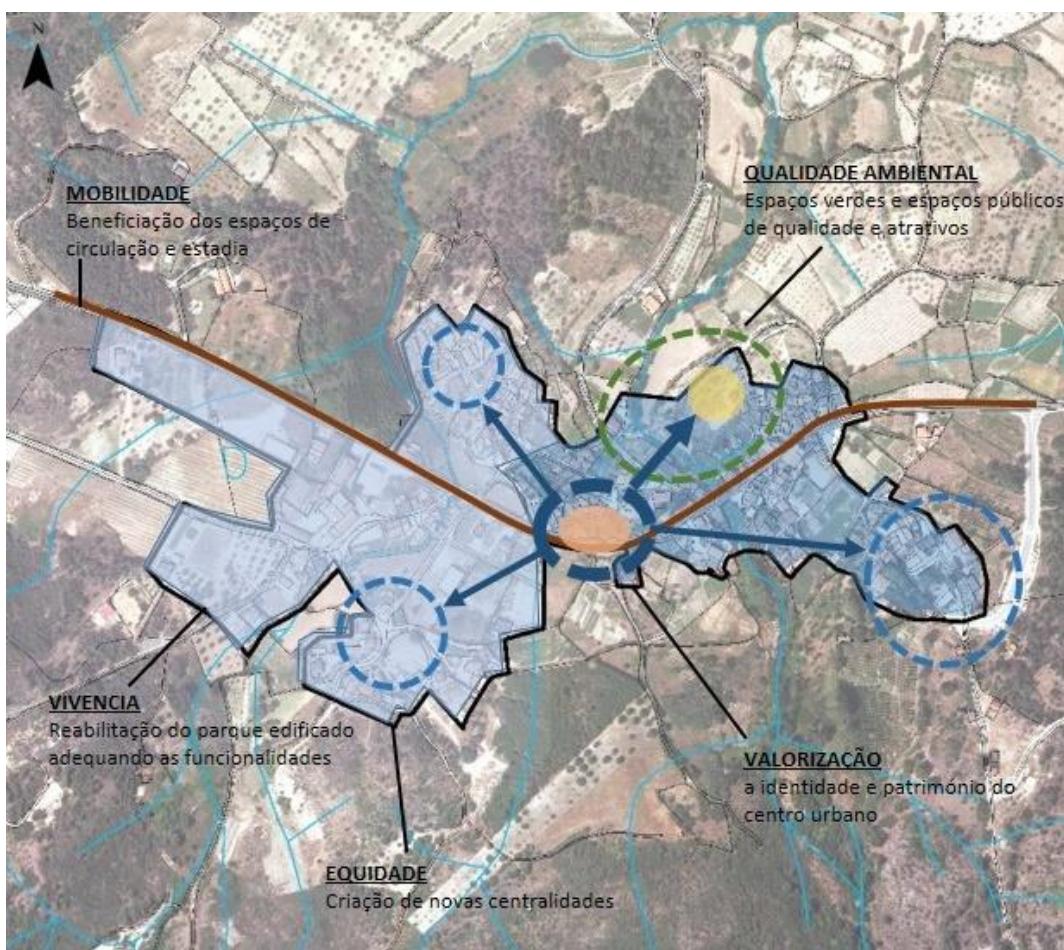


Figura 48 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Penso

O Modelo Estratégico Territorial apresenta duas zonas principais na malha urbana: o núcleo primitivo (a este) e a zona de génese mais recente (a oeste). O núcleo primitivo agrupa as principais centralidades e pontos de interesse, evidenciando uma maior qualidade do edificado e estado de conservação do espaço público, embora detenha mais edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, pelo que existem maiores preocupações a

nível de reabilitação do edificado, promoção da multifuncionalidade dos edifícios e espaços e valorização do património.

No núcleo primitivo, pode-se ainda diferenciar uma zona central, de forte capacidade polarizadora, que concentra diversos elementos de património e equipamentos. Pretende-se valorizar esta área, mas complementa-la com a promoção de outras centralidades que se distribuem pela malha urbana, de modo a conferir uma maior equidade de oportunidades e atribuir diferentes funções e ambientes às várias zonas do aglomerado de Penso. A zona de Santa Catarina constitui um ponto fundamental a valorizar, devido ao seu valor cultural, simbólico, bem como a sua relação visual com a paisagem envolvente.

A intervenção preconizada para Penso, distribuindo-se pelas várias centralidades, as quais deverão estar articuladas tanto física como funcionalmente, pretende a qualificação dos espaços públicos, fomento da qualidade ambiental, criação de novas dinâmicas e investimento, e promoção da mobilidade urbana, com mais segurança, qualidade, conforto e respeito pela identidade deste território, visando a melhoria da qualidade de vida da população e atratividade para turismo e visitação.

5. Programa de Ação do PERU

O Programa de Ação do PERU é constituído por um conjunto de 18 ações, de caráter material e imaterial, a implementar no centro urbano de Penso com o objetivo de promover a sua revitalização, modernização e desenvolvimento urbano. A implementação deste Programa de Ação visa estimular o aparecimento de novas dinâmicas, investimentos e públicos, promovendo o desenvolvimento sustentável e sustentado do território, alicerçado por uma estratégia coerente e articulada.

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

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

5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

Identificação e Enquadramento estratégico das ações

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

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

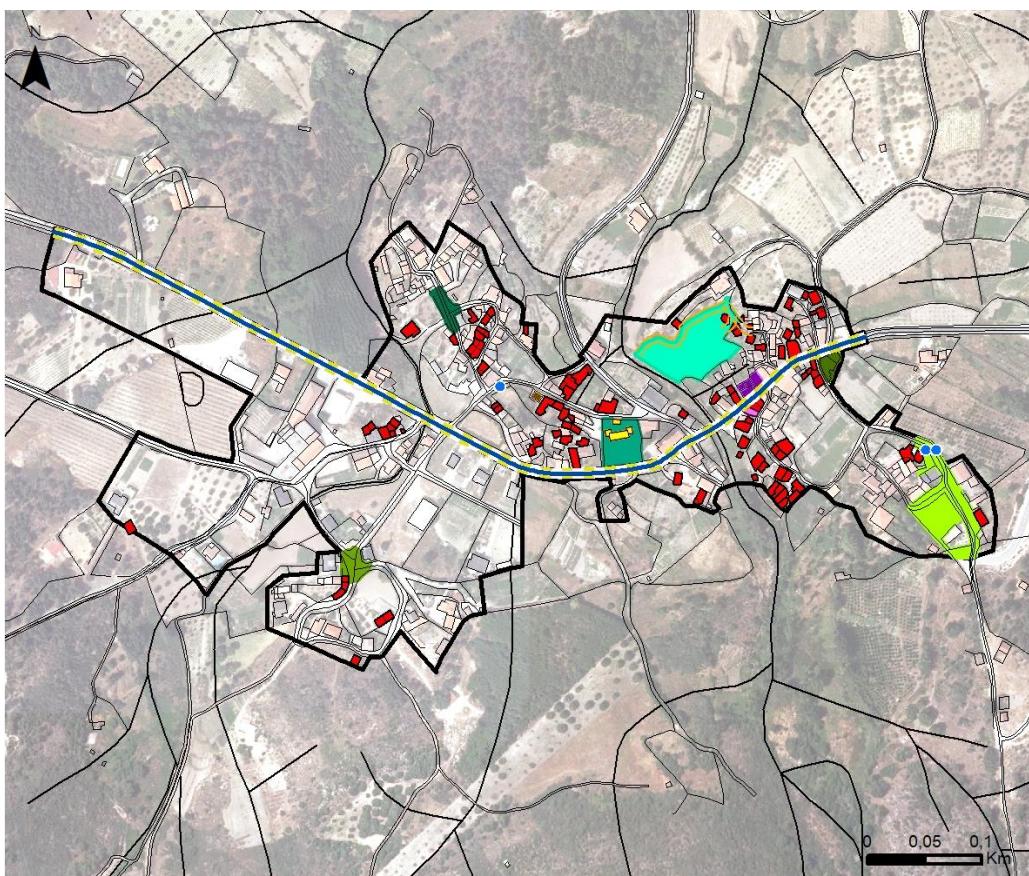
Genericamente, as ações veiculadas pelo PERU contemplam a reabilitação do edificado, a beneficiação e requalificação do espaço público e a valorização e a promoção deste centro urbano, como estratégia para a atração de novos visitantes, residentes e investimentos e para o desenvolvimento territorial.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

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

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura	X	X		X	X
PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo	X	X		X	X
PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António	X	X		X	X
PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras	X	X		X	X
PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina	X	X			X
PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso	X	X			X
PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo	X		X		X
PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes	X	X	X		X
PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições	X		X		X
PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso	X		X		X
PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso			X		X
PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação		X		X	
PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”	X	X		X	X
PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUPEN-16 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUPEN-17 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”			X		
PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Quadro 6 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Penso

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

**Legenda:**

■ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso

Ações propostas: PERUPEN

- | | |
|--|---|
| ■ 01 Valorização do largo na Rua Escura. | ■ 12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação. |
| ■ 02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo. | ■ 13 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio". |
| ■ 03 Requalificação do Largo de Santo António. | ■ 14 Valorização do Percurso Turístico "A caminho da Senhora da Lapa". |
| ■ 04 Requalificação do Largo das Eiras. | ■ 15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade. |
| ■ 05 Criação do Parque de Santa Catarina. | ■ 16 Reabilitação do edificado de propriedade privada. |
| ■ 06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso. | ■ 17 Programa "Apóio à reabilitação privada". |
| ■ 07 Valorização do Forno do Povo. | ■ 18 Programa "Segunda habitação". |
| ● 08 Valorização de tanques e fontes. | ■ 19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer. |
| ■ 09 Criação da casa do artista e tradições. | |
| ■ 10 Criação do Centro Interpretativo de Penso. | |
| ■ 11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso. | |

Figura 49 - Localização das Ações Propostas

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

Tal como referido anteriormente, o Largo do Rossio constitui a principal centralidade do aglomerado de Penso, concentrando-se aqui os seus principais elementos de património e equipamentos. Pretende-se a valorização de outros centros urbanos, requalificando largos e alargamentos já existentes, de forma a criar uma maior equidade de oportunidades de dinamização do espaço público e igualdade de acesso pela população. As quatro primeiras ações destinam-se à requalificação de espaços públicos, em particular largos, e criação de espaços verdes.

