

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA LAPA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



Caderno I – Relatório Final | maio 2017

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA LAPA

Fase 2 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Data	Revisão/Alteração	Observações	Verificou
2017-05-18	1/0	Emissão do PERU da Lapa versão final	AA

ÍNDICE

1	Introdução.....	9
2	Enquadramento.....	14
2.1	Enquadramento conceptual e estratégico.....	14
2.2	Enquadramento territorial.....	17
2.3	Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.....	22
2.3.1	Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-N).....	23
2.3.2	Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.....	26
2.3.3	Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada da Lapa.....	31
3	Caracterização e diagnóstico.....	36
3.1	Caracterização do território.....	36
3.1.1	Enquadramento histórico.....	36
3.1.2	Evolução da forma urbana.....	37
3.1.3	Património cultural.....	38
3.1.4	Socioeconomia.....	43
3.1.5	Edificado.....	47
3.1.6	Espaço público.....	57
3.2	Diagnóstico Estratégico.....	63
4	Estratégia de Reabilitação Urbana para a Lapa.....	65
4.1	Visão.....	65
4.2	Objetivos Estratégicos.....	66
4.3	Modelo Estratégico Territorial.....	68
5	Programa de Ação do PERU.....	70
5.1	Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal.....	70
5.2	Programa de Financiamento.....	77
6	Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.....	81
6.1	Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana.....	81
6.1.1	Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana.....	82
6.1.2	Soluções de financiamento de ações de reabilitação.....	85
6.2	Programa de Investimento público.....	91
6.3	Modelo de Gestão e Execução.....	93
6.4	Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares.....	95
6.5	Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel.....	99
6.6	Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana.....	100

6.6.1	Edificado	101
6.6.2	Espaço público	109
Bibliografia		115
Anexos		119
Anexo I – Fichas de ação /projeto.....		119
Anexo II – Planta de localização das ações.....		121
Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais		123
Anexo IV – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios (NRAU)		129
Anexo V – Regime Excepcional para a reabilitação Urbana (RERU)		131

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: VISTA AÉREA SOBRE A LAPA	10
FIGURA 2: PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU	12
FIGURA 3: NUT's III DA REGIÃO NORTE	17
FIGURA 4: ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DA LAPA	18
FIGURA 5: LIMITE DA ARU DA LAPA.....	19
FIGURA 6: LOCALIZAÇÃO DAS ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE, QUINTELA, ALDEIA DE SANTO ESTÉVÃO E FONTE ARCADA, RELATIVAMENTE À ARU DA LAPA	22
FIGURA 7: MODELO TERRITORIAL DA REGIÃO NORTE	23
FIGURA 8: EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	28
FIGURA 9: PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA URBANA DEGRADADA DA LAPA FONTE: SNIT.....	33
FIGURA 10: EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA URBANA DA LAPA	38
FIGURA 11: PATRIMÓNIO CLASSIFICADO NA LAPA: PELOURINHO DA LAPA (FONTE SIPA) E SANTUÁRIO DE NOSSA SENHORA DA LAPA.....	40
FIGURA 12: IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL: ANTIGA CADEIA/MUSEU DO EX-VOTO E CRUZES DO CALVÁRIO	41
FIGURA 13: IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL EXISTENTES NA LAPA.....	42
FIGURA 14: CELEBRAÇÕES EM HONRA DE NOSSA SENHORA DA LAPA E FEIRA AQUILINIANA.....	43
FIGURA 15: SUBSEÇÕES ESTATÍSTICAS DA BGRI, DO CENSOS 2011	44
FIGURA 16: DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DA LAPA, EM 2011	45
FIGURA 17: NÚMERO DE EDIFÍCIOS NA ARU DA LAPA, EM 2011 FONTE: INE, CENSOS 2011	48
FIGURA 18: USO FUNCIONAL DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA	49
FIGURA 19: EDIFÍCIO COM SERVIÇOS DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NO PISO INFERIOR E ALOJAMENTO TURÍSTICO NO SUPERIOR, EDIFÍCIO COM HABITAÇÃO NO PISO SUPERIOR E COMÉRCIO NO TÉRREO (AV. PADRE FRANCISCO P. FERREIRA) E COLÉGIO DA LAPA (LARGO DO TERREIRO)	49
FIGURA 20: QUALIDADE DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA.....	50
FIGURA 21: NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA.....	50
FIGURA 22: NÚMERO DE EDIFÍCIOS DEVOLUTOS NA ARU DA LAPA	51
FIGURA 23: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA	53
FIGURA 24: EDIFÍCIOS EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO: LARGO DO TERREIRO E RUA DO CALVÁRIO	53
FIGURA 25: EDIFÍCIOS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO: LARGO DO TERREIRO E RUA DO FORNO	53
FIGURA 26: EDIFÍCIOS EM MÉDIO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DO FORNO E LARGO DO TERREIRO.....	54
FIGURA 27: EDIFÍCIOS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO: AV. PADRE FRANCISCO PINTO FERREIRA E LARGO DO TERREIRO	54
FIGURA 28: EDIFÍCIOS EM PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	54
FIGURA 29: ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA	55
FIGURA 30: EDIFÍCIOS EM ALVENARIA DE GRANITO APARENTE (AV. PADRE FRANCISCO PINTO FERREIRA)	55

FIGURA 31: TIPO DE ESTRUTURA DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA	56
FIGURA 32: EDIFÍCIOS COM PORTAS E JANELAS EM ALUMÍNIO (AV. PADRE FRANCISCO PINTO FERREIRA)	56
FIGURA 33: EDIFÍCIOS NA ARU DA LAPA REABILITADOS NOS ÚLTIMOS 5 ANOS OU COM PROCESSO DE REABILITAÇÃO EM CURSO ..	57
FIGURA 35: LARGO DO TERREIRO E AVENIDA PADRE FRANCISCO PINTO FERREIRA	58
FIGURA 34: TIPOLOGIAS DE ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DA LAPA	59
FIGURA 36: LARGO ENVOLVENTE AO FONTENÁRIO E LARGO DO TERREIRO (MOBILIÁRIO URBANO E ESPLANADAS)	59
FIGURA 37: ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE À CAPELA DAS PEREGRINAÇÕES E AO MIRADOURO DE FORÇA	60
FIGURA 38: CAPACIDADE POLARIZADORA DO ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DA LAPA	60
FIGURA 39: CUBO DE GRANITO NA AVENIDA PADRE FRANCISCO PINTO FERREIRA E LARGO ADJACENTE E AFLORAMENTO ROCHOSO JUNTO À CABECEIRA DA IGREJA DE NOSSA SENHORA DA LAPA	61
FIGURA 40: MATERIAL DOS PAVIMENTOS DO ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DA LAPA	61
FIGURA 41: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS PAVIMENTOS DO ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DA LAPA	62
FIGURA 42: POTENCIALIDADES DA LAPA	66
FIGURA 43: MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL PARA A LAPA	69
FIGURA 44: LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES FALTA INCLUIR AÇÃO ESTACIONAMENTO	75
FIGURA 45: REQUISITOS PARA FINANCIAMENTO ATRAVÉS DE IFRRU	86
FIGURA 46: PROCEDIMENTO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO	100
FIGURA 47: CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO DE APARELHO	102
FIGURA 48: CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO ASSENTAMENTO	103
FIGURA 34: EXEMPLOS DE PORTAS E JANELAS EM MADEIRA NA LAPA	105
FIGURA 50: EXEMPLOS DE ELEMENTOS EM FERRO NA LAPA	106
FIGURA 51: EXEMPLOS DE PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA EM ALVENARIA EM PEDRA NA LAPA	108
FIGURA 52: ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO NA LAPA	111
FIGURA 53: ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA NA LAPA	112

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1: OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO PARA A REGIÃO NORTE.....	24
QUADRO 2: ORIENTAÇÕES ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES PARA O SISTEMA URBANO.....	26
QUADRO 3: RESUMO DO DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO DE SERNANCELHE	27
QUADRO 4: OPÇÕES ESTRATÉGICAS, OBJETIVOS ESPECÍFICOS E AÇÕES E PROJETOS PARA O HORIZONTE TEMPORAL DO PLANO.....	31
QUADRO 5: ESTRATÉGIAS E AÇÕES PROPOSTAS PELO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA URBANA DEGRADADA DA LAPA	35
QUADRO 6: ESTATÍSTICAS DA POPULAÇÃO NO CONCELHO DE SERNANCELHE, NA FREGUESIA DE QUINTELA E NA ARU DA LAPA, EM 2011 FONTE: INE, CENSOS 2011	44
QUADRO 7: POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS NA ARU, EM 2011	45
QUADRO 8: HABILITAÇÕES LITERÁRIAS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU.....	46
QUADRO 9: ESTATÍSTICAS DE EMPREGO NO CONCELHO DE SERNANCELHE, NA FREGUESIA DE QUINTELA E NA ARU DA LAPA.	47
QUADRO 10: EXISTÊNCIA DE ÁGUA CANALIZADA NOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL.....	51
QUADRO 11: NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO NA ARU DA LAPA.....	52
QUADRO 12: NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DA LAPA	55
QUADRO 13: PRINCIPAIS CONSTRANGIMENTOS/ PROBLEMAS E OPORTUNIDADES/ POTENCIALIDADES	64
QUADRO 14: OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA O PERU DA LAPA.....	67
QUADRO 14: AÇÕES PROPOSTAS PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA LAPA.....	71
QUADRO 16: HIERARQUIZAÇÃO DAS AÇÕES LOCALIZADA NA ARU DA LAPA, DE ACORDO COM A SUA IMPORTÂNCIA E RELEVÂNCIA NO PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	76
QUADRO 17: NÍVEL DE PRIORIDADE E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES LOCALIZADA NA ARU DA LAPA	76
QUADRO 18: IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES E RESPECTIVOS INVESTIMENTOS E FONTES DE FINANCIAMENTO	78
QUADRO 19: VALORES DE INVESTIMENTO PARA A LAPA	79
QUADRO 20: INVESTIMENTO PÚBLICO NA LAPA	92
QUADRO 21: PRINCÍPIOS BASE DE INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS COM SISTEMA CONSTRUTIVO TRADICIONAL	104
QUADRO 22: CRITÉRIOS PARA GARANTIR AS NECESSÁRIAS CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO DOS PEÕES.....	111
QUADRO 23: PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO PÚBLICO	113

ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CCDR-N	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CM	Câmara Municipal
CIM	Comunidade Intermunicipal
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
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
PP	Plano de Pormenor
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1 Introdução

O presente documento dá resposta à pretensão do Município de Sernancelhe de programação de uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Lapa**.

De acordo com o n.º 1, do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), "*a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação (1) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (2) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas*".

Entende-se por ARU "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência de degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU*" (art.º 2.º do RJRU). Por sua vez, uma ORU é definida 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 art.º 7.º, do RJRU).

A Assembleia Municipal de Sernancelhe aprovou a proposta da Câmara Municipal relativa ao projeto de delimitação da "ARU da Lapa", na sessão de 29 de junho de 2016. Esta foi publicada em Diário da República, através do Aviso n.º 9420/2016, de 28 de julho de 2016, e remetida ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP nesse mesmo dia.

O âmbito temporal da ORU da Lapa é de quinze (15) anos, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Nos termos da legislação em vigor e do caderno de encargos definido pelo Município, e seguindo política urbana do município em matéria de promoção da regeneração urbana, a ORU da Lapa assume os seguintes objetivos estratégicos genéricos:

- 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 dos núcleos urbanos;
- 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.



Figura 1: Vista aérea sobre a Lapa
Fonte: <http://pt.worldmapz.com/>

Especificamente, são assumidos os objetivos apresentados na delimitação da 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.

Face aos objetivos estipulados para a ARU da Lapa, o Município de Sernancelhe, na qualidade de entidade gestora, optou por realizar uma ORU sistemática, uma vez que este pretende concretizar uma intervenção integrada de reabilitação urbana focada na requalificação e revitalização do tecido e malha urbana. Conforme o disposto no art.º 33.º do RJRU, *“as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana”* (PERU), que consubstancia o presente documento.

O procedimento para aprovação da ORU compreende os seguintes passos (art.º 17.º do RJRU):

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

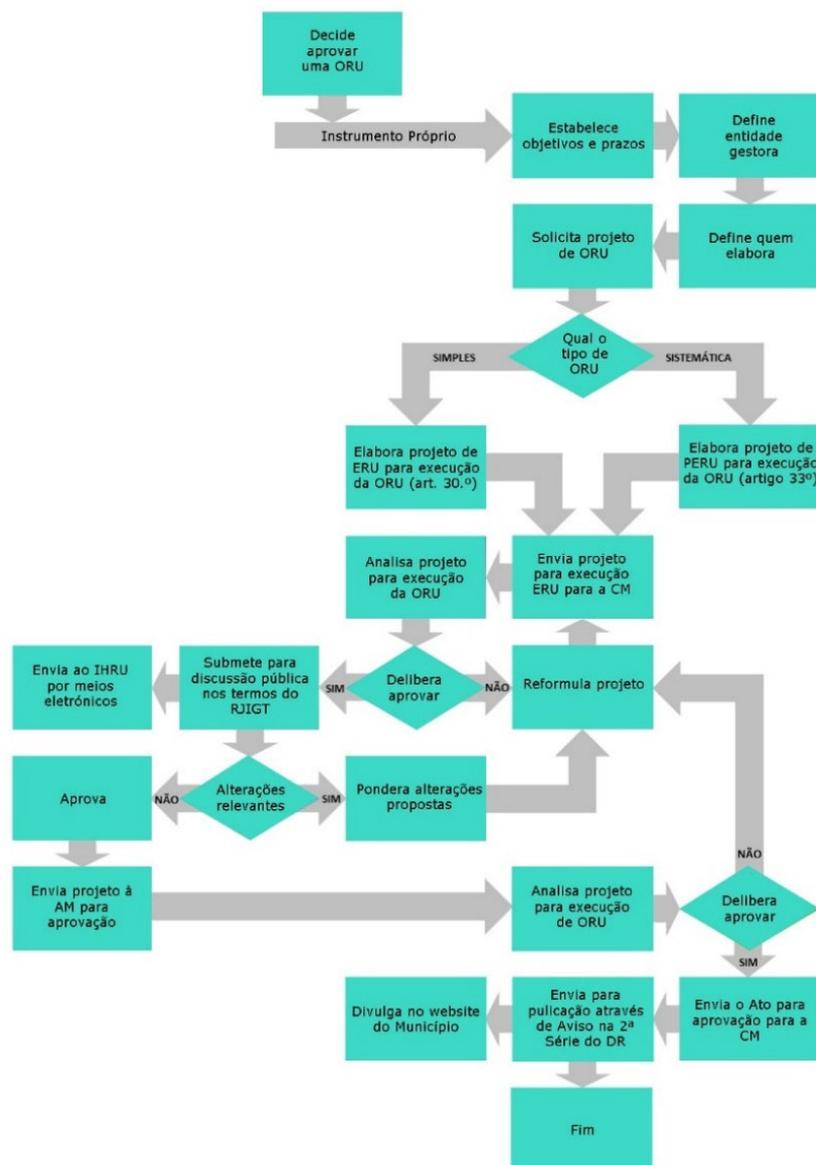


Figura 2: Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

O presente documento encontra-se estruturado em seis capítulos, correspondendo o primeiro à presente introdução.

No segundo capítulo é realizado um breve enquadramento do quadro legal em que se integra a área sujeita a Reabilitação Urbana e é apresentado o enquadramento territorial da área no contexto municipal, bem como nos instrumentos de gestão territorial (IGT) e complementares em vigor.

No terceiro capítulo é realizada a caracterização da área de intervenção, ao nível da sua evolução histórica, da evolução da estrutura urbana, forma e malha urbana, terminando com um diagnóstico estratégico em que são apresentados os constrangimentos e as oportunidades identificados.

No quarto capítulo é apresentada a Visão Estratégica que se pretende desenvolver na ARU da Lapa e respetivos objetivos estratégicos e modelo estratégico territorial.

No quinto capítulo, relativo ao Programa de Ação do PERU, são identificadas as ações que concretizam o presente PERU e a respetiva programação temporal e programa de financiamento.

No sexto e último capítulo são apresentadas as soluções de operacionalização do PERU, nomeadamente o modelo de gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução, incluindo ainda algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

2 Enquadramento

2.1 Enquadramento conceptual e estratégico

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável 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 Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, estabelece o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), consagrando, desta forma, o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbana e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

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

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

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

Reabilitação urbana - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de 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 nº307/2009).

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

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

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

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

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

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

- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e descriminando positivamente a

ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excecionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;

- Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;

- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

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

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

2.2 Enquadramento territorial

Com uma área de 228,6 km², o município de Sernancelhe localiza-se na Região Norte, sub-região do Douro, e distrito de Viseu. Integrado na bacia hidrográfica do Rio Douro, caracteriza-se por uma "paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (...), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista" (Plural, 1995). O concelho ocupa parte da Serra da Lapa, local onde nasce o Rio Vouga, e cuja altitude máxima atinge cerca de 955 metros, sendo nesta serra que nasce o Rio Vouga.

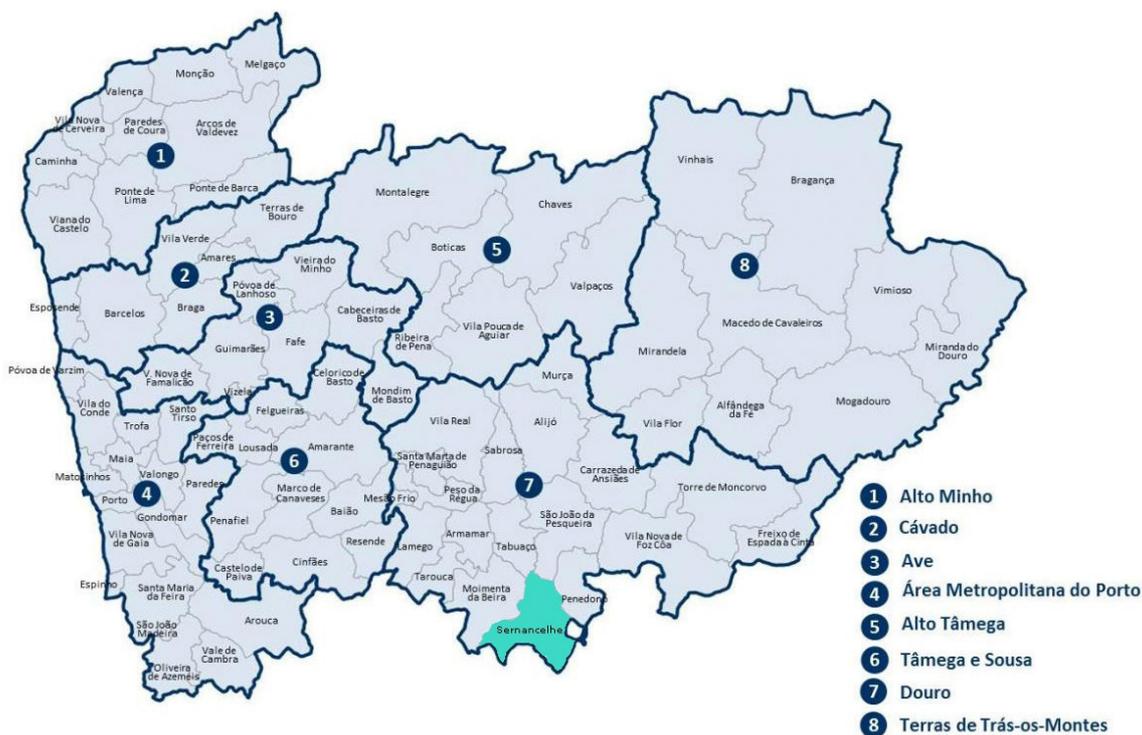


Figura 3: NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2015

Sernancelhe é limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a leste por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudoeste por Sátão e a noroeste por Moimenta da Beira. A uma escala macro, Sernancelhe situa-se no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, mais precisamente, na Sub-região do Douro (NUT III).

De acordo com a reorganização administrativa do território, determinada pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, o concelho de Sernancelhe é subdividido em 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Quintela, União das freguesias de Ferreirim e Macieira, União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, União das freguesias de Penso e Freixinho, União das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e Vila da Ponte. Em 2011, a população residente era de 6.227 habitantes e a densidade populacional de 24,8 hab/km² (Censos 2011).

O aglomerado da Lapa situa-se na freguesia de Quintela e, segundo o PDM de Sernancelhe, assume-se no contexto do sistema territorial municipal como um aglomerado de nível III, o que reflete a sua média relevância urbano-funcional, à escala municipal.

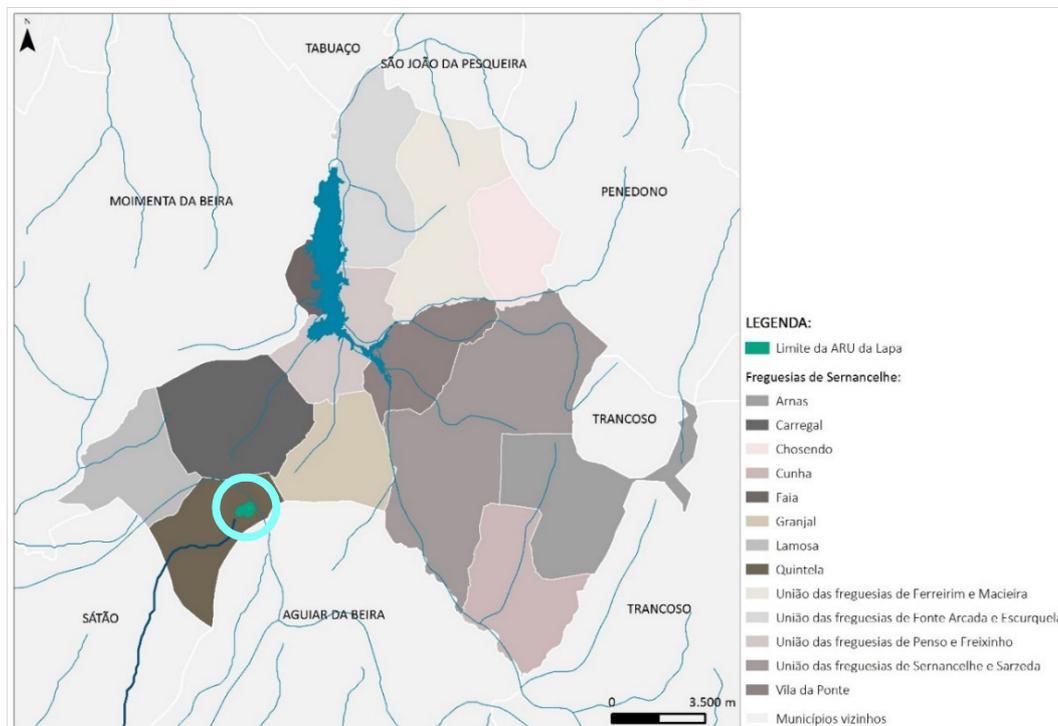


Figura 4: Enquadramento Territorial da ARU da Lapa

A **ARU da Lapa** possui uma área de 6,05 hectares e localiza-se a cerca de 10 Km da sede de concelho. De acordo com a Proposta de Delimitação da ARU da Lapa (CM Sernancelhe/Cotefis, 2016), “a Lapa é um pequeno aglomerado urbano do município de Sernancelhe, cuja origem e realidade atual se encontra muito associada ao fenómeno religioso”. A povoação encontra-se rodeada de “terrenos acidentados e pedregosos, onde dominam os afloramentos *graníticos*” (Plural, 1995: 4). Na mesma freguesia, localiza-se a ARU de Quintela, englobando uma área de 1,9 hectares.

A área de reabilitação urbana corresponde à zona central da Lapa, situada na parte cimeira da serra homónima, a uma altitude 915 metros, próximo das nascentes do rio Vouga. Este centro histórico encontra-se dominado pela presença do Santuário de Nossa Senhora da Lapa, em redor do qual se dispõe o edificado, numa combinação única em que “as casas, os caminhos, todos em granito, criam uma atmosfera única” (Aldeias de Portugal).

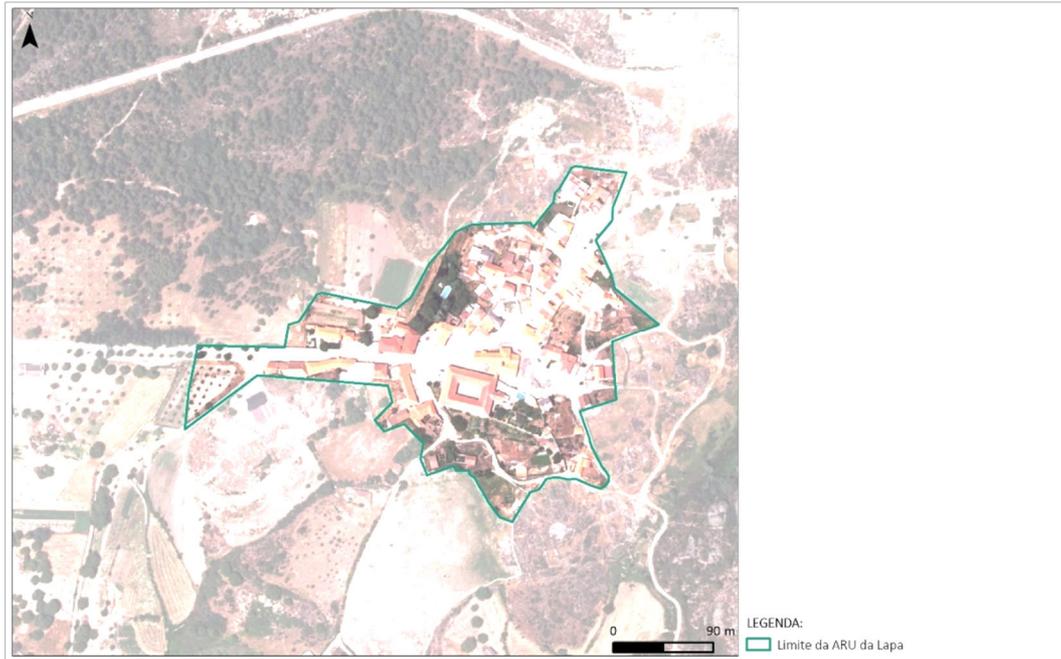


Figura 5: Limite da ARU da Lapa

Para a ARU da Lapa foram determinados os seguintes objetivos estratégicos:

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.

De forma a adotar uma estratégia de reabilitação urbana consonante com a política de reabilitação urbana preconizada pelo Município de Sernancelhe, é necessário atender às restantes Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no concelho: ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, ARU de Fonte Arcada, ARU de Quintela e ARU da Aldeia de Santo Estêvão.

A **ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe** desenvolve-se na vila de Sernancelhe e possui uma área de 63,1 hectares. Enquanto sede do concelho, a vila de Sernancelhe destaca-se dos restantes

aglomerados, exercendo uma posição polarizadora, concentrando os principais serviços, equipamentos e áreas de comércio. Os objetivos estratégicos da ARU são os seguintes:

- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, garantindo a proteção e promoção da valorização do património cultural;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adotar padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade;
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da história do Município;
- Reforçar a inserção da Vila na estrutura e dinâmicas sociais e económicas do território envolvente;
- Promover uma cidadania ativa e participante;
- Impulsionar uma oferta cultural contínua, diversificada e multifacetada;
- Qualificar e modernizar o espaço público de recreio e lazer, assim como o reforço das centralidades;
- Promover a continuidade e coesão territorial do núcleo urbano da Vila de Sernancelhe;
- Promover o envolvimento e mobilização da população, ao promover a sua participação no processo de reabilitação urbana e na vivência da Vila de Sernancelhe;
- Promover a atratividade do território para habitar, visitar e investir.

A **ARU de Fonte Arcada**, com uma área de 9,95 hectares, encontra-se inserida na União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, localizando-se a cerca de 12 Km da Vila de Sernancelhe. Trata-se de um aglomerado de carácter rural implantado na margem Este da Albufeira de Vilar. Esta ARU possui como objetivos estratégicos:

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.

A **ARU de Quintela** localiza-se na freguesia homónima, a cerca de 15 Km da Vila de Sernancelhe e apenas a 1,5 Km da Lapa, englobando uma área de 1,9 hectares. Apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

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.

A **ARU da Aldeia de Santo Estêvão** situa-se na freguesia de Carregal, no lugar da Forca (a 10 Km da sede de concelho), e englobando uma área de 1,27 hectares. Possui os seguintes objetivos estratégicos:

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.

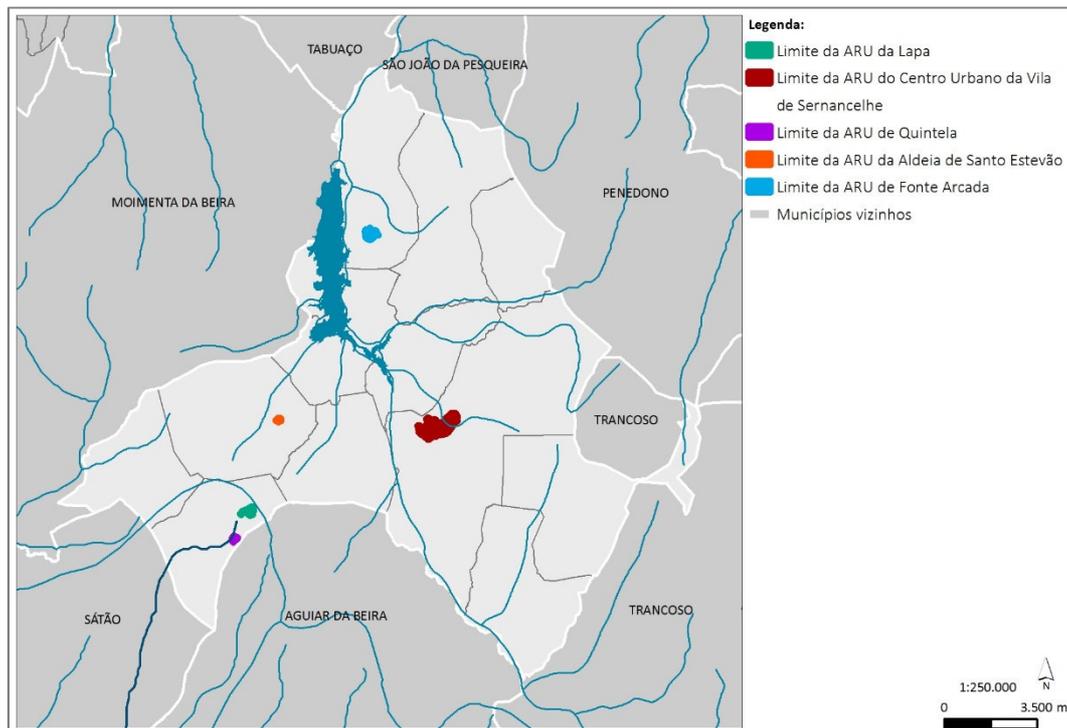


Figura 6: Localização das ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, Quintela, Aldeia de Santo Estêvão e Fonte Arcada, relativamente à ARU da Lapa

2.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para uma melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes da Lapa, motivo pelo qual é fundamental enquadrar a presente ORU nos Instrumentos de Gestão territorial (IGT) em vigor, com o propósito de haver uma articulação entre as orientações estratégicas supramunicipais e municipais. Neste sentido foram analisados:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte;
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (2015);

- O Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada da Lapa.

Os instrumentos de referência identificados e analisados irão enquadrar e orientar o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação a definir na presente ORU.

2.3.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-N)

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” (D.L. n.º 46/2009 de 20 de fevereiro, art.º 52.º, alterado pelo D.L. 80/2015 de 14 de maio).