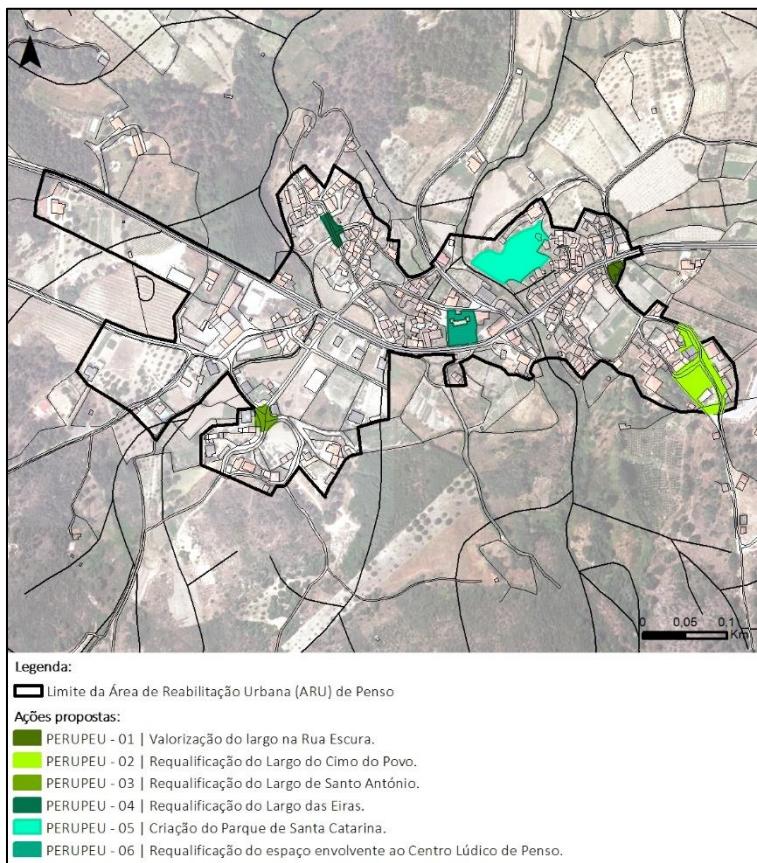


Figura 50 - Ações propostas dirigidas a requalificação de espaço público de estadia

A Valorização do largo na Rua Escura (PERUPEN-01) visa a requalificação do espaço público de estadia existente na interseção entre a EN226 e a Rua Escura, tornando-o mais atrativo à utilização social, promovendo o encontro e a sociabilização. Propõe-se uma organização do seu desenho, a introdução de canteiros vegetados e arborização, bem como a reformulação do mobiliário urbano e iluminação pública. Este espaço público tem ainda uma importante função a nível da imagem do aglomerado, já que se localiza num dos seus principais acessos, pelo que o elemento escultórico aqui existente deve ser enobrecido.

A Requalificação do Largo do Cimo do Povo (PERUPEN-02) tem como objetivo a valorização deste espaço público, bem como o património edificado associado, patente nos edifícios envolventes à fonte existente. Este espaço, que surge na continuidade do anterior, agrupa dois espaços de alargamento, no primeiro dos quais se encontra a fonte e depois se prolonga para um segundo momento de praça, englobando um espaço relvado pontuado com árvores.

Pretende-se dar uma maior harmonização a estes momentos, transformando num espaço único, através do seu desenho e criação de zonas de estadia, recreio e lazer. Pretende-se que este espaço funcione como um pequeno jardim, com a organização das áreas de permanência, atravessamento viário, passagem pedonal e zonas informais de estacionamento. A nível do espaço verde, propõe-se a colocação de mobiliário urbano (bancos, mesas, papeleiras, e a criação de um espaço de recreio infantil harmonizado com equipamentos geriátricos.

A Requalificação do Largo de Santo António (PERUPEN-03) pretende a valorização de outro espaço público existente, localizado na zona mais recente de Penso. Este espaço forma atualmente um alargamento de ruas, não funcionando plenamente como espaço público de encontro e estadia. De forma a poder potenciar o seu caráter nesse sentido, propõe-se a reformulação do seu desenho, com a diferenciação (a nível de pavimentos) dos espaços destinados a estadia, vias partilhadas, bem como áreas de estacionamento informal, sem causar constrangimentos ou originar problemas de segurança. Nas áreas de permanência, propõe-se a colocação de mobiliário urbano (bancos), bem como canteiros vegetados e arborização, criando mais conforto e atratividade na sua utilização pela população.

A Requalificação do Largo das Eiras (PERUPEN-04) visa a reformulação e valorização de outra zona de alargamento de ruas, a norte do aglomerado, num espaço onde existem já mesas de piquenique. Em harmonia com as ações anteriores, para este espaço, pretende-se também a reformulação do desenho, dotando-o de maior segurança para a passagem do peão, minimizando os constrangimentos com o atravessamento e parqueamento automóvel. Pretende-se também a criação de um espaço mais atrativo para a utilização ativa pela população, com a introdução de mobiliário urbano mais adequado ao espaço, em complemento com a criação de espaços vegetados e incorporação de mais arborização de rua.

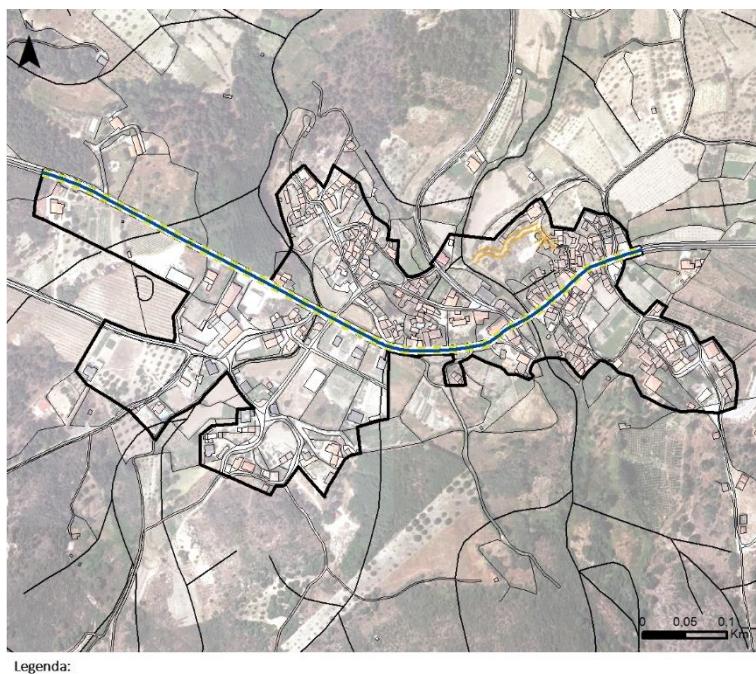
A ação de Criação do Parque de Santa Catarina (PERUPEN-05) pretende a valorização de um espaço de encosta, que se desenvolve desde o Largo de Santa Catarina até à ribeira de Arandos, pretendendo efetuar a ligação entre dois importantes elementos de património cultural e natural existentes na ARU de Penso. O Largo de Santa Catarina, um espaço público existente na atualidade constitui uma zona aberta, dominada pela estátua de Santa Catarina, de onde se pode usufruir de uma vista ímpar sobre o aglomerado e a envolvente rural. Contudo, não oferece muitas condições para a utilização pela população, carecendo de valorização. Com esta ação, pretende-se a expansão deste espaço, agregando áreas com grande interesse natural, na encosta rochosa e com vista para a ribeira, num espaço de lazer e estadia, para utilização ativa pela população. A ação visa a colocação de bancos (em especial na parte mais alta), permitindo uma contemplação da paisagem, bem como a criação de uma zona de lazer ativo na encosta com a colocação de bancos e mesas de piquenique, criando uma relação mais próxima dos habitantes e visitantes de Penso com a zona de culto e a ribeira.

A Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso (PERUPEN-06) pretende a requalificação do espaço verde em redor a este equipamento, funcionando este espaço exterior, de forma complementar e acessória ao espaço interior, como se de outra sala se tratasse. Com a sua requalificação, através da melhoria do

desenho, integração de bancos, mesas e equipamento de recreio infantil, podem aqui realizar-se atividades para a população, e este ser usado nas vivências quotidianas.

As quatro ações que se seguem enquadram-se no domínio da mobilidade, quer com o intuito de criar melhores condições de circulação, como promover a criação de percursos de turismo e lazer.

A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUPEN-12) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial ao caminho/rua que efetua a ligação entre a Rua do Rossio e a Rua do Casal. Na requalificação destes acessos, deve-se ter em consideração a sua função, devendo dar-se prioridade ao peão, de forma a criar espaços com segurança.



Legenda:

■ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso

Ações propostas:

— PERUPEU - 12 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação.

— PERUPEN - 13 | Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"

— PERUPEN - 14 | Valorização do Percurso Turístico "A caminho da Senhora da Lapa"

— PERUPEU - 15 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade.

Figura 51 - Ações propostas dirigidas a requalificação de vias

As ações Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUPEN-13) e Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” (PERUPEN-14) tem como objetivo a beneficiação de dois percursos já identificados no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. No seio da ARU de Penso, estes dois percursos possuem a mesma localização, ao longo da EN226, devendo estar interligados, bem como efetuar uma articulação com a passagem do Caminho de Santiago que, apesar de ter um percurso distinto,

atravessa este aglomerado. Neste sentido, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos dois percursos a valorizar, bem como a criação de sinergias com o percurso existente, o qual já possui a sua sinalética em diversos pontos de Penso.

A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUPEN-15) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.

As **intervenções materiais** incluem ainda seis ações ao nível do **edificado**, encontrando-se as quatro primeiras associadas à promoção do turismo e visitação, enquanto as duas outras visam a melhoria das condições do edificado.

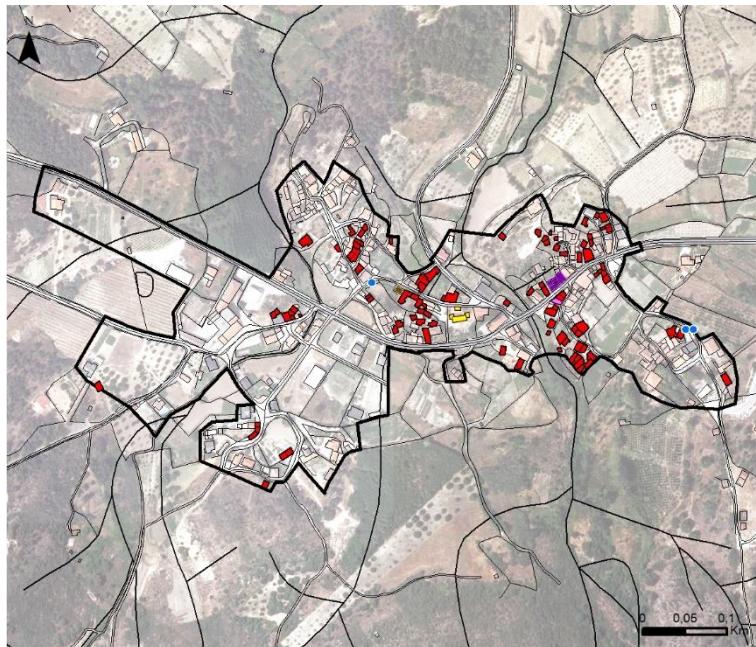
A Valorização do Forno do Povo (PERUPEN-07) visa a requalificação do edifício do forno comunitário, com a colocação de sinalética informativa, tendo em consideração a possibilidade de abertura do espaço ao público com a realização de *workshops* e formações associadas às funções e atividade deste elemento, no âmbito da gastronomia, tradições e artesanato de Sernancelhe.

A Valorização de tanques e fontes (PERUPEN-08) visa a promoção do património associado com a água, em tanques e fontenários usados no dia-a-dia da população. Pretende-se a limpeza e reabilitação das fontes e chafarizes que se distribuem pelo aglomerado, a colocação de sinalética informativa (com a designação dos elementos e nos respetivos casos, com informação relativa à sua história e importância). Associado à reabilitação dos elementos construídos, pretende-se ainda a requalificação do espaço público envolvente, cujas intervenções deverão ser ajustadas às características inerentes a cada um dos locais, de forma a valorizar esteticamente estes elementos de forma única, mas articulada.

A ação Criação da casa do artista e tradições (PERUPEN-09) pretende a recuperação de um edifício atualmente devoluto e em mau estado de conservação, dotando-o de novas funções, nomeadamente através de criação de um espaço dedicado aos artistas de Penso e Sernancelhe, onde estes possam trabalhar, expor trabalhos, realizar formações, bem como reunir e partilhar ideias. Penso constitui um aglomerado com grande riqueza em esculturas de artistas locais, devendo este trabalho ser valorizado e apoiado. Este edifício pretende ainda funcionar de forma complementar com a ação seguinte “Criação do Centro Interpretativo de Penso (PERUPEN-10)”. Deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais.

A ação Criação do Centro Interpretativo de Penso (PERUPEN-10) visa a criação de um espaço de visitação e de apoio aos turistas e visitantes que aqui se desloquem, através de reabilitação de um edifício devoluto em péssimo estado de conservação, mas detentor de valor arquitetónico vernacular, o qual deve ser valorizado. A sua reabilitação deve ter em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários, mas

adequando-o às novas funções. Pretende-se que o edifício seja um espaço destinado a dar a conhecer o património natural, cultural e paisagístico, bem como as vivências e tradições de Penso e do concelho de Sernancelhe, convidando a interpretar e experienciar este território e os seus elementos endógenos e diferenciadores, de forma inovadora e atrativa.


Legenda:

■ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso

Ações propostas:

■ PERUPEN - 07 | Valorização do Forno do Povo.

■ PERUPEN - 08 | Valorização de tanques e fontes.

■ PERUPEN - 09 | Criação da casa do artista e tradições.

■ PERUPEN - 10 | Criação do Centro Interpretativo de Penso

■ PERUPEN - 11 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso

■ PERUPEN - 16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada.

Figura 52 - Ações propostas dirigidas a reabilitação de edificado

A ação Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso (PERUPEN-11) visa a promoção da eficiência energética deste equipamento de utilização coletiva, com importantes funções ao nível do convívio, recreio e lazer da comunidade local. Anteriormente à sua reconversão em Centro Lúdico, este era o edifício da Escola Primária de Penso, construído no âmbito do Plano dos Centenários, uma iniciativa levada a cabo pelo Estado Novo entre a década de 40 e 60 que tinha como objetivo dotar todas as cidades, vilas e aldeias de uma instituição de ensino, que possibilitasse a todas as crianças o acesso a educação em instalações condignas. Em virtude desta medida foram construídos diversos equipamentos escolares, dotados de uma arquitetura muito particular e que perduram até aos dias de hoje. Assim, esta intervenção não se limita à modernização de uma infraestrutura, contribuindo também para a conservação de um importante elemento do caráter e identidade deste aglomerado.

No âmbito desta ação inclui-se, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica do edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.

A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUPEN-16) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitectónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

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

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUPEN-17) compreende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar pela realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa “Segunda habitação” (PERUPEN-18) visa atrair novos públicos para Penso, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.

A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUPEN-19) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Penso, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. (2) Programa "Tardes de Aquilino": Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior.

Hierarquização e Programação temporal das ações

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

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

A hierarquização do Programa de Ação do PERU de Penso apresenta-se no Quadro 7.

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura	E
PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo	E
PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António	E
PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras	E
PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina	E
PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso	C
PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo	E
PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes	C
PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições	E
PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso	E

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso	C
PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	E
PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	C
PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”	C
PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	E
PERUPEN-16 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUPEN-17 Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”	E
PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas ARU de Penso

Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

Relativamente à **programação temporal**, atendendo a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU, o **âmbito temporal da ORU de Penso é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2025 e 2039. A calendarização do Programa de Ação da ORU de Penso encontra-se ilustrada pelo Quadro 8.

AÇÃO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura															
PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo															
PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António															
PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras															
PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina															
PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso															
PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo															
PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes															
PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições															
PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso															
PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso															
PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”															

PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”															
PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUPEN-16 Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERUPEN-17 Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”															
PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

Quadro 8 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Penso

5.2. Programa de financiamento

O presente capítulo refere-se ao **Programa de Financiamento da ORU de Penso**, no qual se apresenta a estimativa de custos associada à implementação do Programa de Ação proposto. Nesse enquadramento foi elaborada a Tabela 12, na qual se identifica o valor de cada uma das ações propostas, a natureza do investimento a realizar, a entidade responsável pela execução da intervenção em análise e, caso seja possível o financiamento, qual a fonte a ser mobilizada.

Tabela 12 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura	25 400,00	0,00	25 400,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo	264 200,00	0,00	264 200,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António	49 300,00	0,00	49 300,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras	42 300,00	0,00	42 300,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina	334 200,00	0,00	334 200,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso	111 200,00	0,00	111 200,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo	50 400,00	0,00	50 400,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes	400,00	0,00	400,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições	284 400,00	0,00	284 400,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso	500 000,00	0,00	500 000,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso	141 000,00	0,00	141 000,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	85 250,00	0,00	85 250,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico "A caminho da Senhora da Lapa"	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00	0,00	10 000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUPEN-16 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	8 052 050,00	8 052 050,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUPEN-17 Programa "Apoio à reabilitação privada"	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-18 Programa "Segunda habitação"	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00	0,00	40 000,00	CM Sernancelhe	-	-
TOTAL	1 978 050,00	8 052 050,00	10 030 100,00			

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **10 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Penso, dos quais sensivelmente **8 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e **2 Milhões de Euros a investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 13.