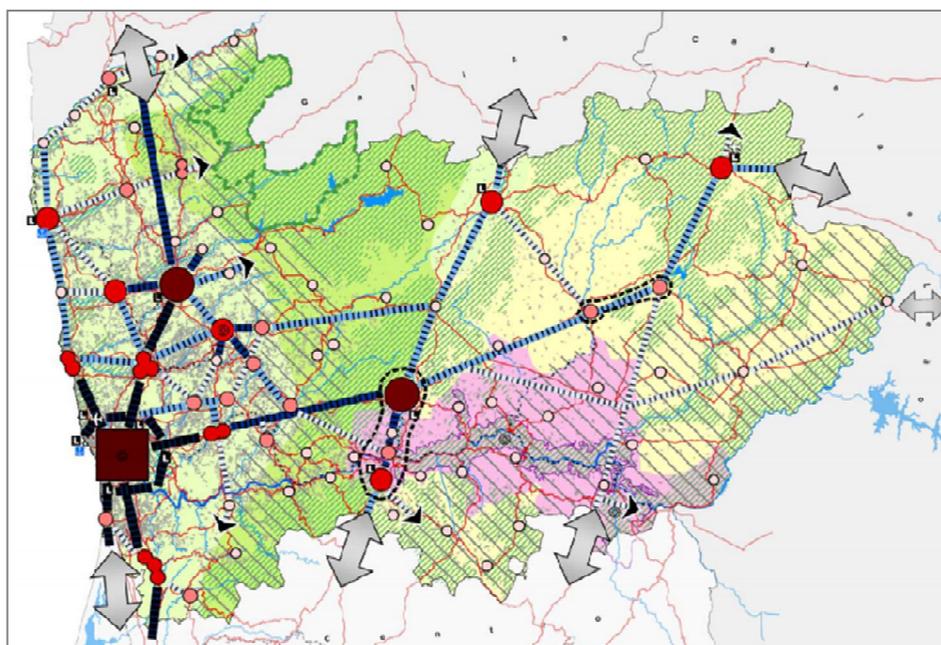


Figura 7: Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2009: 31

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

A proposta de ordenamento territorial para a Região Norte assenta em dois eixos fundamentais (CCDR-N, 2009: 27):

“**Eixo 1** - Estrutura de suporte à apropriação humana do território centrada no sistema urbano, enquanto conjunto articulado (i) dos pontos nodais de prestação de serviços, suporte da atividade

económica e polos promotores de competitividade e difusores de inovação, e (ii) dos sistemas de redes de conectividade como suporte dos fluxos de pessoas, bens, serviços e informação, tanto no interior da Região como entre esta e os territórios envolventes.

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

A partir destes dois eixos, foram definidas as opções estratégicas de desenvolvimento e ordenamento do território, que se organizam em quatro componentes, que se encontram indicadas no Quadro seguinte.

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

Quadro 1: Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2009

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

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

	Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades, aos modos de transportes públicos e transportes não motorizados reduzindo a dependência do transporte individual.
	Dimensionar e delimitar a estrutura ecológica municipal em espaço urbano integrando nomeadamente espaços verdes, linhas de água, margens e zonas inundáveis, áreas com valor natural e cultural e áreas de enquadramento a infraestruturas e equipamentos.
	Promover o aumento da captação de áreas verdes e permeáveis no interior dos aglomerados urbanos, tanto através da criação de novos parques e jardins como pela exigência da sua previsão e execução efetivas nas operações urbanísticas a realizar em solo urbanizável.
	Prever nas operações de urbanização e de edificação, sistemas de recolha e condução de águas pluviais que privilegiem a infiltração destas, em detrimento da sua exclusiva drenagem em direção a linhas e cursos de água.
	Promover a superação do défice infraestrutural em matéria de abastecimento de água e drenagem e tratamento de águas residuais, de modo a serem atingidos os objetivos preconizados pelo PEAASAR II.
	Promover o desenvolvimento de estudos no âmbito da gestão de RSU, com vista à melhoria da eficiência e eficácia na utilização dos recursos, incluindo a conceção mais sustentável de produtos, e a redução da perigosidade dos resíduos, bem como a aplicação de instrumentos económicos e financeiros e ações de sensibilização e formação para a prevenção de resíduos
	Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da qualidade do ar em meio urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria e à construção civil, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real.
	Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da componente acústica do ambiente urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria, à construção civil e às atividades de diversão, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real
	Privilegiar a utilização das Agendas 21 Locais, que associam a qualidade ambiental, a coesão social e o desenvolvimento económico como instrumento de gestão urbana sustentável.

Quadro 2: Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano
Fonte: CCDR-N, 2009

2.3.2 Plano Diretor Municipal de Semancelhe

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Semancelhe foi publicado no Diário da República, através do Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro de 2015, resultando na revisão do Plano Diretor Municipal que datava de 1994. De acordo com o art.º 2.º do Aviso n.º 487/2015, o PDM *“tem como objetivo principal a consolidação do papel do concelho de Semancelhe no contexto regional, a que correspondem os seguintes objetivos estratégicos:*

- a) *“Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;*
- b) *Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*
- c) *Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;*
- d) *Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;*

- e) Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;
- f) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;
- g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;
- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços".

Em termos estratégicos, para alcançar tais objetivos, a proposta de plano definiu o seguinte cenário desejável de evolução para o horizonte temporal do plano: "**Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida**" (CM Sernancelhe, 2012e). Na base da definição do cenário desejável para o Município de Sernancelhe esteve um diagnóstico prospetivo, do qual se realçam os seguintes aspetos:

SERNANCELHE DIAGNÓSTICO	
Contexto territorial	<ul style="list-style-type: none"> • Concelho rural em processo de transformação das dinâmicas territoriais, que vindo a melhorar as suas acessibilidades externas. • Embora com uma dependência funcional do concelho de Moimenta da Beira, tem vindo a alargar e diversificar as oportunidades de emprego, fixando a população autóctone e atraindo novos residentes. • Consolidação do papel e das funções urbanas da sede de concelho
Base económica regional	<ul style="list-style-type: none"> • Crescimento da importância económica e social do turismo
Sistema biofísico e ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação dos recursos naturais e da paisagem provocada por intrusões visuais e ocorrência de usos incorretos do solo em áreas sujeitas a riscos naturais. • Ocupação urbanística, tendencialmente desordenada, fragmentada e desqualificada, nos espaços mais densificados. • Na sede de concelho e núcleos secundários a pressão urbanística fez-se notar de forma mais intensa.
População e povoamento	<ul style="list-style-type: none"> • O concelho tem conseguido com dificuldade sustentar o processo de declínio demográfico, através da capacidade de renovação, atração e fixação da população. • Índice de envelhecimento regista aumentos contínuos e abruptos.
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento generalizado dos graus de cobertura das redes de infraestruturas básicas, embora com dificuldade em garantir os padrões de qualidade exigidos (custos de exploração e manutenção)
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> • Boa cobertura das redes de equipamentos coletivos, embora com carências a nível da saúde
Urbanismo, dinâmicas urbanas e parque habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Desadequação da oferta potencial e da procura de solo urbano, com um aumento do número de fogos apesar da tendência regressiva da sua população. • Maior expansão urbana na sede do concelho e nos principais núcleos secundários. • As dinâmicas urbanas estão associadas à procura de primeira habitação e de solos e habitação para segunda residência. • Melhoria das condições de alojamento, tendo a maioria das habitações infraestruturas e serviços básicos. • A qualidade de vida urbana é apreciável e reconhecida pelos residentes e visitantes.
Sistema económico e produtivo	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do Índice do Poder de Compra Concelhio e do Produto Interno Bruto. • Aumento do emprego no sector secundário e uma terciarização do emprego. • Sector primário continua a exercer grande importância na economia do concelho, sendo as atividades industriais limitadas- • Serviços e comércio com uma evolução lenta. • O turismo tem sido determinante para a criação de riqueza e de emprego.

Quadro 3: Resumo do Diagnóstico do Município de Sernancelhe
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

Toda a área de intervenção da ARU da Lapa encontra-se classificada como solo urbano, predominando os espaços com uso habitacional (existentes ou previstos) e as áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes (espaços de uso especial). As categorias funcionais abrangidas são:

- Solo urbanizado: Espaços residenciais de nível II – “correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar com menor densidade, admitindo-se ainda o uso de turismo, comércio e serviços, de equipamentos e lazer e atividades complementares e ainda de indústrias e ou armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés do chão”;
- Solo urbanizável: Espaços residenciais de expansão de nível II – “correspondem às novas zonas habitacionais de menor densidade nas quais se admitem funções residenciais, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer, atividades complementares e ainda o uso de turismo, e ainda de indústrias e ou armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional, as quais nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés do chão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente”;
- Espaços verdes: Espaços verdes de enquadramento – “correspondem a áreas de enquadramento dos principais elementos estruturantes dos aglomerados urbanos, como infraestruturas viárias e linhas de água, criando a transição entre as áreas verdes de proteção e as áreas urbanizadas ou, simplesmente, respeitando a pequenas parcelas sem aptidão para a edificação por razões essencialmente topográficas ou paisagísticas”.

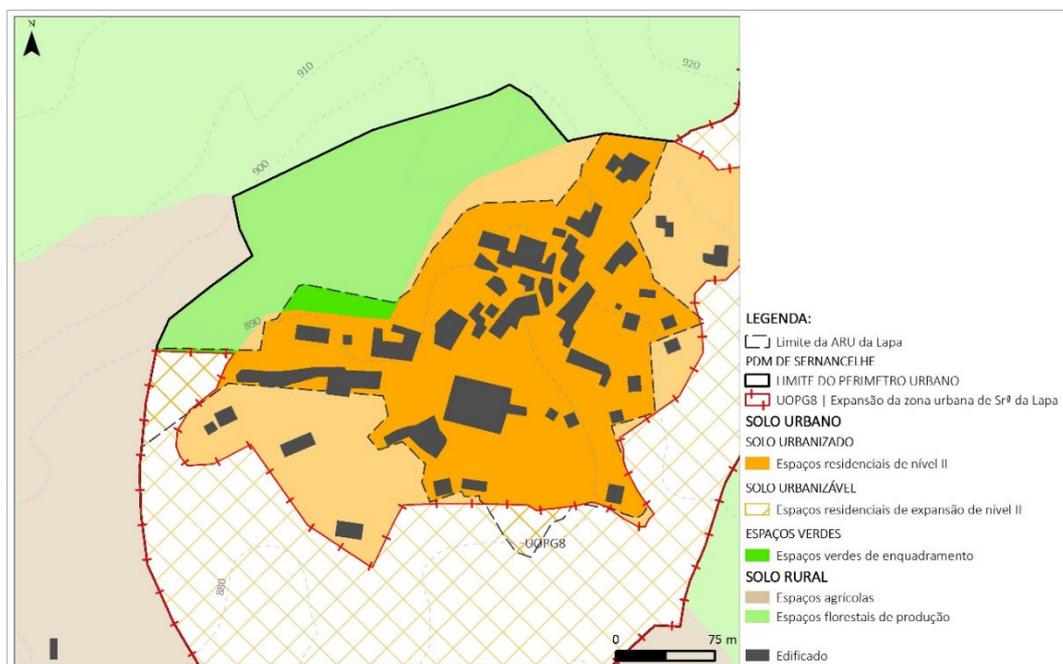


Figura 8: Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

A análise do extrato do PDM permite perceber que a ARU da Lapa incide, principalmente, em Espaços residenciais de nível II. Cumulativamente, identifica-se uma pequena parte contida dentro da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG8) – Expansão da zona urbana de Senhora da Lapa, uma área de interesse turístico, que tem como objetivo *“Proporcionar uma área de expansão do aglomerado urbano da Lapa, promovendo o desenvolvimento harmonioso e integrado da povoação de uma forma ordenada e na perspetiva de integração das diversas valências urbanas, aproveitando muito do potencial de desenvolvimento económico do local.”*

Segundo o PDM, é proposto para o aglomerado da Lapa, um perímetro urbano de 21,5 hectares, que corresponde a um aumento de 65% face aos atuais 13 hectares de área do perímetro atualmente existente. Destes, 8,3 hectares referem-se a área urbana consolidada, 10,6 hectares a área urbana disponível e 2,6 hectares de áreas verdes de enquadramento.

Das opções estratégicas, objetivos específicos e ações para o horizonte do plano, salientam-se as seguintes, por diretamente influenciarem a Visão Estratégica e o Modelo Territorial a definir-se para a ORU da ARU da Lapa:

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
UM TERRITÓRIO MAIS ABERTO E ATRATIVO <i>Desenravar e Irradiar</i>	1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes.	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes.	- Melhoria das infraestruturas viárias do concelho.
	2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho.	2.2. Atrair e fixar novos residentes	- Promoção de uma imagem do concelho associada à qualidade de vida, procurando atrair jovens casais e fomentar a reabilitação do parque habitacional para segundas residências.
		2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	- Ações de promoção dos recursos, potencialidades e atividades económicas do concelho, através da realização de eventos temáticos e da participação em feiras nacionais e internacionais.
UM TERRITÓRIO MAIS DINÂMICO E COMPETITIVO <i>Diversificar e Qualificar</i>	3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.3 Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	- Ações de promoção dos recursos, potencialidades e atividades económicas do concelho e dos municípios vizinhos
			- Participação em feiras nacionais e internacionais
			- Apoiar a organização dos agentes turísticos locais
	4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	- Apoio à organização de iniciativas e eventos de animação turísticos

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS	
		4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas		
		4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais		
UM TERRITÓRIO MAIS EQUILIBRADO E ORDENADO <i>Estruturar e Harmonizar</i>	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	- Requalificação / pavimentação dos espaços públicos urbanos	
		5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	- Requalificação/ pavimentação dos arruamentos urbanos - Beneficiação e retificação de troços municipais	
	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		- Requalificação urbana e ambiental dos aglomerados
				- Requalificação urbanística do espaço urbano consolidado
				- Disponibilização de solo urbano para novas edificações
				- Requalificação e criação de espaços públicos
			- Valorização da estrutura verde e de áreas de Lazer	
		6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos		- Requalificação dos espaços públicos e de socialização
				- Incentivar a reabilitação do parque habitacional
				- Consolidar e valorizar os núcleos rurais
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural		- Criar condições para a legalização das construções	
			- Preservação dos espaços agrícolas situados na envolvente dos aglomerados	
		- Manutenção da diversidade paisagística no concelho, através da preservação de espécies de folhosas (carvalho, sobreiro, castanheiro) e rípicolas		
		- Manutenção/recuperação das culturas tradicionais		
		- Permitir o aparecimento de investimentos turísticos do tipo agro-ecológico no espaço rural		

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
UM TERRITÓRIO MAIS SUSTENTÁVEL E DE EQUITATIVO <i>Preservar e Igualizar</i>	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	- Preservar e recuperar sistemas fundamentais da paisagem - Proteger e criar áreas naturais nos espaços urbanos sem aptidão para a edificação, podendo alguns destes assumir um uso de espaços verdes e de utilização coletiva
		7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	- Reabilitação e divulgação do património cultural
			- Ações de mitigação das intrusões visuais
			- Classificação do património concelhio
			- Ações de reabilitação dos sítios, edifícios e valores patrimoniais;
			- Ações de requalificação dos espaços culturais e das áreas de vocação religiosa
			- Valorização do Património Cultural através da instalação de outro tipo de atividades
	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	- Incentivar a utilização e rentabilização dos equipamentos através das coletividades de carácter associativo
		8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	- Requalificar as vias urbanas e os acessos domiciliare nos aglomerados rurais
			- Permitir a utilização dos serviços de transportes escolares pela população

Quadro 4: Opções estratégicas, objetivos específicos e ações e projetos para o horizonte temporal do plano
Fonte: CM Sernancelhe, 2012e

2.3.3 Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada da Lapa

O Plano de Pormenor (PP) da Área Degradada da Senhora da Lapa foi publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 194, de 22 de agosto de 1996, através do Aviso n.º 113/1996, tendo como objetivos (Plural, 1995):

- Promover uma maior vivência humana do local, quer pela fixação de mais população, quer pela permanência temporária de visitantes;

- Incentivar o aproveitamento das potencialidades paisagísticas e socioculturais do local para fins turísticos;
- Salientar alguns aspetos de importância fundamental para o equilíbrio e enquadramento das componentes urbanística e arquitetónica, com vista à sua recuperação, valorização estética e integração no meio;
- Fornecer um conjunto de normas orientadoras e de pistas para intervenções nos referidos domínios;
- Evitar a degradação do património arquitetónico existente e com interesse;
- Corrigir as intervenções anárquicas alheias às características do local;
- Constituir uma base legal, à escala municipal, que torne possível a implementação de medidas, que venham viabilizar o plano de intenções previstas;
- Melhorar as condições de higiene e salubridade da população e dos visitantes.