Tabela 13 - Valores de investimento para o PERU de Penso

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	1 978 050,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	8 052 050,00 €
INVESTIMENTO TOTAL	10 030 100,00 €

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 12 prevê-se a possibilidade de financiamento de intervenções através de duas componentes distintas da dimensão da Resiliência, designadamente:

Componente 2 – C2. Habitação

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

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

Componente 3 – C3. Respostas Sociais

Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º

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

No tocante às fontes de financiamento importa ainda referir o **Comércio Investe**, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a

40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

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

6. Operacionalização do PERU

O presente capítulo, **Operacionalização do PERU**, prende-se com a implementação do Programa de Ação, abordando de que forma o mesmo poderá ser posto em prática com vista à concretização da estratégia de reabilitação urbana proposta para Penso. Neste enquadramento, serão apresentados os apoios, incentivos e fontes de financiamento existentes; o programa de investimento público; o Modelo de Gestão e Execução; os procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares; os procedimentos legais a adotar na reabilitação de um imóvel; e as diretivas técnicas a ter em consideração aquando da realização de intervenções de reabilitação urbana.

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

No processo da reabilitação urbana existem dois intervenientes, os **atores urbanos públicos** e os **privados**. Os atores urbanos públicos são a Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU e a sua intervenção poderá ser direta, passando pela qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, ou indireta, com a disponibilização de apoios. Neste contexto, a Câmara Municipal de Sernancelhe assume um papel central, uma vez que é responsável pela operacionalização de todas intervenções públicas definidas, pelo incentivo à ação do privado, e também na divulgação e gestão de todo este processo.

Por sua vez, os atores privados são compostos pelos: (1) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer; (2) Proprietários de imóveis; (3) Residentes (proprietários e inquilinos); (4) Outros usuários, como por exemplo empresários de sectores do comércio, restauração, prestadores de serviços de proximidade, assim como instituições e associações que ocupam ou utilizam os edifícios; e (5) Novos investidores. Os privados são também intervenientes fundamentais para processo de reabilitação urbana, sendo imprescindível o seu estímulo à participação para que não verifique apenas a realização de ações pontuais e apoiadas no investimento público.

6.1. Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

O município de Sernancelhe é o principal responsável pelo estímulo dos privados, sendo da sua competência a disponibilização de um quadro favorável de apoios e incentivos à sua atuação, e a divulgação de bibliografia e

informação sistematizada a este respeito. Adicionalmente, é também importante que os instrumentos previstos englobem um vasto leque de intervenções no edificado, possibilitando a resposta aos problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais; e a intervenção em todo o tipo de edifícios, comércios, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros, e não apenas os que se destinam à habitação.

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

"A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

- a) *Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.*
- b) *Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural."*

O Município de Sernancelhe determinou a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se apresentam seguidamente nos pontos 6.1.1, 0 e 0 do presente documento e também no **Anexo C** – Benefícios fiscais na ARU de Penso (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 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)³:

- 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 excepcional 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

³ DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

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

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

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

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

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

Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

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

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

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

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

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

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

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

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

Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

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

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

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

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

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

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

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

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”

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

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro – Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

Artigo 5.º Níveis de conservação

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

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

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

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

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

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

6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais

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

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento/autorização/comunicação prévia/pedido de informação relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU.

6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação

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

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

2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas."

(Preambulo da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

A NGPH estabelece 4 grandes objetivos estratégicos, tendo sido estabelecido para cada um deles um conjunto distinto de instrumentos de política, conforme se esquematiza na Tabela 14. 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 14 – 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;

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
	<ul style="list-style-type: none"> - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana; - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas; - Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética; - Projeto Reabilitar como Regra; - Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.	<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 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 habitacional⁴, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

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

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

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

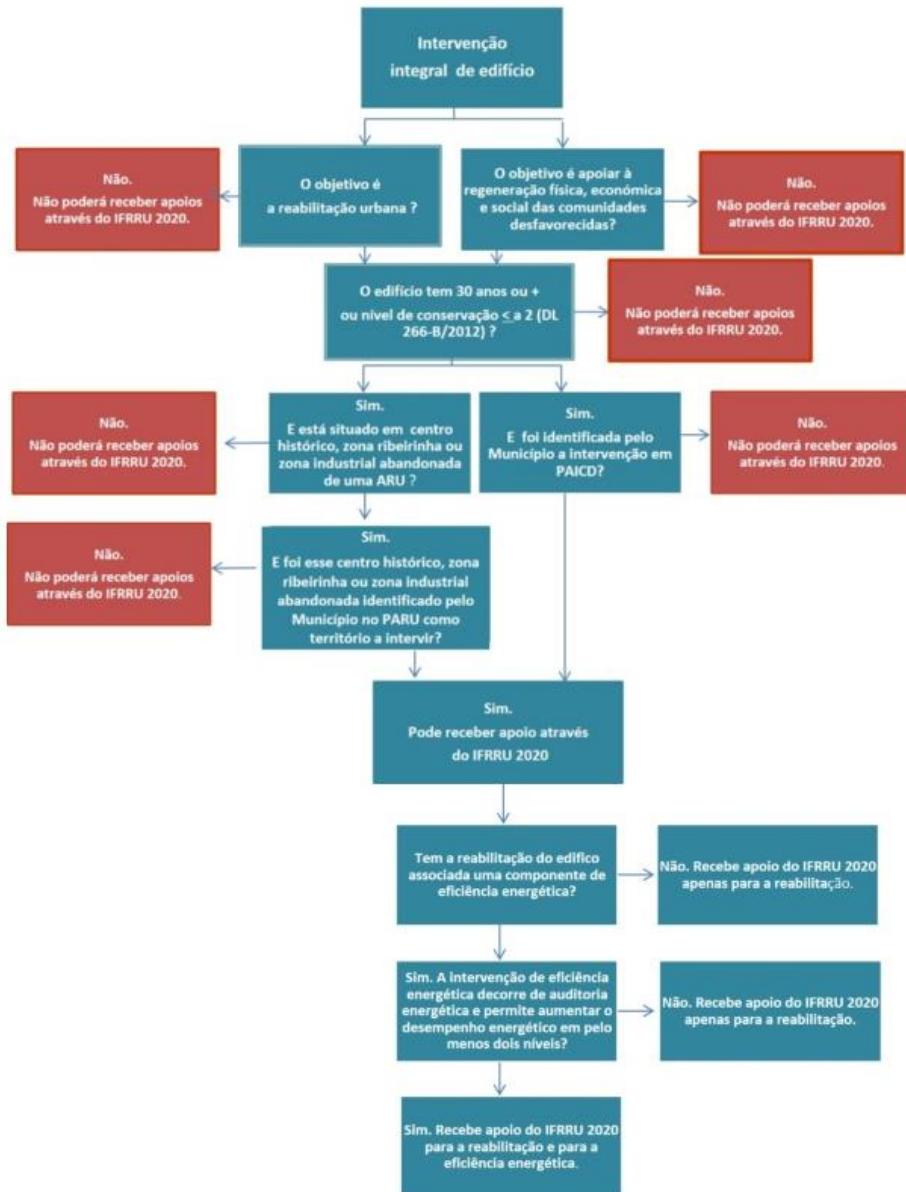


Figura 53 - Requisitos para financiamento através de IFRRU

Fonte: www.portaldahabitação.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**

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

O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º37/2018 de 4 de Junho⁵ destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

Este programa prevê soluções para quatro situações distintas, realçando-se as específicas para reabilitação: (1) Arrendamento: arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos); arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos); (2) Reabilitação: habitação própria pelo agregado (autopromoção); habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários); prédios em áreas urbanas degradadas; equipamento complementar; (3) Construção: habitação própria pelo agregado (autopromoção); prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis; equipamento complementar; e (4) Aquisição: prédios ou frações habitacionais para arrendamento; prédios em núcleos precários ou degradados.

Os beneficiários deste programa são:

- 1) Beneficiários diretos, ou seja, aqueles para quem o 1.º Direito se encontra especificamente destinado (pessoas ou agregados) – que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira que os permita encontrar uma solução habitacional no mercado;
- 2) Entidades beneficiárias, ou seja, aquelas que pretendem promover soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito – nomeadamente (1) Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios, (2) Empresas

⁵ Alterado pela Retificação n.º25/2018, de 02/08; pelo DL n.º84/2019, de 28/06; DL n.º81/2020, de 02/10; Lei n.º12/2021, de 10/03; DL n.º 89/2021, de 03/11; e DL n.º74/2022 de 24/10.

públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais; (3) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público; (4) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e (5) Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

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

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), responsável pelo programa, assume as seguintes tarefas, relativamente ao financiamento propriamente dito: (1) decide sobre a concessão dos financiamentos; (2) concede comparticipações 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) comparticipação não reembolsável; e (2) empréstimo bonificado para a parte não participada. Em qualquer destas situações, os financiamentos têm como limite máximo o valor de referência estabelecido para cada solução habitacional, sendo que nos casos de promoção de soluções habitacionais através de aquisição, de aquisição e reabilitação, de reabilitação ou de construção não pode exceder 90% do valor de referência aplicável ou do valor total das despesas elegíveis, se este for inferior; já no caso de financiamento a beneficiários diretos ou de financiamento de soluções habitacionais relativas a pessoas vulneráveis, núcleos precários e núcleos degradados o montante máximo do financiamento corresponde ao valor total das despesas elegíveis ou ao valor de referência aplicável ao caso, se este for inferior.

Os valores de referência são os seguintes, consoante a situação: (1) Arrendamento: valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares por concelho (INE); (2) Reabilitação: valor base por m² dos prédios edificados,

definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI); (3) Construção: Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 500/97 e Portaria n.º 371/97); (4) Aquisição: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por concelho (INE); e (5) Aquisição de terrenos: 20% do valor considerado para financiamento da construção.

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

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

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

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio⁶ e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

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

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

6.2. Programa de Investimento público

O Programa de Ação da ARU de Penso prevê um **investimento público** na ordem dos **1 978 050,00€**, a Tabela 15 apresenta de forma detalhada a distribuição deste montante pelas ações propostas. Neste enquadramento

⁶ Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

importa ainda referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Penso é o Município de Sernancelhe, que é a entidade responsável pelo maior número de ações e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

Tabela 15 – Investimento público na ARU de Penso

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo	50 400,00
	PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes	400,00
	PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições	284 400,00
	PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso	500 000,00
	PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso	141 000,00
	SUB-TOTAL	976 200,00
ESPAÇO PÚBLICO	PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura	25 400,00
	PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo	264 200,00
	PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António	49 300,00
	PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras	42 300,00
	PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina	334 200,00
	PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso	111 200,00
	PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	85 250,00
	PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00
	PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”	5 000,00
	PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00
	SUB-TOTAL	931 850,00
IMATERIAL	PERUPEN-17 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00
	PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”	15 000,00
	PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00
	SUB-TOTAL	70 000,00
	TOTAL	1 978 050,00

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

- **976 200,00€** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **931 850,00€** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **70 000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

O **investimento privado**, por sua vez, totaliza 8 052 050,00€ que se referem à ação PERUPEN-16 - Reabilitação do edificado de propriedade privada, conforme referido no ponto 5.2 Programa de financiamento.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria **Edificado** é a que apresenta maior relevância, embora esta percentagem seja pouco maior que a que se refere ao **Espaço público** (que agrupa maior numero de ações) e por último surgem as ações **Imateriais**. Ao nível do Edificado, destaca-se a ação PERUPEN-10 - Criação do Centro Interpretativo de Penso, que representa mais de metade dos gastos das intervenções incluídas nesta tipologia, enquanto para o Espaço público, o enfase vai para a ação PERUPEN-05 - Criação do Parque de Santa Catarina, com mais de um terço do orçamentado para essa tipologia de ações.

6.3. Modelo de Gestão e Execução

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

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

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

De acordo com o RJRU, “*O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.*” (ponto 1 do Art.º 36º do RJRU). Partindo deste enquadramento, o Município de Sernancelhe **no exercício das suas competências optou por coordenar e gerir a ORU de Penso**, 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 Penso será por iniciativa dos privados, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora (art.º 11.º do RJRU). Assim, na componente da reabilitação do

edificado, a execução da ORU deverá ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação (Art.º 39.º do RJRU).

O Município de Sernancelhe será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturação do espaço público e do (s) edifício (s) que se 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 77º-B do RJRU, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos art.º 53.º-

A a 53.º-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (art.º 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (art.º 53.º-D).
- Após a conclusão da operação urbanística, não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização, o termo de responsabilidade especificado no n.º2 do art.º 53.º-G, acompanhado do mesmo requerimento, vale como autorização de utilização, para efeitos do disposto no art.º 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização (art.º 53.º-G).
- A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas de reabilitação urbana não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício (art.º 53.º-F).

DEFINIÇÕES:

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

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

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

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

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

6.5. Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

Ao longo deste capítulo foram abordadas diversas estratégias que visam a criação de um quadro mais favorável à intervenção dos diversos atores urbanos envolvidos no processo de reabilitação urbana, com vista a fomentar a

sua mobilização e interesse em participar. Neste contexto pretende-se também estimular a atuação dos privados através da viabilização do ponto de vista económico-financeiro e da simplificação/clarificação do processo de reabilitação de um imóvel, tornando-o mais expedito. Seguidamente apresenta-se na Figura 54 um esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilitações ao dispor dos privados.

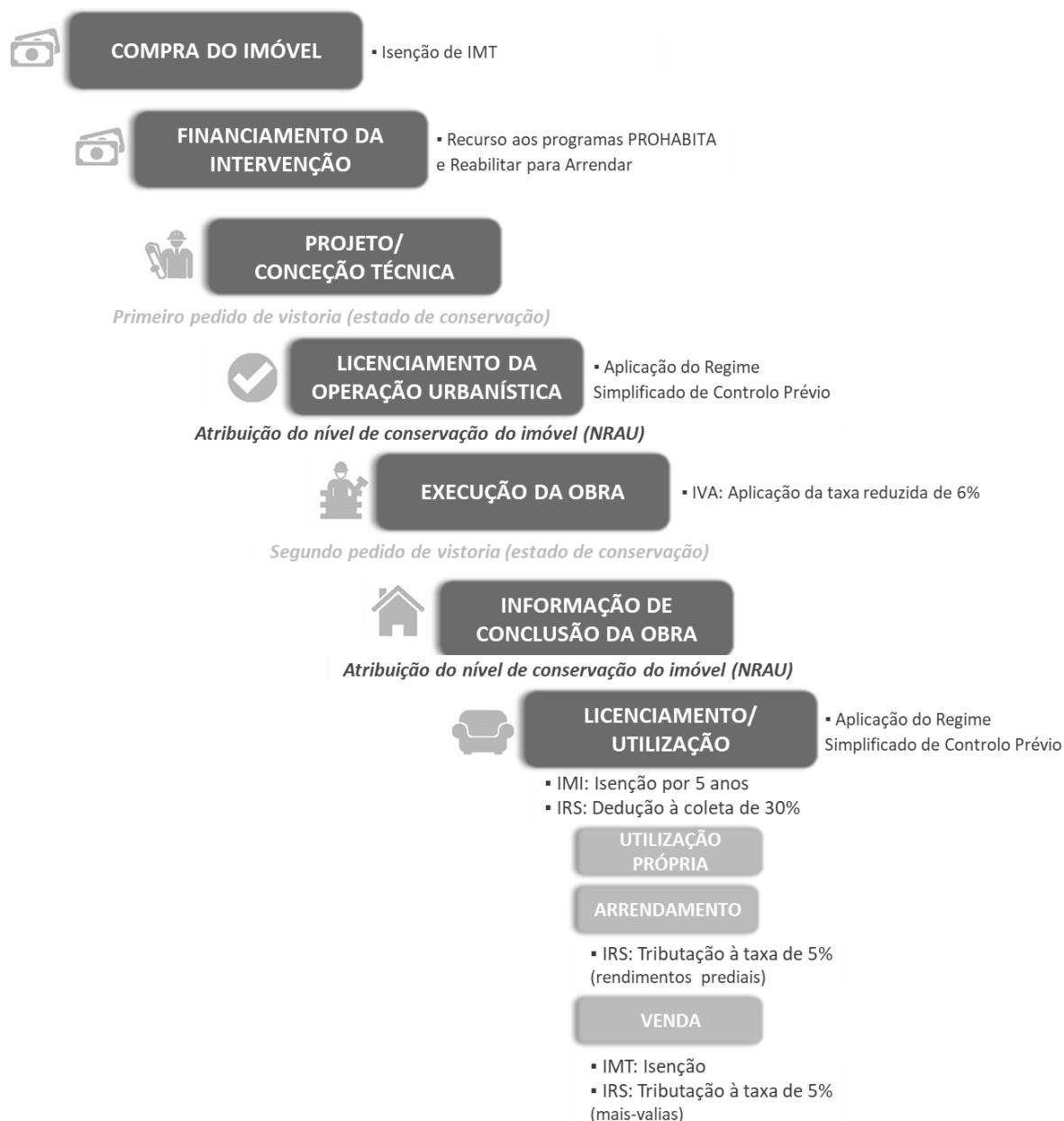


Figura 54 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

6.6. Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

O último subcapítulo deste caderno apresenta as principais diretivas técnicas e boas-práticas a adotar nas intervenções de reabilitação o edificado e do espaço público, de modo a aliar a conservação do tecido urbano com a manutenção do seu caráter e autenticidade. As considerações técnicas que se elencam seguidamente nos pontos 6.6.1 e 6.6.2 tiveram em consideração as principais características construtivas do parque edificado da ARU de Penso, de acordo com a informação recolhida no trabalho de campo. A sua adoção é essencial para evitar e/ou minimizar a produção de impactes descaracterizadores da imagem urbana de Penso 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 descharacterizando 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/ céreca, 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 caráter identitário do local. Neste enquadramento, previamente à intervenção no edificado deve ser avaliado o valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, identificadas as tipologias construtivas e materiais usados.