Este PP definiu um conjunto de ações e de normas com vista à regulamentação (1) da utilização da via pública, (2) das condicionantes à implantação de edifícios, (3) das condições de implantação, (4) das ações de conservação, limpeza e beneficiação dos prédios, e (5) das intervenções nos edifícios existentes.

Algumas das propostas do PP passam pela transformação do antigo colégio em unidade de alojamento, vocacionada para receber peregrinos qualificados e para permitir a realização de encontros de carácter religioso, pela instalação de um Museu do Santuário na Casa da Cadeia e pelo arranjo exterior do Pelourinho. O PP propõe também a conservação do património etnológico, que *“constitui uma condição necessária para que a povoação mantenha as suas características e que poderão ser reutilizados como complemento do programa interpretativo e de divulgação (...)”* (Plural, 1995: 12), permitindo aos visitantes uma experiência participativa, mas integrando a colaboração da população residente, prevendo também a realização de um conjunto de ações de sensibilização e formação. Outra proposta a merecer destaque versa sobre o aproveitamento de algumas construções tradicionais para utilização em “museus ao ar livre”, possibilitando demonstrações das atividades rurais tradicionais. No terreiro, em frente ao Santuário e Colégio, seria criado um espaço polivalente, com uma área de exposições e um posto de informações.

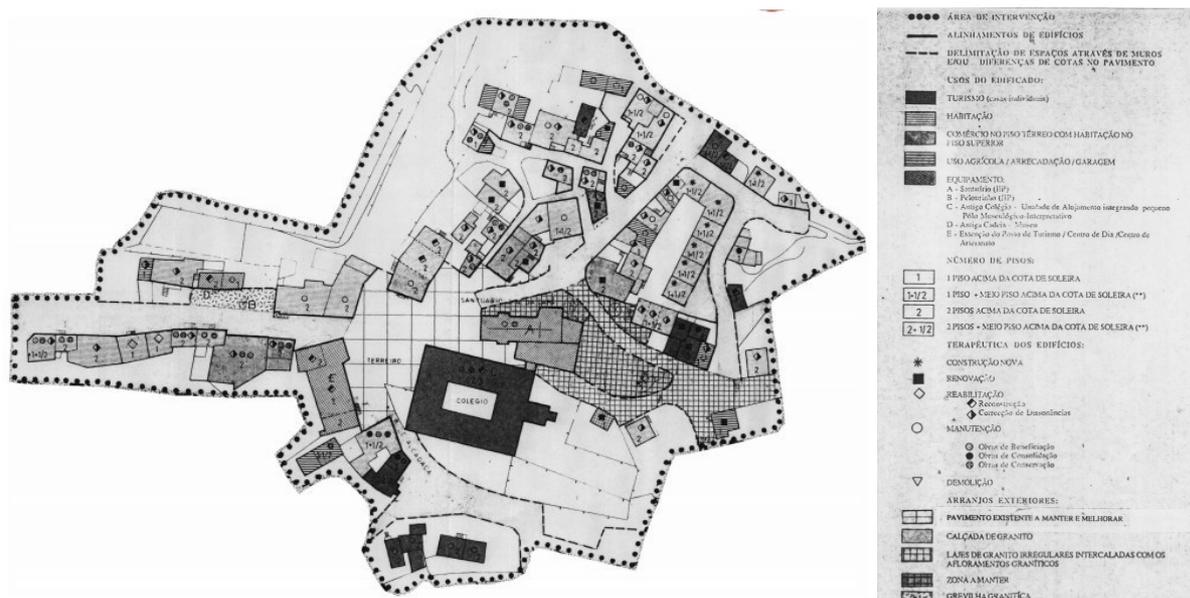


Figura 9: Planta de implantação do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada da Lapa
Fonte: SNIT

A concretização do programa proposto implicaria a edição de desdobráveis e brochuras, assim como a divulgação do itinerário cultural e das visitas ao santuário. As ações de marketing e divulgação incluiriam também a colocação de placards nas principais vias de acesso, divulgação nos meios de comunicação social e visitas de personalidades.

Para as casas A9 e A10, localizadas em frente ao Colégio, o diagnóstico concluiu que teriam capacidade para abrigar diversas atividades, tais como: (a) um espaço polivalente que albergasse as atividades de animação cultural, convívio e centro de artesanato; (b) um espaço destinado a exposições relacionadas com a apresentação da região e atividades tradicionais (fiação, tecelagem, religiosidade popular, etc.); e (c) instalações para um serviço de apoio ao visitante, podendo também incluir venda de artesanato.

A recuperação de diversas pequenas casas tradicionais, que se encontravam desabitadas e em ruína, permitiria a implementação de um programa de turismo de aldeia. Cumulativamente, e apesar de à data existirem 3 estabelecimentos do tipo café/restaurante/mercearia, o Plano propõe três novos estabelecimentos, com a diversificação das atividades exploradas. Para dar resposta às eventuais necessidades habitacionais, o plano propõe ainda o loteamento de um terreno próximo da entrada norte do aglomerado, permitindo a construção de seis casas unifamiliares, em banda, e com as características tradicionais.

No Quadro seguinte encontram-se indicadas as estratégias e ações propostas pelo plano no âmbito de equipamentos coletivos, arranjos exteriores, rede viária, abastecimento de água, rede coletora de esgotos residuais, rede de águas pluviais e infraestruturas de eletricidade e telefónicas exteriores.

TEMÁTICA	ESTRATÉGIAS	AÇÕES
EQUIPAMENTOS COLETIVOS	1 – Reforço dos equipamentos sociais / Implementação de Programas e serviços nos domínios da Saúde e Segurança Social	Eixo rodoviário de ligação (IC26)
		Criação de um serviço de apoio domiciliário
		Rentabilização do Centro de Saúde com serviço permanente e instalação de um posto de medicamentos no núcleo da Lapa Social
	2 - Promover a participação cultural – implementação e apoio a projetos de animação cultural	Promover sessões de divulgação do património local (construído, cultural, religioso e natural)
		Levantamentos sobre artes, ofícios e manifestações artísticas e culturais
		Promover encontros da população com grupos e associações do concelho que realizem atividades de animação cultural
		Promover ações de sensibilização especialmente dirigidas aos emigrantes
		Promover a formação de agentes na área da dinamização cultural
		Realização de obras de recuperação no conjunto de construções fronteiras ao edifício do colégio para instalação de um espaço polivalente que permita a realização de atividades de animação cultural e que funcione como espaço de convívio
		Reabilitação do piso térreo do edifício do colégio para instalação de um espaço polivalente destinado a conferências e espetáculos
		Recuperação do edifício da cadeia para criação de um museu
		Arranjo dos espaços exteriores, favorecendo o encontro e o convívio e simultaneamente favorecendo a imagem do local
		Apoio técnico, financeiro ou material para implementação de atividades de iniciativa local
		Implementação de atividades que promovam a participação da população, enfatizando o convívio intergeracional
		Favorecer o intercâmbio entre povoações quer a nível de atividades de criação artística (artesanato, cerâmica, bricolage) e musical (grupos corais, conjuntos musicais), quer a nível de atividades de animação que desenvolvem (grupos de teatro)
		Lançamento de um projeto de animação do espaço destinado a exposições
		Lançamento e apoio a programas de divulgação cultural
	3 – Melhoria das condições de acessibilidade	Criação de um serviço de transportes para alunos
		Dotar a zona de maior cobertura em termos de transportes do ponto de vista turístico
	4 – Promoção do turismo	Implementação de um programa de alojamento turístico (recuperação do edifício do colégio e recuperação de pequenas casas tradicionais)
Instalação de um posto de informação turística		
Promover a melhoria dos estabelecimentos que oferecem serviços de café e restaurante		
Garantir um adequado recrutamento de mão-de-obra para serviços de apoio ao turismo, junto da população		
Organização de percursos turísticos		

TEMÁTICA	ESTRATÉGIAS	AÇÕES
		Promover iniciativas culturais, recreativas e de animação que possam ser aproveitadas para fins turísticos
		Dotar a zona de maior cobertura em termos de transportes
		Promover adequados sistemas de informação e mecanismos de promoção
		Estudo da viabilidade de implementação de uma Pousada da Juventude, fora da área de intervenção do plano
		Apoio e incentivo ao aparecimento de novas formas de comércio, estimulando a inovação
		Incentivo à realização de feiras locais
		Melhoria das condições de acessibilidade
ARRANJOS EXTERIORES		Arranjo da Alameda (entrada poente do núcleo degradado da Lapa), com repavimentação e arborização e criação de lugares de estacionamento automóvel
		Arranjo do Largo do Pelourinho – funcionando como terreiro de jogos tradicionais
		Arranjo do Terreiro do Santuário da Lapa – melhoramento e regularização do pavimento existente
		Rua da Alcagaça - repavimentação e criação de uma zona de estacionamento automóvel
		Espaço nas traseiras do Santuário – pavimentação e instalação de mobiliário urbano
		Ruas a Sul e Este do Santuário - pavimentação
		Enterramento das linhas de eletricidade nas situações com maior impacto visual
		Integração de anúncios e caixotes do lixo na envolvente
REDE VIÁRIA		Realizar um estudo de circulação e estacionamento
ABASTECIMENTO DE ÁGUA		Remodelação da rede de abastecimento de água
REDE COLETORA DE ESGOTOS RESIDUAIS		Construção de uma rede coletora de efluentes
		Construção de uma ETAR em local adequado próximo da linha de água confinante com a zona em estudo
REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS		Restruturação da rede existente
INFRAESTRUTURAS DE ELETRICIDADE E TELEFÓNICAS EXTERIORES		Substituição integral da rede área de distribuição de energia em baixa tensão
		Rede de iluminação pública proposta do tipo misto subterrâneo / aéreo
		Iluminação pontual dos edifícios de interesse patrimonial com recurso a projetores orientáveis
		Rede subterrânea para os telefones

Quadro 5: Estratégias e ações propostas pelo Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada da Lapa

Tendo este Plano sido publicado em há mais de vinte anos, verifica-se que várias das ações propostas foram já implementadas, resultando em francas melhorias nas características urbanas, principalmente a nível de equipamentos coletivos e arranjos exteriores. Exemplos são a criação do Museu do Ex-voto do edifício da Cadeia e o arranjo dos espaços exteriores na envolvente ao Santuário.

3 Caracterização e diagnóstico

3.1 Caracterização do território

A caracterização seguidamente apresentada resulta da análise crítica dos estudos de caracterização e diagnóstico do PDM de Sernancelhe, da informação estatística ao nível da subseção do Censos 2011 e da recolha de informação *in loco*, através do trabalho de campo realizado em Setembro de 2016, pela equipa técnica, no âmbito da ORU.

3.1.1 Enquadramento histórico

Sernancelhe constitui uma das povoações mais antigas de Portugal, como comprovam as edificações pré-históricas, do tipo dolménico, que existem pela região. Encontram-se também diversos indícios da época castreja e de romanização, conforme testemunha a via militar, que passava pelo centro do aglomerado urbano, e da qual ainda restam alguns vestígios.

Em tempos medievais, o município de Sernancelhe estendia-se para além da Serra de S. Gens, até ao Rio de Reboleiro e o Rio Torto, subindo a Serra de Terranho e terminado no Rio Teja, tendo este sido o seu limite oriental antigo. A Serra da Lapa teve grande importância na formulação dos limites de Sernancelhe, pois aqui se localizam as nascentes de quatro pequenos rios subsidiários do Rio Távora que contribuíram para a delimitação do território de Sernancelhe e das suas freguesias: a Ribeira de Aviasca (ou da Viasca), o Ribeiro de Guimar, o Ribeiro do Gradiz e o Ribeiro dos Açores. É também aqui que nasce o rio Vouga que, com uma extensão de 148 quilómetros, desagua na ria de Aveiro. No Século XII, existiam já referências das atuais sedes paroquiais da Quintela da Lapa e de Lamosa, que se localizavam no planalto desta Serra.

Desde meados do século XV que se verificou o despovoamento de Sernancelhe e foram feitos vários esforços para evitar a sua decadência. No entanto, esta tendência de desertificação estendeu-se, ainda, ao longo de cerca de três séculos e meio, tendo sido agravada nos tempos da ocupação pelas tropas francesas, que levaram ao abandono das povoações, assim como no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. Foi só a partir do século XX que este município começou a mostrar sinais de desenvolvimento.

Na sua origem, a Lapa constituía um *"local deserto, apenas assinalado por uma vasta massa rochosa encimada pela grande lapa e, nas imediações, abundantes pastos para os animais"* (Santuário da

Lapa), encontrando-se a sua evolução relacionada com a lenda da pastorinha Joana que, em 1489, aqui encontrou a imagem da Virgem. Os milagres realizados pela Virgem rapidamente foram divulgados, o que originou uma elevada afluência de peregrinos. No local foi construído um oratório e levantadas algumas barracas, as quais acabaram por dar origem a esta localidade, que á data se encontrava sob a jurisdição do reitor da Vila da Rua.

Em 1576, a Lapa foi confiada aos Padres da Companhia de Jesus, que se encontravam sediados no Colégio de Coimbra, tendo estes auxiliando os fiéis e atendendo-os de confissão.

Mais tarde, foi construído o Santuário, albergando o penedo onde fora encontrada a imagem. Em 1685, iniciou-se a construção do Colégio da Lapa, contíguo ao Santuário. A Lapa, em conjunto com Santiago de Compostela, foram em tempos os santuários mais importantes da Península Ibérica.

Segundo o Jornal Peregrino da Lapa¹, *“ a importância que a Lapa adquire após a instalação definitiva da Companhia de Jesus que após a sua instalação definitiva na Lapa promove o alargamento e aprofundamento do culto mariano impulsionando também obras de fomento local conduz a que padres jesuítas requeiram junto do rei a criação da Lapa como “vila”, estatuto que lhe foi conferida por alvará de D. José datado de 26 de Março de 1740”*.

No ano seguinte, começou a delimitar-se um novo município, formado pelas povoações da Lapa e Quintela que, até essa data, se encontravam englobadas pelo concelho de Caria. Foram construídos a casa da Câmara e Cadeia, assim como o Pelourinho. Em 1855, Quintela e Lapa, assim como o concelho de Fonte de Arcada, foram integradas no município de Sernancelhe.

3.1.2 Evolução da forma urbana

Tal como referido anteriormente, a origem e evolução da Lapa encontra-se intimamente ligada ao aparecimento da imagem da Virgem e à presença do Santuário, com o povoado a constituir-se e desenvolver-se em redor da lapa onde foi encontrada a imagem.

A primeira zona a ser ocupada localiza-se então em redor do santuário (onde ainda hoje, permanecem diversas habitações anteriores a 1919). Posteriormente, o aglomerado expandiu-se para Oeste, em direção às nascentes do Vouga e à capela das Peregrinações e, por fim, para Este do Santuário, onde se identifica a zona mais recente de ocupação.

¹ Dr. Alberto Correia, in Memorial da Lapa, Museu do Ex-voto.



Figura 10: Evolução da estrutura urbana da Lapa

Segundo o Censos 2011, a primeira ocupação urbana (antes de 1919) restringia-se então ao núcleo central, assinalado com o número 1. Entre 1919 e 1960, regista-se o aparecimento e crescimento da área identificada com o número 2. A partir de 1960, assiste-se à consolidação dos núcleos pré-existentes e ao surgimento de novos edifícios na área identificada com o número 3. O período de construção mais intensa verificou-se, no entanto, entre 1980 e 1990, em que se construíram 49 edifícios, cerca de metade do parque habitacional atual. E entre 1991 e 2011 este ritmo de construção diminuiu consideravelmente.

3.1.3 Património cultural

De acordo com a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei 107/2001, de 8 de setembro), o património cultural é constituído por todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização.

A área urbana da Lapa, intimamente ligada ao fenómeno religioso, possui um rico património cultural, patente não apenas nos elementos construídos, como também no simbolismo do local.

Integrados na área de intervenção, existem dois bens imóveis classificados: o Santuário de Nossa Senhora da Lapa e o Pelourinho da Lapa).

O **Pelourinho da Lapa** possui estrutura em cantaria de granito, composta por soco octogonal com quatro degraus de talhe simples. Localiza-se na Estrada Municipal 584, na Avenida Padre Ferreira, em frente à antiga casa da Câmara e Cadeia. Construído, provavelmente, no Século XVIII, constitui um símbolo da força que este povoado tinha na altura. Trata-se de um Imóvel de Interesse Público (IIP), classificado através do Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231 de 11 outubro 1933.