Segundo o levantamento de campo realizado, em Penso a percentagem de edifícios com necessidades de intervenção situa-se nos 38,8% (93 edifícios), sendo esta percentagem constituída por 39 edifícios (16,3%) em mau estado de conservação e 54 (22,5%) em péssimo estado. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito e a sua época de construção remonta ao período anterior a 1950.

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

A alvenaria consiste num conjunto de elementos/unidades que podem ser tijolos, blocos, pedras, etc. e, na maior parte dos casos, argamassa, que possui propriedades mecânicas intrínsecas para ligação dos elementos estruturais. Nas alvenarias antigas, as unidades estruturais eram, normalmente, pedra ou o tijolo cerâmico,

eventualmente reforçados com estrutura interna de madeira. O uso de argamassa estava dependente do tipo de alvenaria, sendo que as alvenarias de junta seca (sem ligante) eram menos frequentes. Nas alvenarias antigas, os ligantes eram de natureza muito pobre (ex.: terra, argila, saibro, cal ou a sua mistura), que preenchem os espaços livres entre as unidades de alvenaria, criando boas condições para o seu assentamento.

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

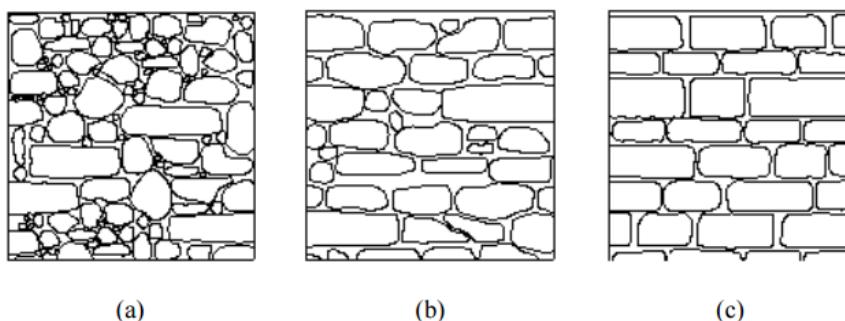


Figura 55 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
 (a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas

Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

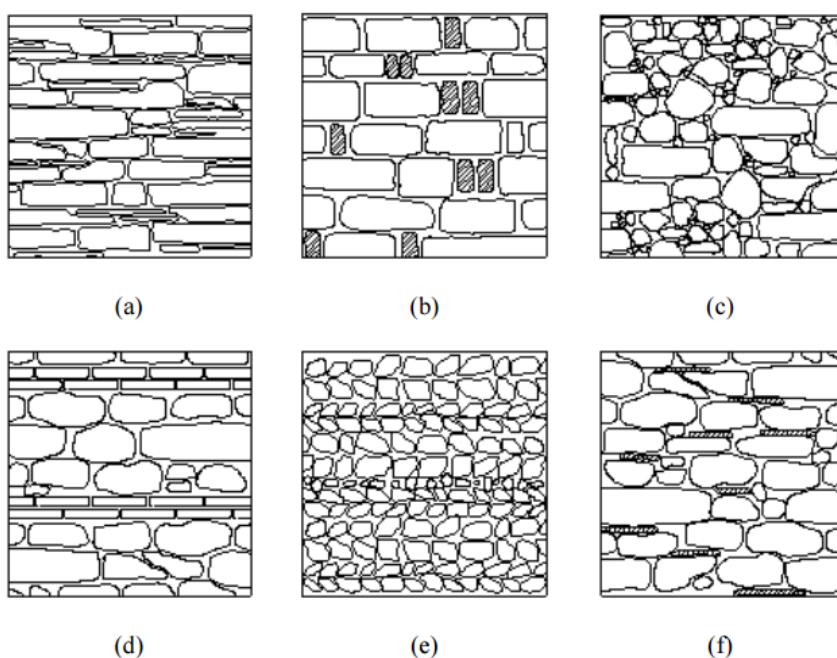


Figura 56 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
 (a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
 (e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas

Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

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

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

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

Quadro 9 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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

PORAS E JANELAS

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

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



Figura 57 – Exemplos de portas e janelas em madeira

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

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

ELEMENTOS EM FERRO

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios de Penso. 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 corrimões 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 gramos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.



Figura 58 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra

ESTRUTURA DE MADEIRA E PISOS

Deve-se garantir uma boa ligação da estrutura de madeira às paredes, por forma a permitir melhoria no funcionamento conjunto do sistema. Quando necessário deve-se ligar a parte não danificada da viga de suporte do piso à parede, podendo a ligação ser em madeira (fixa à viga existente através de chapas metálicas) ou feita com recurso a varões metálicos de ligação.

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

FUNDAÇÕES/ EMBASAMENTO

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

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

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

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

6.6.2. Espaço público

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

Deve ser promovida uma articulação entre os espaços públicos e os espaços edificados, tanto a nível espacial como funcional, dando maior coerência à área urbana. É também desejável que exista uma continuidade dos espaços públicos, dotando a área urbana de uma maior legibilidade e conforto, devendo ser garantidas as condições necessárias para que a população possa criar um mapa mental do espaço urbano, recorrendo-se aos elementos marcantes como pontos e locais estratégicos de orientação, a partir dos quais se conformam percursos pedonais e se estabelecem ligações, tal como as centralidades como as praças, largos, ruas estruturantes e elementos patrimoniais.

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

A - ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

Ao nível dos espaços públicos de circulação, deve-se atender aos critérios enunciados no quadro seguinte para garantir as condições necessárias para a circulação segura e confortável dos peões, mais precisamente: a (1) conectividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade.

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
SEGURANÇA RODOVIÁRIA	As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspectos 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	<p>Os materiais utilizados na conceção das redes pedonais deverão integrar as características necessárias para proporcionar as melhores condições para que a deslocação pedonal se efetue de forma confortável e segura, devendo, igualmente, ser adequados à intensidade de uso, ao desgaste e às condições climatéricas.</p> <p>O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspectos relacionados com a minimização da exposição a condições climatéricas adversas.</p> <p>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.</p>
ATRATIVIDADE E CONVIVIALIDADE	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

Quadro 10 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões

Fonte: IMTT, 2011

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



Figura 59 – Espaços públicos de circulação

A uniformização/padronização de materiais, pavimentos, mobiliário urbano e espécies arbóreas é fundamental, pois permitirá conferir coesão e unidade à área urbana. Podem, no entanto, em casos singulares e devidamente

justificados, implementar-se materiais diferenciados, marcando pontos específicos e percursos particulares, caso auxiliem à legibilidade urbana, desde que não entrem em conflito com os materiais tradicionais existentes.

Na pavimentação dos arruamentos deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), evitando-se a utilização de pedra-chão ou outro material cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento. No âmbito da vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser selecionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima interior de 1x1m, garantido a disponibilidade de espaço para o crescimento das raízes.



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

B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

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

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

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	Descrição
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade do aglomerado fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, ...), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a 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 caráter e identidade do aglomerado, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
DEFINIÇÃO E LIMITE	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a várias alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.
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.

Quadro 11 - Princípios de intervenção em espaço público

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

- Costa António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Costa, A., Macedo, J. 2008. Engenharia de Tráfego: Conceitos Básicos. Porto: CCDRN.
- Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- DGOTDU. 2005. Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território. Lisboa: DGOTDU.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- IHRU 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- IMTT / GPIA. 2001. Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho. Lisboa: IMTT I.P.
- Juma, A., Manso, A. 2010. Guia Prático da Habitação. Lisboa: IHRU I.P.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.

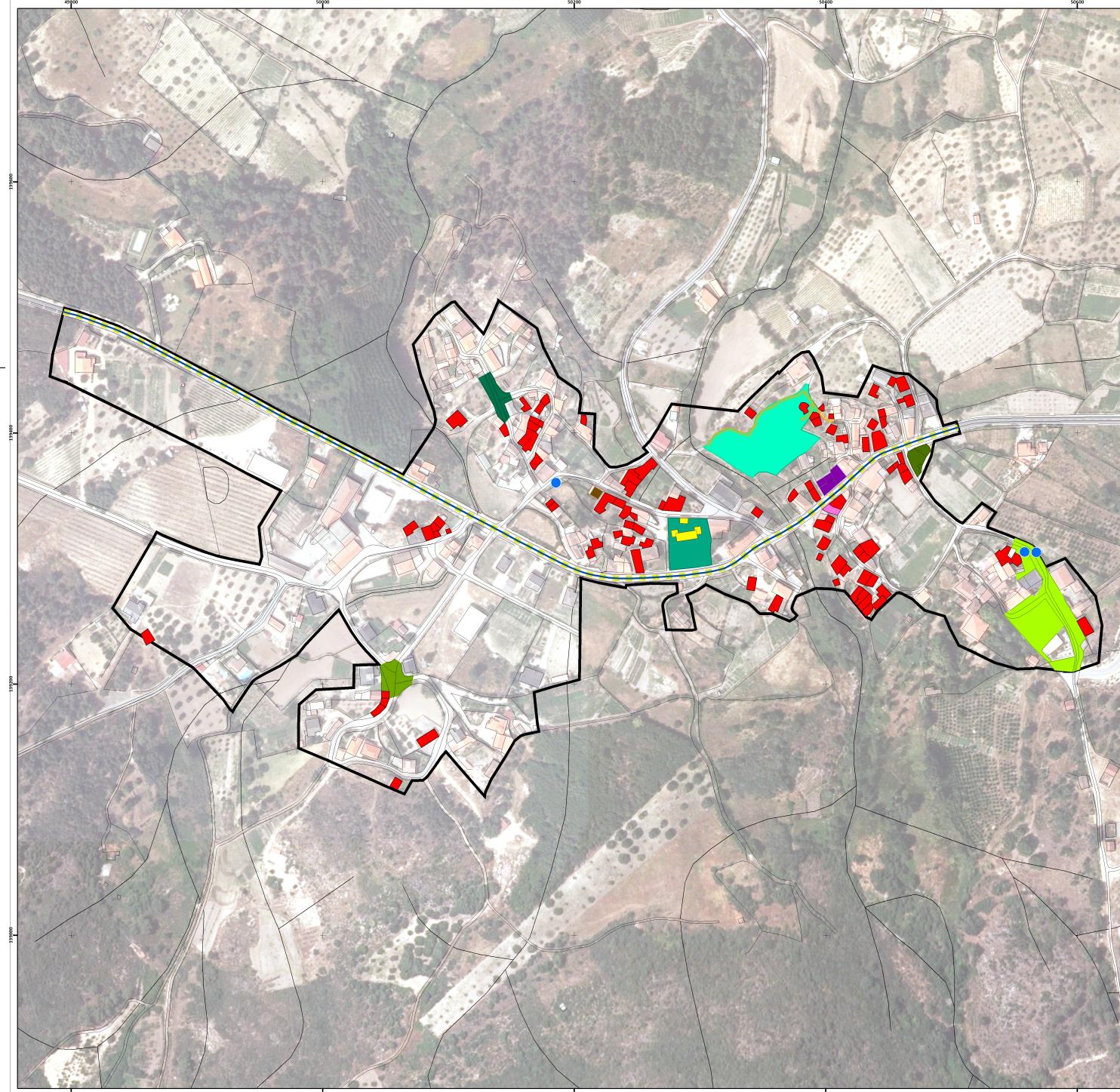
- LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excepcional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Commercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Roberts, P. Sykes, H. 2000. Urban regeneration: a handbook. Londres: Sage.
- Rossi, A. 1966. A arquitetura da Cidade. Lisboa: Edições Cosmos.
- Tavares, A., Costa, A., Varum, H. 2001. Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios: Guia de Intervenção. Aveiro: Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro.
- Teles, P. 2007. Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto. Porto: Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

Webgrafia

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

Anexos

ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES



Legenda:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Penso
- PERUPEN-01 | Valorização do largo na Rua Escura.
- PERUPEN-02 | Requalificação do Largo do Cimo do Povo.
- PERUPEN-03 | Requalificação do Largo de Santo António.
- PERUPEN-04 | Requalificação do Largo das Eiras.
- PERUPEN-05 | Criação do Parque de Santa Catarina.
- PERUPEN-06 | Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso.
- PERUPEN-07 | Valorização do Forno do Povo.
- PERUPEN-08 | Valorização de tanques e fontes.
- PERUPEN-09 | Criação da casa do artista e tradições.
- PERUPEN-10 | Criação do Centro Interpretativo de Penso.
- PERUPEN-11 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso.
- PERUPEN-12 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação.
- PERUPEN-13 | Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"
- PERUPEN-14 | Valorização do Percurso Turístico "A caminho da Senhora da Lapa"
- PERUPEN-15 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade.
- PERUPEN-16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada.
- PERUPEN-17 | Programa "Apóio à reabilitação privada".
- PERUPEN-18 | Programa "Segunda habitação".
- PERUPEN-19 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer.

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENSO

Anexo A - Planta de Localização das Ações Propostas



ESCALA 1:2 000

0 0,05 0,1 km

ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO/PROJETO



AÇÃO PERUPEN-01 | Valorização do largo na Rua Escura

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A Valorização do largo na Rua Escura (PERUPEN-01) visa a requalificação do espaço público de estadia existente na interseção entre a EN226 e a Rua Escura, tornando-o mais atrativo à utilização social, promovendo o encontro e a sociabilização. Propõe-se uma organização do seu desenho, a introdução de canteiros vegetados e arborização, bem como a reformulação do mobiliário urbano e iluminação pública. Este espaço público tem ainda uma importante função a nível da imagem do aglomerado, já que se localiza num dos seus principais acessos, pelo que o elemento escultórico aqui existente deve ser enobrecido.</p>
Interdependências	PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-01 | Valorização do largo na Rua Escura

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	2 500,00	0,00	2 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	20 400,00	0,00	20 400,00
Aquisição de serviços	2 500,00	0,00	2 500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	25 400,00	0,00	25 400,00

AÇÃO PERUPEN-02 | Requalificação do Largo do Cimo do Povo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A Requalificação do Largo do Cimo do Povo (PERUPEN-02) tem como objetivo a valorização deste espaço público, bem como o património edificado associado, patente nos edifícios envolventes à fonte existente. Este espaço, que surge na continuidade do anterior, agrupa dois espaços de alargamento, no primeiro dos quais se encontra a fonte e depois se prolonga para um segundo momento de praça, englobando um espaço relvado pontuado com árvores. Pretende-se dar uma maior harmonização a estes momentos, transformando num espaço único, através do seu desenho e criação de zonas de estadia, recreio e lazer. Pretende-se que este espaço funcione como um pequeno jardim, com a organização das áreas de permanência, atravessamento viário, passagem pedonal e zonas informais de estacionamento. A nível do espaço verde, propõe-se a colocação de mobiliário urbano (bancos, mesas, papeleiras, e a criação de um espaço de recreio infantil harmonizado com equipamentos geriátricos.</p>
Interdependências	PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-02 | Requalificação do Largo do Cimo do Povo

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	244 200,00	0,00	244 200,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	264 200,00	0,00	264 200,00

AÇÃO PERUPEN-03 | Requalificação do Largo de Santo António

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A Requalificação do Largo de Santo António (PERUPEN-03) pretende a valorização de outro espaço público existente, localizado na zona mais recente de Penso. Este espaço forma atualmente um alargamento de ruas, não funcionando plenamente como espaço público de encontro e estadia. De forma a poder potenciar o seu caráter nesse sentido, propõe-se a reformulação do seu desenho, com a diferenciação (a nível de pavimentos) dos espaços destinados a estadia, vias partilhadas, bem como áreas de estacionamento informal, sem causar constrangimentos ou originar problemas de segurança. Nas áreas de permanência, propõe-se a colocação de mobiliário urbano (bancos), bem como canteiros vegetados e arborização, criando mais conforto e atratividade na sua utilização pela população.</p>
Interdependências	PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-03 | Requalificação do Largo de Santo António

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	39 300,00	0,00	39 300,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	49 300,00	0,00	49 300,00



AÇÃO PERUPEN-04 | Requalificação do Largo das Eiras

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Requalificação do Largo das Eiras (PERUPEN-04) visa a reformulação e valorização de outra zona de alargamento de ruas, a norte do aglomerado, num espaço onde existem já mesas de piquenique. Em harmonia com as ações anteriores, para este espaço, pretende-se também a reformulação do desenho, dotando-o de maior segurança para a passagem do peão, minimizando os constrangimentos com o atravessamento e parqueamento automóvel. Pretende-se também a criação de um espaço mais atrativo para a utilização ativa pela população, com a introdução de mobiliário urbano mais adequado ao espaço, em complemento com a criação de espaços vegetados e incorporação de mais arborização de rua.
Interdependências	PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-04 | Requalificação do Largo das Eiras

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	4 000,00	0,00	4 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	34 300,00	0,00	34 300,00
Aquisição de serviços	4 000,00	0,00	4 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	42 300,00	0,00	42 300,00



AÇÃO PERUPEN-05 | Criação do Parque de Santa Catarina

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina
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	A ação de Criação do Parque de Santa Catarina (PERUPEN-05) pretende a valorização de um espaço de encosta, que se desenvolve desde o Largo de Santa Catarina até à ribeira de Arandos, pretendendo efetuar a ligação entre dois importantes elementos de património cultural e natural existentes na ARU de Penso. O Largo de Santa Catarina, um espaço público existente na actualidade constitui uma zona aberta, dominada pela estátua de Santa Catarina, de onde se pode usufruir de uma vista ímpar sobre o aglomerado e a envolvente rural. Contudo, não oferece muitas condições para a utilização pela população, carecendo de valorização. Com esta ação, pretende-se a expansão deste espaço, agregando áreas com grande interesse natural, na encosta rochosa e com vista para a ribeira, num espaço de lazer e estadia, para utilização ativa pela população. A ação visa a colocação de bancos (em especial na parte mais alta), permitindo uma contemplação da paisagem, bem como a criação de uma zona de lazer ativo na encosta com a colocação de bancos e mesas de piquenique, criando uma relação mais próxima dos habitantes e visitantes de Penso com a zona de culto e a ribeira.
Interdependências	PERUPEN-01 Valorização do largo na Rua Escura PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo PERUPEN-03 Requalificação do Largo de Santo António PERUPEN-04 Requalificação do Largo das Eiras PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-05 | Criação do Parque de Santa Catarina

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	50 200,00	0,00	50 200,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	20 000,00	0,00	20 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	244 000,00	0,00	244 000,00
Aquisição de serviços	20 000,00	0,00	20 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	334 200,00	0,00	334 200,00