O **Santuário de Nossa Senhora da Lapa / Residência da Companhia de Jesus** constitui um elemento patrimonial arquitetónico de carácter religioso, com um papel preponderante na Lapa, e consequentemente na ARU. “A Senhora da Lapa, em Portugal, e Santiago de Compostela, em Espanha, chegaram a ser, em tempos, os dois santuários mais importantes da Península Ibérica”. (PDM de Semancelhe, Caracterização do Território Municipal)

É composta “*por igreja de planta retangular irregular, com nave, capela-mor e sacristia adossada à fachada lateral direita, e pela zona colegial, também no lado direito, de planta quadrangular, desenvolvida em volta de pátio central, sendo a igreja e casa ligadas por passadiço*” (SIPA). A casa possui dois pisos, apresentando um pátio central. Trata-se de uma antiga residência jesuíta, de estilo maneirista e barroco, cuja construção data, possivelmente, do Século XVI, tendo sofrido alterações no Século XVIII. Apelidada de “Colégio, destinava-se, inicialmente, a albergar mais padres para assistência religiosa aos peregrinos, assim como espaço para dar aulas a alunos que as solicitavam. O Colégio fechou em 1759, devido à expulsão dos jesuítas pelo Marquês de Pombal, tendo reaberto em 1892, e fechado definitivamente em 1910. Em 1994, foi restaurado, sendo usado atualmente para apoio aos peregrinos. A igreja possui fachadas em cantaria de granito aparente, possuindo volumes articulados e escalonados com coberturas diferenciadas em telhados de duas, três (anexos) e quatro (capela adossada) águas. A fachada principal, voltada a Oeste, encontra-se rematada em frontão triangular com cruz latina. A igreja engloba uma capela que integra um penedo, local onde foi encontrada a imagem da Virgem.

Localizando-se no Largo do Terreiro, encontra-se classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP), pelo Decreto n.º 38 147, DG, 1.ª série, n.º 4 de 05 janeiro 1951. Situa-se sobre um afloramento granítico, tendo, adossado à fachada principal, um cruzeiro.



Figura 11: Património classificado na Lapa: Pelourinho da Lapa (Fonte SIPA) e Santuário de Nossa Senhora da Lapa

Dentro da área de reabilitação urbana é possível identificar outros bens imóveis de interesse patrimonial, ainda que não classificados: a Antiga Cadeia, as "Cruzes do Calvário" e o Fontenário situado no Largo adjacente à Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira.

A **Antiga Cadeia** constitui um edifício que albergava também, no piso superior, a Câmara Municipal. A construção deste edifício, assim como do Pelourinho, decorrem da ascensão da Lapa e Quintela a concelho, em 1741. O acesso ao piso superior fazia-se através de uma escadaria exterior, cujo pórtico se encontra sobrepujado pelo brasão dos Condes da Lapa. Atualmente constitui o Museu da Lapa/ Museu do Ex-Voto, resultado da vontade do Santuário de "restaurar o edifício e adapta-lo interiormente para serviço do culto religioso, passando a ser um local enriquecido pelas memórias do passado, com vestígios de uma história e vivência comuns" (Santuário da Lapa).

As **Cruzes do Calvário**, datadas do século XVIII, surgem encaixadas na fraga situada junto da cabeceira da igreja de Nossa Senhora da Lapa e reportam a três cruzeiros em granito que aludem ao final da Via Sacra.



Figura 12: Imóveis de interesse patrimonial: Antiga Cadeia/Museu do Ex-Voto e Cruzes do Calvário
Fonte CM Sernancelhe

Complementarmente, é de destacar a Fonte dos Clérigos, datada de 1734 e conhecida como uma das três nascentes do Rio Vouga, e a Capela das Peregrinações, ambas situadas fora da ARU da Lapa, a poente. A Capela das Peregrinações reporta a uma capela setecentista dedicada a S. Francisco, que anteriormente, sendo de culto particular, estava implantada em Quintela. Após um incidente ocorrido em 1979, originou-se a necessidade de realizar as celebrações de Nossa Senhora da Lapa num espaço que mantivesse os peregrinos em segurança, tendo esta capela sido doada e implantada na mata do santuário (1988), e sendo atualmente conhecida por Capela da Bouça.

Em redor da Lapa, e também já fora da área da ARU, são visíveis quatro cruzeiros alpendrados (denominados "Miradouros") virados aos quatro pontos cardiais, que serviam de referência para os peregrinos: (1) o cruzeiro voltado a Norte chama-se Forca, data de 1672 e é dedicado a São Tiago; o cruzeiro voltado a Sul, de Aguiar da Beira, situa-se a cerca de 2 Km e é dedicado a São Domingos; o cruzeiro voltado a Este, de Trancoso, data de 1626 e é dedicado à Senhora da Guia; o cruzeiro voltado a Oeste, de Lamego, localiza-se a cerca de 500 metros e é dedicado a Nossa Senhora da Piedade. Estes quatro cruzeiros marcam a Zona Especial de Proteção da Capela da Lapa e Pelourinho, publicada pela Portaria, DG, 2.ª série, n.º 171, de 24 agosto 1972.

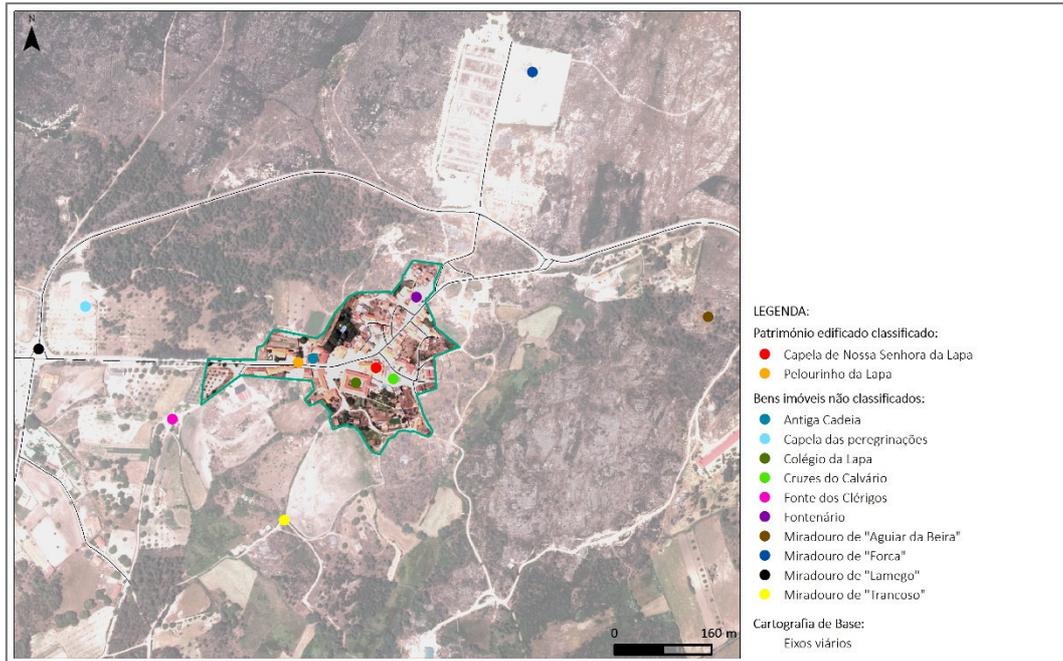


Figura 13: Imóveis de interesse patrimonial existentes na Lapa

Ao aglomerado da Lapa e sua evolução está relacionada a lenda de Nossa Senhora da Lapa, que se assume como o expoente máximo do património imaterial desta localidade. "Em 1498, segundo a tradição, uma pastorinha de 12 anos muda de nascença, de nome Joana, que vinha de Quintela com o rebanho para estes sítios, um dia introduziu-se por uma das fendas da grande penedia e divisou ao fundo uma imagem de Nossa Senhora. Feliz com o achado, após ter limpo a imagem, logo começou a prestar-lhe culto, preparando um pequeno trono, ou altar, que enfeitou com flores silvestres. Passou então a vir todos os dias com o rebanho para este mesmo sítio, onde estava o seu tesouro, até que a mãe, vindo a saber disso, a obrigou a procurar outras pastagens, para não prejudicar a boa alimentação das ovelhas, o que, no entanto, não aconteceu. Obedecendo às ordens da mãe, passou a levar a imagem consigo na cestinha, improvisando altares noutros sítios e, à noite, levava-a para casa, onde se dedicava a preparar vestidinhos para a adornar mais dignamente. Um dia a mãe indisposta com a filha, ao vê-la perder muito tempo com o que julgava ser uma boneca, arremessou a boneca para o lume. Nesse momento, a menina que até ali era muda, falou: Tá! Minha mãe! É Nossa Senhora da Lapa! Ai que fez?! Imediatamente a menina retirou a imagem do lume, que não se queimou. A mãe ficou com o braço paralisado, mas depois de ambas terem rezado, ficou curada. Depressa se divulgaram estes milagres e se iniciou a afluência de peregrinos, desejosos de conhecer e venerar a imagem milagrosa. O pároco de Quintela, ao saber do sucedido, sugeriu que essa imagem fosse levada para a igreja paroquial, onde seria dignamente venerada, e assim se fez. Pouco depois a imagem desapareceu de lá, tendo sido reencontrada na Lapa. Novamente levada para a igreja, repetiu-se o mesmo fenómeno, o que foi considerado como um sinal de que Nossa Senhora queria ser venerada neste local. Foi então preparada a gruta sob a penedia e, ao lado, construiu-se uma pequena ermida. Assim nasceu esta devoção que já ultrapassa cinco séculos. A afluência de peregrinos jamais foi

interrompida até aos dias de hoje, sendo inúmeros os testemunhos de milagres e graças concedidos por intervenção da Virgem da Lapa." (Santuário da Lapa)

Sendo a Senhora da Lapa o cerne da herança cultural da Lapa, são ainda de referência as festividades que aqui ocorrem três vezes por ano (10 de junho, 15 de agosto e 8 de setembro) e às quais afluem um número considerável de peregrinos.



Figura 14: Celebrações em Honra de Nossa Senhora da Lapa e Feira Aquiliana
Fonte: www.acessibilidade.gov.pt e www.cm-sernancelhe.pt

Cumulativamente, a Lapa acolhe anualmente a Feira Aquiliana, onde durante alguns dias são criadas todas as condições para proporcionar aos visitantes uma verdadeira viagem no tempo, ao recuperar-se o espírito etnográfico da Lapa descrito pelo Mestre Aquilino Ribeiro nas suas obras literárias, ao mesmo tempo que se promovem e comercializam os produtos da região.

São ainda de destacar os diversos produtos locais, nomeadamente no âmbito da gastronomia: "os tradicionais e famosos queijos artesanais, enchidos e o conhecido pão. Há diversas padarias no local de onde sai pão quente várias vezes ao dia. O cabrito, um dos pratos mais típicos do local, pode ser degustado num dos diversos restaurantes da Lapa" (Aldeias de Portugal).

Atualmente, a Lapa integra a rede "Aldeias de Portugal", uma marca registada constituída com o intuito de valorização, promoção e conservação do património rural, da cultura tradicional, da paisagem e melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes.

3.1.4 Socioeconomia

A caracterização socioeconómica da área correspondente à ARU da Lapa tem como base os dados do Censos 2011, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções, e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Neste sentido, foram consideradas as sete subsecções estatísticas expressas na figura seguinte, tendo sido cumulativamente desprezadas as subsecções que não possuem população residente dentro da ARU.

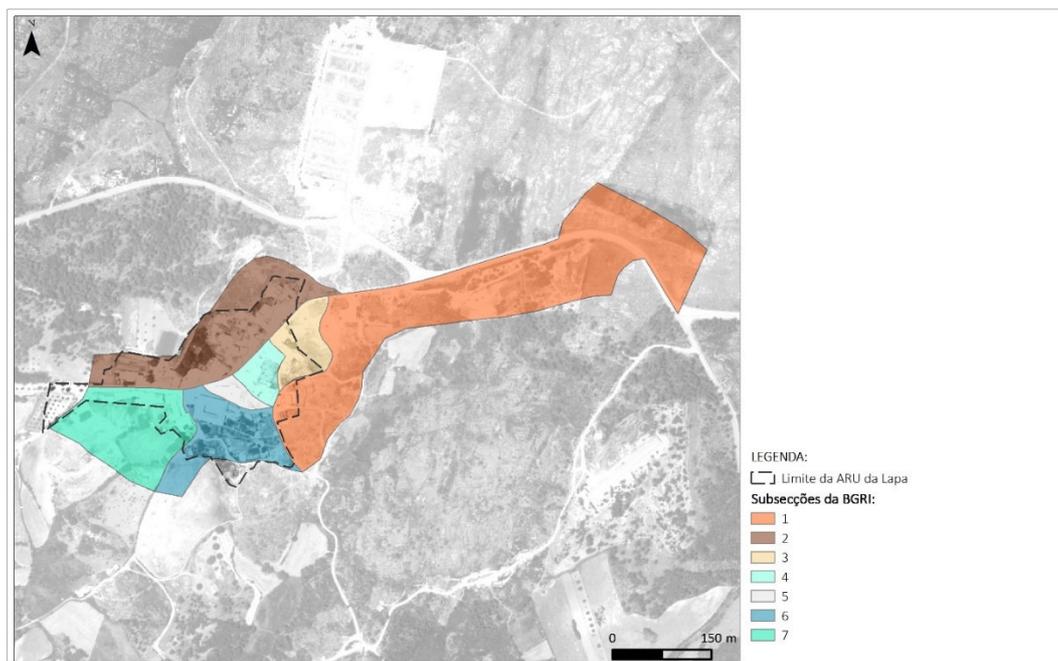


Figura 15: Subseções estatísticas da BGRI, do Censos 2011
Fonte: INE, Censos 2011

De acordo com a informação do INE, o concelho de Sernancelhe é marcado pelo constante decréscimo populacional. No Censos de 1965, Sernancelhe teria uma população de 10.319 habitantes, residindo em 3.390 fogos, dos quais 1.209 habitantes se encontravam na sede do concelho, em 352 fogos. Em 1970, a população total residente havia decrescido para 7.958 habitantes (-23%), residindo em 2.342 fogos. A sede do concelho tinha, nessa altura, uma população de 1.155 habitantes, residindo em 324 fogos. Entre 2001 e 2011, o concelho de Sernancelhe assistiu a uma diminuição de 8,60% da sua população residente, correspondendo a um decréscimo de 6.211 para os 5.677 habitantes. Neste intervalo temporal, a sede de concelho manteve, grosso modo, a população residente.

Na freguesia de Quintela, onde se localiza a ARU da Lapa, residam 332 pessoas no ano de 2001; já no ano de 2011, o número de habitantes reduziu para 294 pessoas, representando um decréscimo de cerca de 11% da população residente e traduzindo um valor ligeiramente acima da média verificada no concelho.

POPULAÇÃO TOTAL			
	Concelho de Sernancelhe	Freguesia de Quintela	ARU da Lapa
N.º de indivíduos residentes	5671	294	49
N.º de Famílias	2206	98	20

Quadro 6: Estatísticas da população no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Quintela e na ARU da Lapa, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

No ano de 2011 a ARU da Lapa tinha 49 indivíduos residentes, correspondendo a uma densidade populacional de 3,2 hab./ha. A população residente na ARU correspondia a 16,7% da população da freguesia de Quintela, e a menos de 1% da população concelhia. Destes 49 indivíduos, 27 eram do sexo masculino e 22 do sexo feminino. Na subsecção estatística (BGRI) onde se localiza o Santuário da Lapa não reside nenhum indivíduo, e as subsecções na sua envolvente são também fracamente povoadas. As secções com maior número de habitantes localizam-se na periferia da ARU, com destaque para o território a norte da EM 584.

Relativamente à análise da população por grupos etários, verifica-se que 24 indivíduos (cerca de 49% da população residente) está em idade ativa. Porém, existe uma elevada proporção da população envelhecida, uma vez que a percentagem de residentes com mais de 65 anos corresponde a 39% da população (19 indivíduos). Pelo contrário, as faixas etárias mais jovens, entre os 0 e os 19 anos, totalizam apenas 12% (6 indivíduos).

	Grupos Etários			
	0 a 13	14 a 19	20 a 64	65 ou mais
População residente	4	2	24	19

Quadro 7: População residente por grupos etários na ARU, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

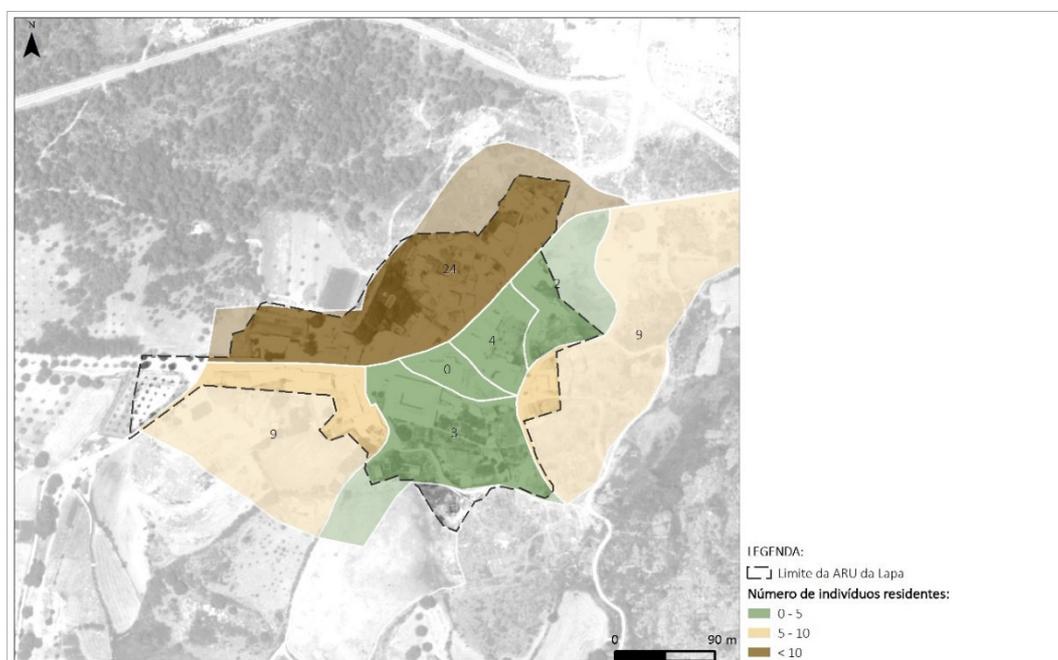


Figura 16: Distribuição da população residente na ARU da Lapa, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Ao nível das habilitações literárias, verifica-se que apenas 4 indivíduos residentes não sabe ler nem escrever. Considerando apenas a população com habilitações literárias completas, destacam-se os números afetos ao 1º ciclo (15 pessoas) e ao 2º ciclo (9 pessoas), sendo ainda de realçar o facto de existirem 3 pessoas com o ensino superior.

1º Ciclo do ensino básico	2º Ciclo do ensino básico	3º Ciclo do ensino básico	Ensino Secundário	Ensino Pós-Secundário	Ensino Superior
15	9	6	4	0	3

Quadro 8: Habilitações literárias da população residente na ARU
Fonte: INE, Censos 2011

Aquando do Censos 2011, a população ativa da ARU da Lapa era constituída por 21 indivíduos. Embora se constate que a população ativa se encontra praticamente toda empregada (20 empregados), é importante neste âmbito referir que os pensionistas reformados (10 indivíduos) e os indivíduos sem atividade económica (24 indivíduos) constituem a maior parte da população. Sobre os trabalhadores residentes nesta unidade territorial, refira-se ainda que 19 dos 20 trabalham no concelho de Sernancelhe.

A taxa de desemprego na freguesia de Quintela e na ARU da Lapa é consideravelmente inferior à média concelhia, assumindo o valor de 5,8% na freguesia e de 4,8% na ARU, em contraste com os 11,4% do concelho (valor ligeiramente inferior à média nacional de 13,2% verificada nesse ano).

Analisando o número de indivíduos empregados por setor de atividade, constata-se a que os residentes empregados no setor terciário predominam, enquanto o setor primário não ocupa nenhum ativo residente na ARU da Lapa.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE QUINTELA	ARU DA LAPA
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2114	120	21
Empregados	1873	113	20
Desempregados	241	7	1
À procura do 1º emprego	74	1	0
À procura de emprego	167	6	1
Pensionistas e reformados	1573	63	10
Sem atividade económica	2840	141	24
Que trabalham em Sernancelhe	1364	98	20
TAXA (%)			
Atividade	37,3	40,8	42,9

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE QUINTELA	ARU DA LAPA
Emprego	88,6	94,2	95,2
Desemprego	11,4	5,8	4,8
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS NO SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	30	0
Secundário	517	24	6
Terciário	1062	59	14

Quadro 9: Estatísticas de emprego no concelho de Sernancelhe, na Freguesia de Quintela e na ARU da Lapa.
Fonte: INE, Censos 2011

3.1.5 Edificado

Segundo os dados do INE disponibilizados ao nível da subsecção estatística, o parque habitacional da Lapa era composto por 47 **edifícios clássicos**² no ano de 2011, verificando-se que a zona central da ARU, onde se localiza o Santuário de Nossa Senhora da Lapa, possui menos edifícios, e que a subsecção mais densamente edificada localiza-se a norte da EM 584. Destes 47 edifícios clássicos, 41 são exclusivamente residenciais e 6 são principalmente residenciais. O número de alojamentos é exatamente o mesmo que o número de edifícios (47). Comparando o número de edifícios clássicos com os dados relativos à freguesia e ao concelho, verifica-se que na ARU da Lapa se localizam cerca de 1/4 dos edifícios clássicos existentes na freguesia de Quintela (num total de 181) e apenas 1,1% dos edifícios existentes no concelho (num total de 4 362 edifícios).

As visitas de campo à área afeta à ARU da Lapa permitiram identificar, por sua vez, um total de 75 edifícios, dos quais 53 assumem uso exclusivamente habitacional, 7 respeitam a edifícios que combinam serviços ou comércio no piso 0 e habitação nos pisos superiores, 3 são dedicados exclusivamente a serviços (com um deles a funcionar como alojamento turístico/residencial no piso superior) e 3 conformam equipamentos de utilização coletiva (Igreja de Nossa Senhora da Lapa, Colégio da Lapa e Museu do Ex-Voto). Os restantes 9 edifícios identificados funcionam como arrumos/anexos.

² Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos (INE; 2011).

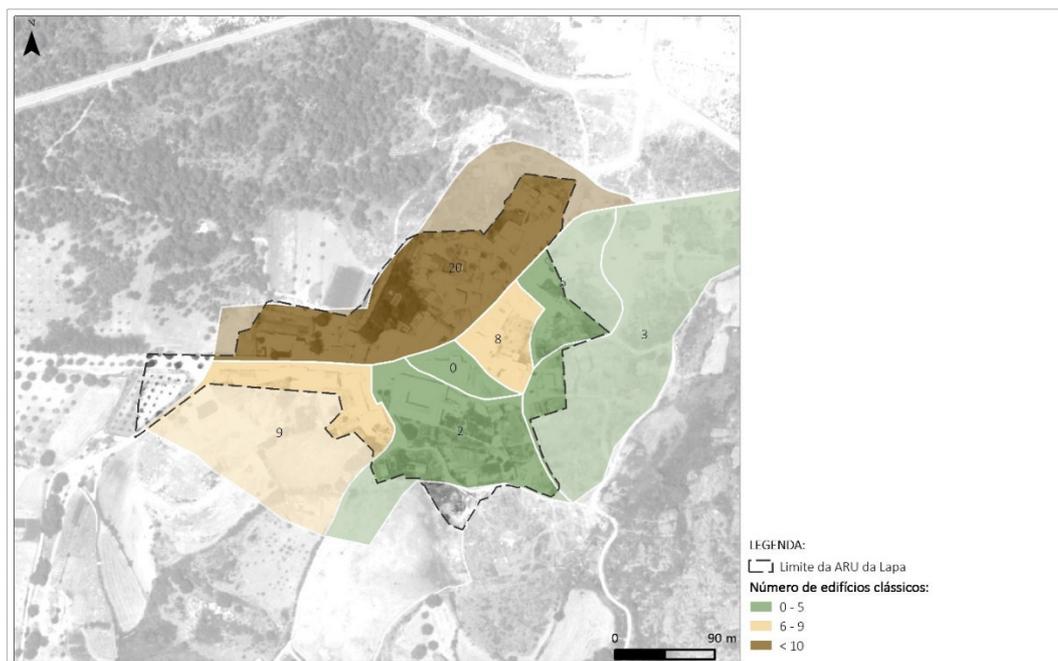


Figura 17: Número de edifícios na ARU da Lapa, em 2011
 Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente aos **alojamentos familiares clássicos**³ existentes na ARU, e atendendo às características do edificado (nomeadamente à sua tipologia, que será apresentada de seguida) considera-se um total de 60 alojamentos, distribuídos pelos edifícios de uso exclusivamente habitacional e pelos que combinam o uso habitacional com comércio ou serviços.

O trabalho de campo efetuado permitiu ainda verificar que a tipologia dominante diz respeito a habitações unifamiliares agrupadas. Na figura seguinte procede-se à identificação das funções principais do edificado, sendo também indicados os edifícios atualmente utilizados como apoio a essas mesmas funções, e que foram denominados como anexos.

³ Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

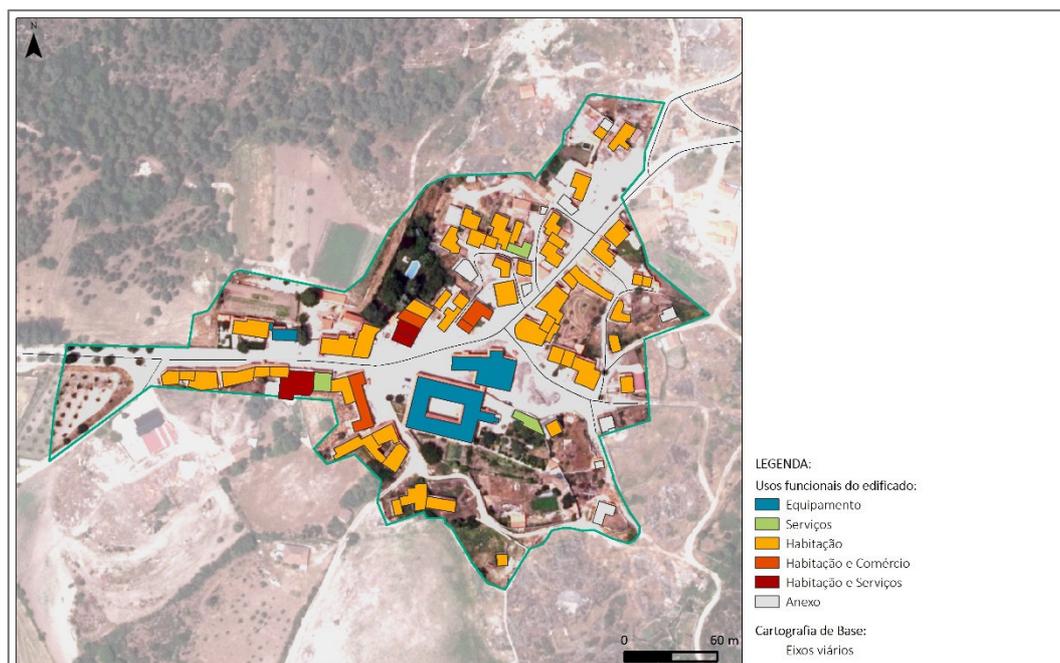


Figura 18: Uso funcional do edificado na ARU da Lapa



Figura 19: Edifício com serviços de restauração e bebidas no piso inferior e alojamento turístico no superior, edifício com habitação no piso superior e comércio no térreo (Av. Padre Francisco P. Ferreira) e Colégio da Lapa (Largo do Terreiro)

Muito embora o núcleo urbano da Lapa constitua um conjunto urbano de grande interesse e valor, que conseguiu manter o seu carácter ao longo dos anos, a qualidade individual dos edifícios existentes é digna de nota sobretudo nos edifícios com valor patrimonial, classificados ou não.

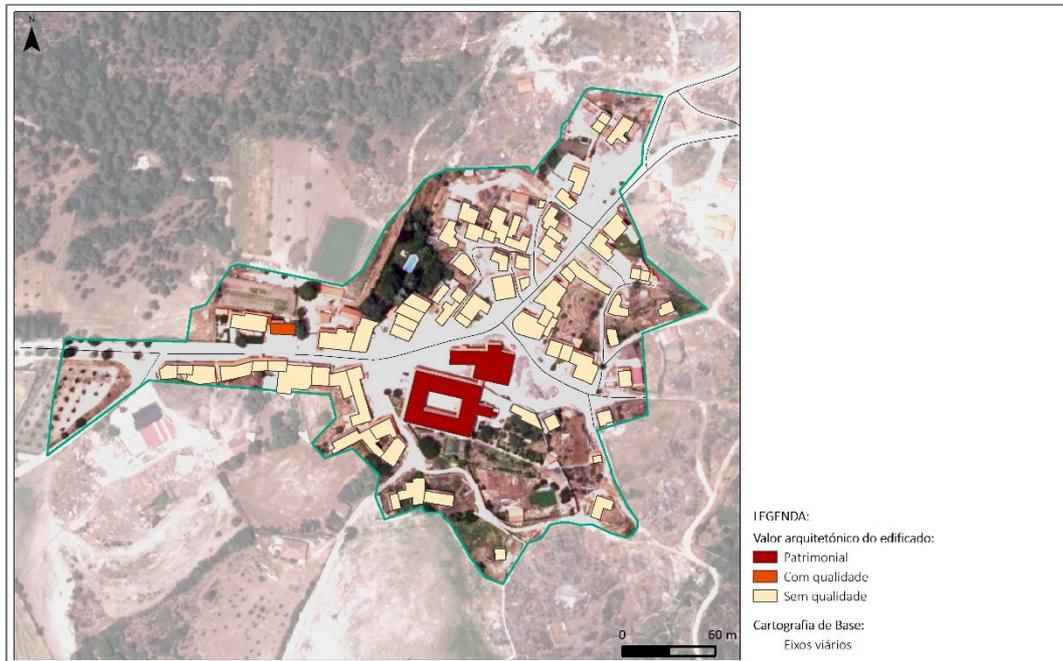


Figura 20: Qualidade do edificado na ARU da Lapa

No tocante ao número de pisos do edificado existente na ARU da Lapa, o trabalho de campo permitiu concluir que dos 75 edifícios existentes, 18 edifícios possuem um piso e os restantes 57 possuem dois pisos.

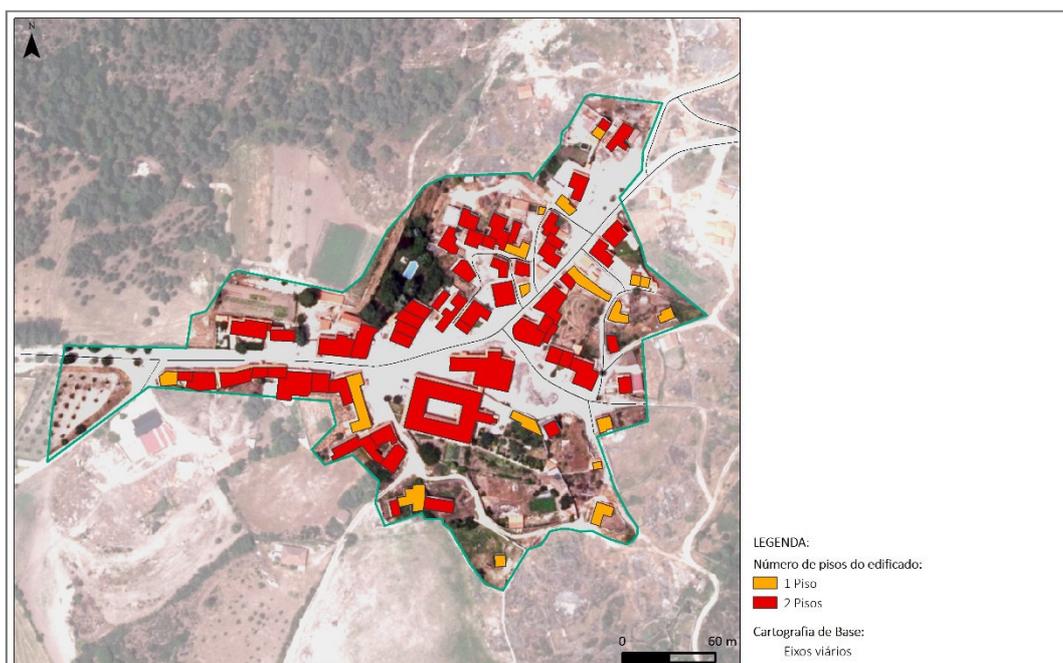


Figura 21: Número de pisos do edificado na ARU da Lapa

De acordo com o INE, todos os alojamentos clássicos existentes na freguesia de Quintela possuem água canalizada, sendo predominantemente derivada da rede pública.

	Existência de água canalizada			
	Com água canalizada no alojamento	Proveniente de rede pública	Proveniente de rede privada	Sem água canalizada no alojamento
Concelho de Sernancelhe	2187	2003	184	17
Freguesia de Quintela	98	89	9	0

Quadro 10: Existência de água canalizada nos alojamentos de residência habitual
Fonte: INE, 2011

Quanto à ocupação dos alojamentos, os dados do Censos 2011 identificam apenas 6 alojamentos vagos, o que percentualmente corresponde a 13% do total dos alojamentos existentes. O levantamento de campo identificou um número consideravelmente superior ao do INE: 19 edifícios devolutos, indicando que cerca de 1/4 dos edifícios existentes se encontram atualmente desocupados.

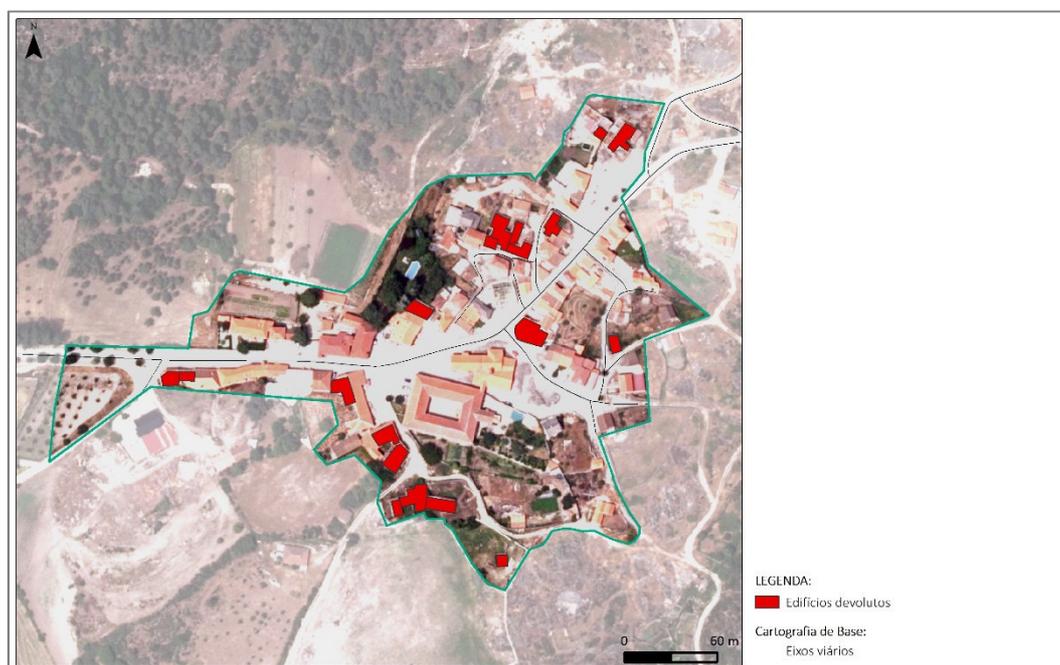


Figura 22: Número de edifícios devolutos na ARU da Lapa

O **estado de conservação do edificado**, levantado aquando das visitas de campo efetuadas, permitiu classificar os edifícios existentes de acordo com a gravidade das anomalias presentes, identificando os 5 níveis de conservação determinados pelo Guia do NRAU⁴:

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

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

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

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

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

A análise do estado de conservação do edificado dirigiu-se essencialmente ao exterior do edificado, abordando a estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Identificaram-se 50 edifícios existentes em excelente e bom estado de conservação e 8 edifícios em médio estado de conservação, indicando que, na generalidade, o edificado existente na ARU da Lapa apresenta-se bem conservado/preservado. Os 8 edifícios em mau e péssimo estado de conservação indicam que 12% do edificado existente na ARU da Lapa necessita de intervenção a curto prazo. Estes valores não incluem o estado de conservação dos 9 anexos existentes.

	Estado de conservação				
	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Número de Edifícios	21	29	8	2	6
Percentagem de Edifícios	32%	44%	12%	3%	9%

Quadro 11: Número de edifícios por estado de conservação na ARU da Lapa

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

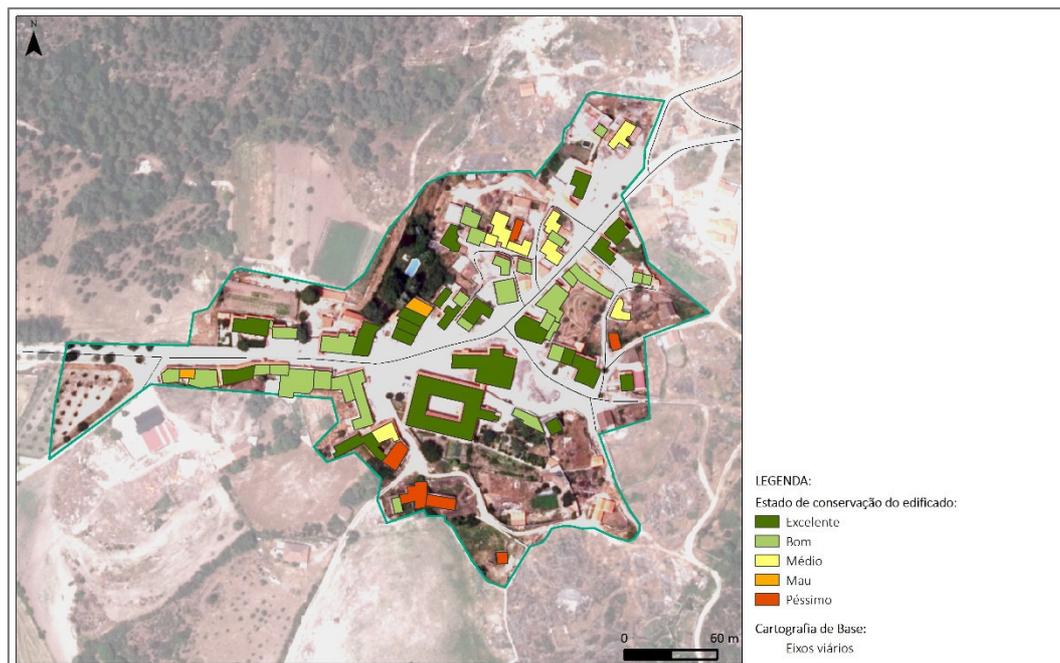


Figura 23: Estado de conservação do edificado na ARU da Lapa



Figura 24: Edifícios em excelente estado de conservação: Largo do Terreiro e Rua do Calvário



Figura 25: Edifícios em bom estado de conservação: Largo do Terreiro e Rua do Forno



Figura 26: Edifícios em médio estado de conservação: Rua do Forno e Largo do Terreiro



Figura 27: Edifícios em mau estado de conservação: Av. Padre Francisco Pinto Ferreira e Largo do Terreiro



Figura 28: Edifícios em péssimo estado de conservação

De acordo com o levantamento de campo, do total de 75 edifícios existentes, 49 edifícios (65%) possuem mais de 60 anos, tendo sido construídos até 1950. Entre 1950 e 1990 foram construídos 17 edifícios, e posteriormente a 1990 apenas 9 edifícios.

	Anterior a 1900	1900 - 1950	1950 - 1990	Posterior a 1990
Número de Edifícios	3	46	17	9
Percentagem de Edifícios	(4%)	(61%)	(23%)	(12%)

Quadro 12: Número de edifícios por época de construção do edificado na ARU da Lapa

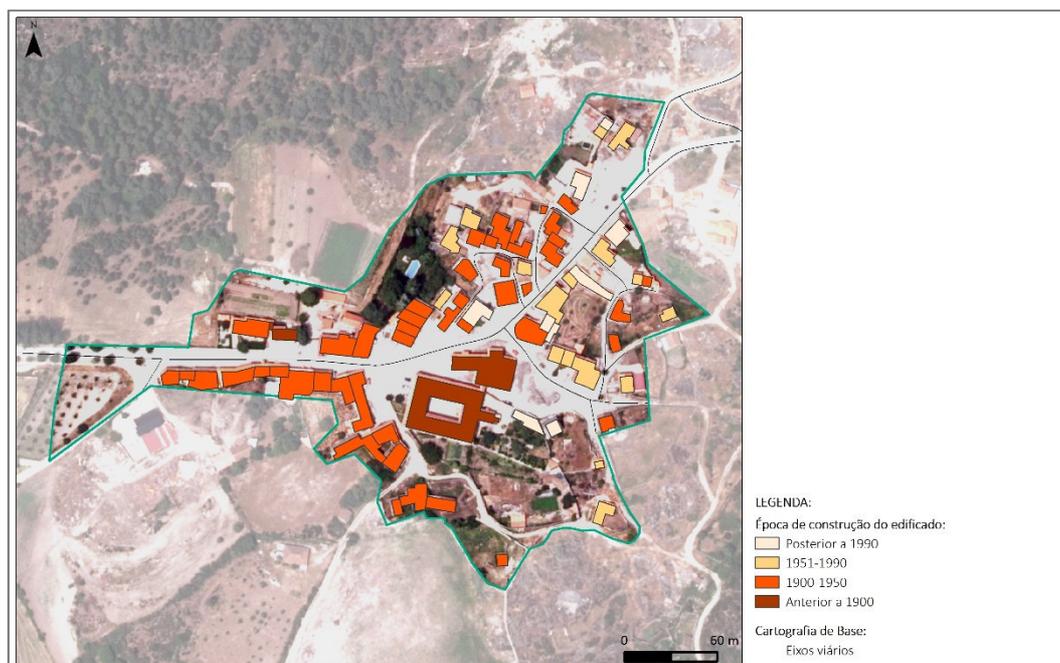


Figura 29: Época de construção do edificado na ARU da Lapa

A estrutura dos edifícios e os materiais utilizados estão diretamente relacionados com a época de construção, bem patente no facto das construções mais antigas possuírem fundações na pedra de excelência da região, o granito, mantendo recorrentemente a fachada em alvenaria de granito. De acordo com os dados provenientes dos trabalhos de campo, dos edifícios habitacionais existentes, 68 possuem estrutura em granito, embora destes, 12 possuam já partes em betão armado, cimento ou tijolo, traduzindo trabalhos recentes de recuperação.



Figura 30: Edifícios em alvenaria de granito aparente (Av. Padre Francisco Pinto Ferreira)

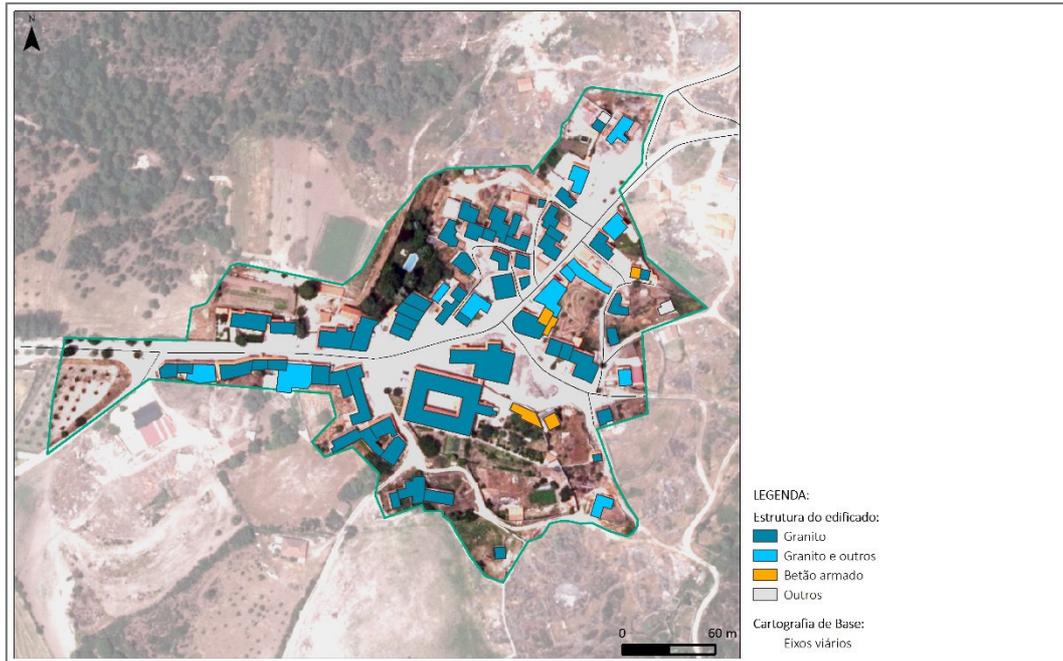


Figura 31: Tipo de estrutura do edificado na ARU da Lapa

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



Figura 32: Edifícios com portas e janelas em alumínio (Av. Padre Francisco Pinto Ferreira)

É ainda de referir o facto de alguns edifícios existentes na Lapa terem sido alvo de beneficiação/ reabilitação nos últimos anos ou de se encontrarem com processo de reabilitação em curso, o que em muito contribui/ contribuirá para uma imagem urbana cuidada.

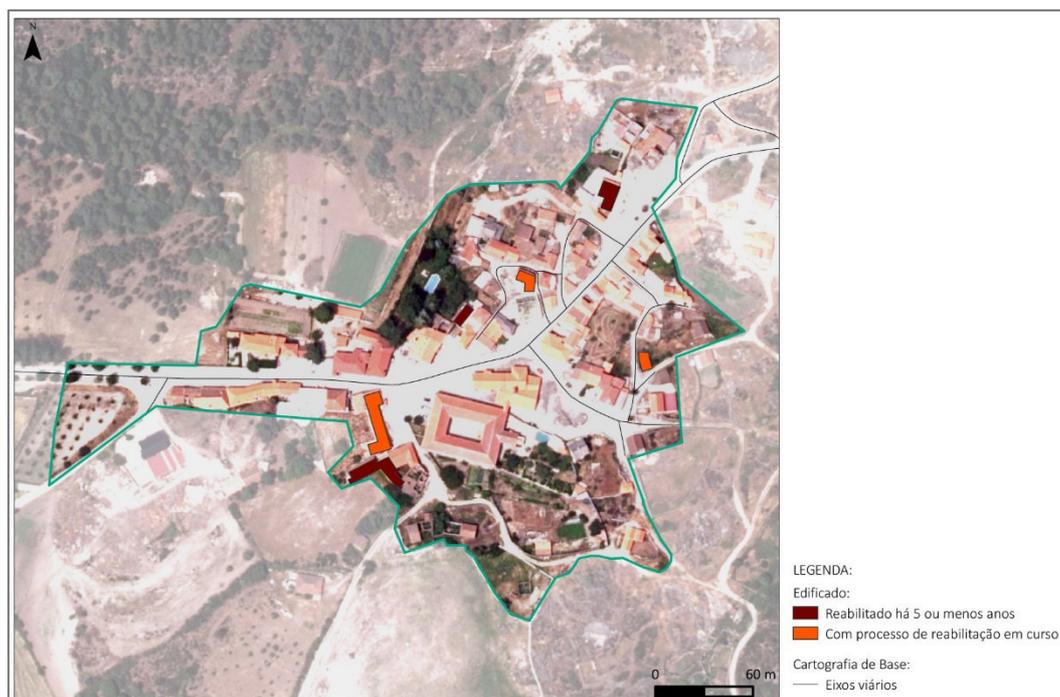


Figura 33: Edifícios na ARU da Lapa reabilitados nos últimos 5 anos ou com processo de reabilitação em curso
 Fonte: CM Sernancelhe

O centro urbano da Lapa assume assim um núcleo concentrado e antigo, marcado pela arquitetura tradicional e pontuado por edifícios e demais elementos de relevado interesse patrimonial. Tendo nascido em torno do Santuário de Nossa Senhora da Lapa, rapidamente começou a “agarrar-se” à Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira, assumindo o grande largo envolvente ao Santuário e a Avenida como os elementos organizacionais e estruturantes da malha urbana.

As criteriosas obras de beneficiação do edificado existente (regra geral, respeitando a traça original do edifício e não adulterando a sua linguagem arquitetónica), aliadas ao facto de terem sido erguidas poucas construções nos últimos anos, garantem a este centro urbano uma harmonia e autenticidade características que se assumem com uma das suas principais mais-valias. Será, portanto, importante reforçar este espírito, garantindo recuperações e intervenções que recorram às práticas tradicionais e aos materiais característicos da região, não só ao nível estrutural e de paredes, como também em portas e janelas.

3.1.6 Espaço público

O conceito de espaço público, na sua vertente mais ampla, é alvo de entendimentos mais ou menos consensuais, que convergem sempre no sentido da grande importância que este espaço assume na estrutura de um núcleo urbano e na vida da sua população: o espaço público é “o espaço que é

fundador da forma urbana, o espaço "entre edifícios" que configura o domínio da socialização e da vivência "comum", como bem coletivo da comunidade" ⁵.

O espaço público da Lapa é marcado pelo Largo do Terreiro, amplo espaço central de passagem e estadia que acolhe o Santuário de Nossa Senhora da Lapa, e que concretiza o espaço polarizador deste centro urbano. A Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira (EM584), que intersecta este largo, representa o principal eixo viário existente, atravessando o centro urbano da Lapa em toda a sua extensão.

É a partir do Largo do Terreiro e da Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira que deriva o restante espaço público, facto que evidencia a importância destes espaços enquanto elementos organizacionais e estruturantes da malha urbana.



Figura 34: Largo do Terreiro e Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira

⁵ "A identidade dos lugares e a sua representação" (Pedro Brandão, 2008)

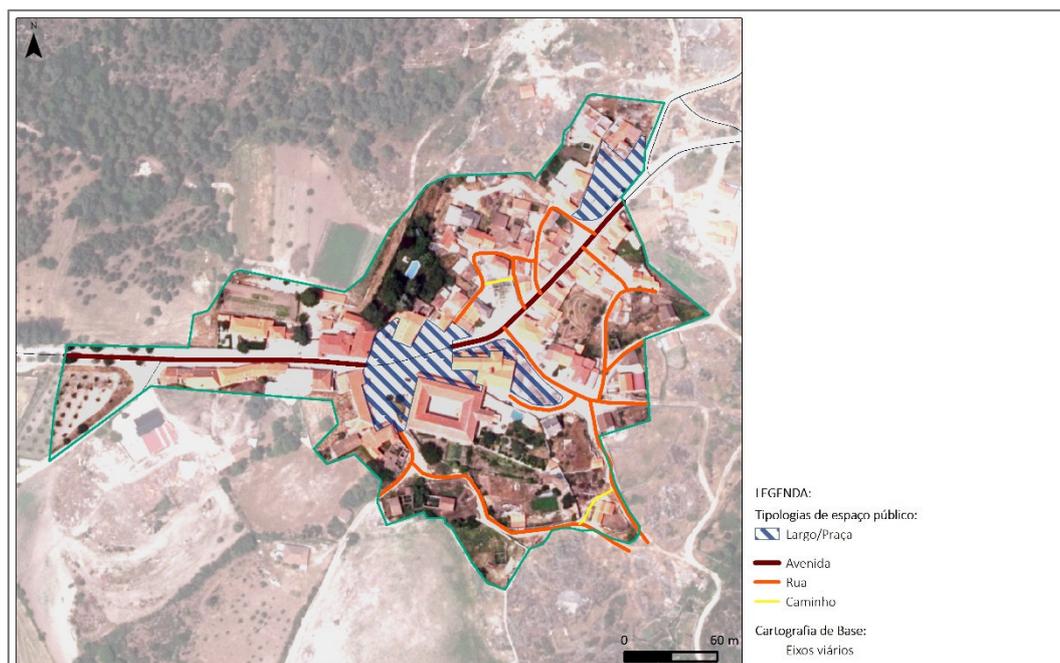


Figura 35: Tipologias de espaço público na ARU da Lapa

O Largo envolvente ao fontenário público, situado no extremo norte da ARU da Lapa, e o alargamento da Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira (que acolhe o Pelourinho da Lapa) assumem-se, juntamente com o Largo do Terreiro, como os únicos espaços com características de estadia e lazer deste centro urbano histórico. No entanto, apenas este último se encontra dotado de valências de suporte a esta função, ao integrar pontualmente mobiliário urbano e ao acolher as diversas esplanadas que servem o edificado envolvente. Cumulativamente, a escassa presença de vegetação arbórea e arbustiva na Lapa condiciona, em muito, a utilização dos espaços públicos por parte da população, sobretudo nos quentes meses de Verão.



Figura 36: Largo envolvente ao Fontenário e Largo do Terreiro (mobiliário urbano e esplanadas)

Cumulativamente, importa ainda referir os amplos espaços públicos situados na envolvente do centro urbano da Lapa que, muito embora sejam externos ao limite da ARU, contribuem para um visível reforço

da rede de estadia e lazer existente. Integram-se aqui a envolvente à Capela das Peregrinações, situada a poente da ARU, e a envolvente ao Miradouro de Forca, localizada a norte da ARU.



Figura 37: Espaço público envolvente à Capela das Peregrinações e ao Miradouro de Forca
Fonte: Aldeias de Portugal

A capacidade polarizadora da área afeta à ARU da Lapa centra-se nos largos existentes e na Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira, locais capazes de gerar maior atratividade, devido ao que o espaço exterior tem para oferecer e (sobretudo) às funções de comércio, serviços e equipamentos assumidas pelo edificado envolvente.

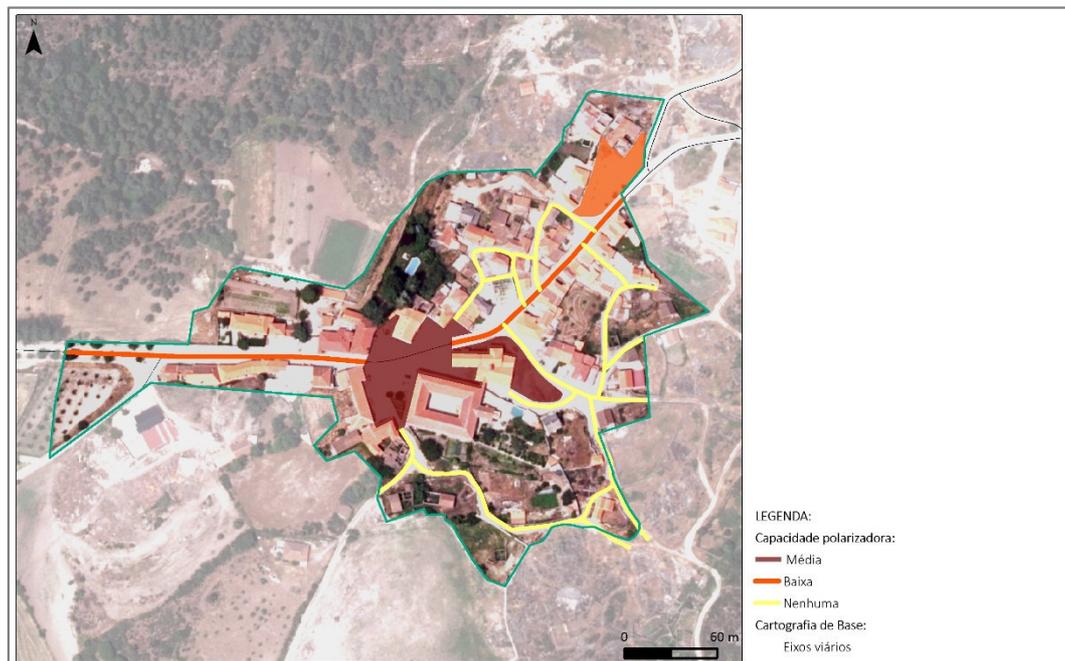


Figura 38: Capacidade polarizadora do espaço público na ARU da Lapa

A rede pedonal⁶ da Lapa funde-se com a rede viária, não havendo uma demarcação do espaço exclusivamente afeto ao peão nos largos nem existindo passeios ao longo dos arruamentos; não obstante, o convívio entre automóvel e peão é pacífico. Cumulativamente, constata-se a inexistência de espaços destinados exclusivamente ao estacionamento automóvel.

Relativamente aos materiais utilizados como pavimento do espaço público, constata-se a presença recorrente do granito (na forma de cubo), material de excelência da região. A grande singularidade vai para a presença do afloramento rochoso na envolvente da Igreja de Nossa Senhora da Lapa⁷, junto à cabeceira.



Figura 39: Cubo de granito na Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira e Largo adjacente e afloramento rochoso junto à cabeceira da Igreja de Nossa Senhora da Lapa

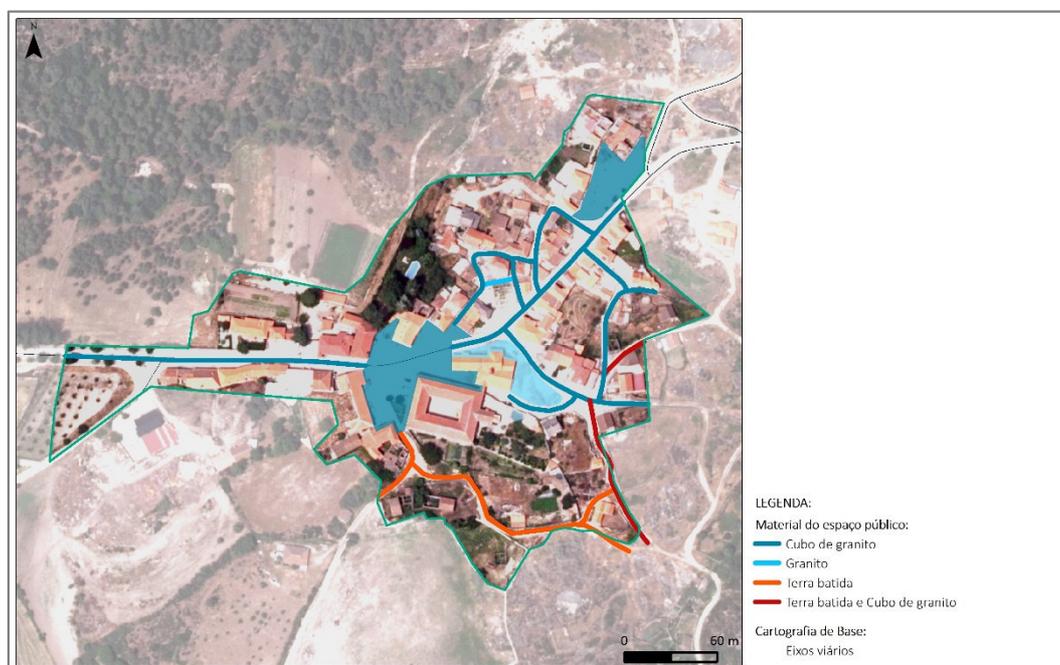


Figura 40: Material dos pavimentos do espaço público na ARU da Lapa

⁶ Uma rede pedonal é composta por percursos e espaços afetos à mobilidade pedonal, permitindo ao peão transitar sempre em espaços que lhe são destinados em exclusivo, ou nos quais são asseguradas as devidas condições de convivência com outros modos, garantindo a sua segurança.

⁷ Esta situação resulta do facto da Igreja de Nossa Senhora da Lapa ter sido construída sobre as rochas existentes no local.

O estado de conservação do espaço público oscila entre o bom e razoável das áreas centrais destacando-se, mais uma vez, o Largo do Terreiro e a Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira, e o mau, que ocorre em arruamentos "periféricos" que se localizam sobretudo a sul do Colégio da Lapa e a nascente da Avenida.

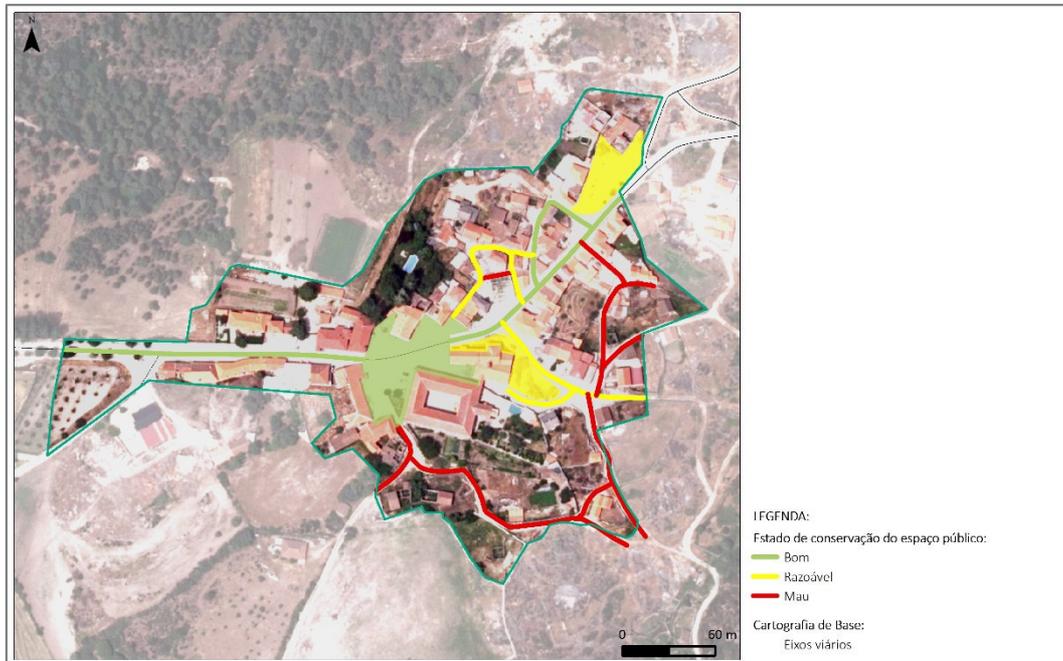


Figura 41: Estado de conservação dos pavimentos do espaço público na ARU da Lapa

3.2 Diagnóstico Estratégico

O diagnóstico estratégico aqui apresentado sintetiza a análise prospetiva desenvolvida no decurso da caracterização e do diagnóstico da ARU da Lapa. Este será o ponto de partida para a definição do modelo estratégico territorial que consubstanciará o presente PERU.

De acordo com os estudos de caracterização e diagnóstico do PDM de Sernancelhe, a Lapa constitui um “aglomerado com um núcleo concentrado e antigo, tendo um espaço de socialização, com capacidade de atração, em volta do santuário, à volta do qual se desenvolve o núcleo urbano”.

Considerando a análise efetuada, verifica-se que o grande potencial da Lapa está diretamente relacionado com o Santuário de Nossa Senhora da Lapa e o culto e turismo religioso desenvolvido em torno da devoção a esta Santa. As festas em Honra de Nossa Senhora da Lapa, que ocorrem três vezes por ano, constituem a principal romaria do concelho de Sernancelhe, atraindo anualmente um número considerável de peregrinos.

A Feira Aquiliana, que aqui se realiza desde o ano de 2008, assume-se atualmente como um outro fator de atratividade turística, ao recuperar durante três dias o espírito etnográfico da Lapa descrito pelo Mestre Aquilino Ribeiro nas suas obras literárias, proporcionando aos visitantes uma viagem ao passado com cerca de 100 anos.

O centro urbano da Lapa assume um núcleo concentrado e antigo, marcado pela arquitetura tradicional e pontuado por edifícios e demais elementos de relevado interesse patrimonial que assumem papel de destaque na malha urbana, quer pela imponência que assume na malha urbana, quer pela história e tradição associadas. As criteriosas obras de beneficiação do edificado existente (regra geral, respeitando a traça original do edifício e não adulterando a sua linguagem arquitetónica), aliadas ao facto de terem sido erguidas poucas construções nos últimos anos, garantem a este centro urbano uma harmonia e autenticidade características que se assumem com uma das suas principais mais-valias.

Atualmente, a Lapa integra a rede “