AÇÃO PERUPEN-06 | Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso
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	A Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso (PERUPEN-06) pretende a requalificação do espaço verde em redor a este equipamento, funcionando este espaço exterior, de forma complementar e acessória ao espaço interior, como se de outra sala se tratasse. Com a sua requalificação, através da melhoria do desenho, integração de bancos, mesas e equipamento de recreio infantil, podem aqui realizar-se atividades para a população, e este ser usado nas vivências quotidianas.
Interdependências	PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUPEN-06 | Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	91 200,00	0,00	91 200,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	111 200,00	0,00	111 200,00

AÇÃO PERUPEN-07 | Valorização do Forno do Povo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia.
Descrição	A Valorização do Forno do Povo (PERUPEN-07) visa a requalificação do edifício do forno comunitário, com a colocação de sinalética informativa, tendo em consideração a possibilidade de abertura do espaço ao público com a realização de workshops e formações associadas às funções e atividade deste elemento, no âmbito da gastronomia, tradições e artesanato de Sernancelhe.
Interdependências	PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-07 | Valorização do Forno do Povo

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	40 400,00	0,00	40 400,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	50 400,00	0,00	50 400,00

AÇÃO PERUPEN-08 | Valorização de tanques e fontes

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia.
Descrição	<p>A Valorização de tanques e fontes (PERUPEN-08) visa a promoção do património associado com a água, em tanques e fontenários usados no dia-a-dia da população. Pretende-se a limpeza e reabilitação das fontes e chafarizes que se distribuem pelo aglomerado, a colocação de sinalética informativa (com a designação dos elementos e nos respetivos casos, com informação relativa à sua história e importância). Associado à reabilitação dos elementos construídos, pretende-se ainda a requalificação do espaço público envolvente, cujas intervenções deverão ser ajustadas às características inerentes a cada um dos locais, de forma a valorizar esteticamente estes elementos de forma única, mas articulada.</p>
Interdependências	PERUPEN-02 Requalificação do Largo do Cimo do Povo PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2029
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUPEN-08 | Valorização de tanques e fontes

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	100,00	0,00	100,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	250,00	0,00	250,00
Aquisição de serviços	50,00	0,00	50,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	400,00	0,00	400,00

AÇÃO PERUPEN-09 | Criação da casa do artista e tradições

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Chosendo.
Descrição	A ação Criação da casa do artista e tradições (PERUPEN-09) pretende a recuperação de um edifício atualmente devoluto e em mau estado de conservação, dotando-o de novas funções, nomeadamente através de criação de um espaço dedicado aos artistas de Penso e Sernancelhe, onde estes possam trabalhar, expor trabalhos, realizar formações, bem como reunir e partilhar ideias. Penso constitui um aglomerado com grande riqueza em esculturas de artistas locais, devendo este trabalho ser valorizado e apoiado. Este edifício pretende ainda funcionar de forma complementar com a ação seguinte “Criação do Centro Interpretativo de Penso (PERUPEN-10)”. Deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais.
Interdependências	PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-09 | Criação da casa do artista e tradições

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	50 000,00	0,00	50 000,00
Estudos e projetos	20 000,00	0,00	20 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	194 400,00	0,00	194 400,00
Aquisição de serviços	20 000,00	0,00	20 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	284 400,00	0,00	284 400,00

AÇÃO PERUPEN-10 | Criação do Centro Interpretativo de Penso

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Chosendo.
Descrição	A ação Criação do Centro Interpretativo de Penso (PERUPEN-10) visa a criação de um espaço de visitação e de apoio aos turistas e visitantes que aqui se desloquem, através de reabilitação de um edifício devoluto em péssimo estado de conservação, mas detentor de valor arquitetónico vernacular, o qual deve ser valorizado. A sua reabilitação deve ter em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários, mas adequando-o às novas funções. Pretende-se que o edifício seja um espaço destinado a dar a conhecer o património natural, cultural e paisagístico, bem como as vivências e tradições de Penso e do concelho de Sernancelhe, convidando a interpretar e experienciar este território e os seus elementos endógenos e diferenciadores, de forma inovadora e atrativa.
Interdependências	PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-10 | Criação do Centro Interpretativo de Penso

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	40 000,00	0,00	40 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	430 000,00	0,00	430 000,00
Aquisição de serviços	30 000,00	0,00	30 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	500 000,00	0,00	500 000,00



AÇÃO PERUPEN-11 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-11 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none">. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;. Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Granjal.
Descrição	<p>A ação Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso (PERUPEN-11) visa a promoção da eficiência energética deste equipamento de utilização coletiva, com importantes funções ao nível do convívio, recreio e lazer da comunidade local. Anteriormente à sua reconversão em Centro Lúdico, este era o edifício da Escola Primária de Penso, construído no âmbito do Plano dos Centenários, uma iniciativa levada a cabo pelo Estado Novo entre a década de 40 e 60 que tinha como objetivo dotar todas as cidades, vilas e aldeias de uma instituição de ensino, que possibilitasse a todas as crianças o acesso a educação em instalações condignas. Em virtude desta medida foram construídos diversos equipamentos escolares, dotados de uma arquitetura muito particular e que perduram até aos dias de hoje. Assim, esta intervenção não se limita à modernização de uma infraestrutura, contribuindo também para a conservação de um importante elemento do caráter e identidade deste aglomerado.</p> <p>No âmbito desta ação inclui-se, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica do edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.</p>
Interdependências	PERUPEN-06 Requalificação do espaço envolvente ao Centro Lúdico de Penso
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Chosendo; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUPEN-11 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Penso

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	120 000,00	0,00	120 000,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	1 000,00	0,00	1 000,00
Total	141 000,00	0,00	141 000,00

AÇÃO PERUPEN-12 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUPEN-12) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial ao caminho/rua que efetua a ligação entre a Rua do Rossio e a Rua do Casal. Na requalificação destes acessos, deve-se ter em consideração a sua função, devendo dar-se prioridade ao peão, de forma a criar espaços com segurança.
Interdependências	PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-12 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	8 000,00	0,00	8 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	69 250,00	0,00	69 250,00
Aquisição de serviços	8 000,00	0,00	8 000,00
Certificações		0,00	0,00
Total	85 250,00	0,00	85 250,00

AÇÃO PERUPEN-13 | Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	<p>A ação Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUPEN-13) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. Esta ação deverá ocorrer em estreita articulação com os restantes pontos de passagem do percurso, bem como apresentar uma relação direta com a ação Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” (PERUPEN-14), de modo a promover a coerência da sinalética utilizada, e ester articulada com o Caminho de Santiago, que atravessa o aglomerado de Penso.</p>
Interdependências	PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Chosendo; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUPEN-13 | Valorização do Percurso 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 PERUPEN-14 | Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	<p>A ação Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” (PERUPEN-14) tem como objetivo a beneficiação do percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. No seio da ARU de Penso, este percurso deve estar interligado com o Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUPEN-13), bem como efetuar uma articulação com a passagem do Caminho de Santiago que, apesar de ter um percurso distinto, atravessa este aglomerado. Neste sentido, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos percursos a valorizar, bem como a criação de sinergias com o percurso existente, o qual já possui a sua sinalética em diversos pontos de Penso.</p>
Interdependências	PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa” PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Chosendo; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUPEN-14 | Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	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 PERUPEN-15 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-15 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUPEN-15) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.
Interdependências	PERUPEN-12 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-15 | 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 PERUPEN-16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-16 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 Penso.
Descrição	A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUPEN-16) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.
Interdependências	PERUPEN-17 Programa “Apoio à reabilitação privada” PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-16 | 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		800 000,00	800 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	6 452 050,00	6 452 050,00
Aquisição de serviços	0,00	800 000,00	800 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	8 052 050,00	8 052 050,00

AÇÃO PERUPEN-17 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-17 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	O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUPEN-17) comprehende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar pela realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.
Interdependências	PERUPEN-16 Reabilitação do edificado de propriedade privada PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-17 | Programa “Apóio 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 PERUPEN-18 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-18 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERUPEN-18) visa atrair novos públicos para Penso, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.</p>
Interdependências	PERUPEN-16 Reabilitação do edificado de propriedade privada PERUPEN-17 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-18 | 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 PERUPEN-19 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Penso
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUPEN-19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUPEN-19) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Penso, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. (2) Programa "Tardes de Aquilino": Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior.
Interdependências	PERUPEN-05 Criação do Parque de Santa Catarina PERUPEN-07 Valorização do Forno do Povo PERUPEN-08 Valorização de tanques e fontes PERUPEN-09 Criação da casa do artista e tradições PERUPEN-10 Criação do Centro Interpretativo de Penso PERUPEN-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUPEN-14 Valorização do Percurso Turístico “A caminho da Senhora da Lapa”
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Granjal, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUPEN-19 | 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 PENSO (FICHAS-RESUMO)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	<p>Isenção 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.</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;4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMI.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

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



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente

Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Empreitadas de Reabilitação Urbana

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



IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	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.

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



IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Arrendamento de Imóveis Recuperados

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	<p>Isenção de IRC dos rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU.</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	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro;• Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.



IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro; • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020. • Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.

ANEXO D – FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS (NRAU)



A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

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

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia
------------------------------------	----------------------------

Identificação das fotografias ilustrativas

F. AVALIAÇÃO

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

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

G. OBSERVAÇÕES

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

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: / /

I. COEFICIENTE DE CONSERVACÃO (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: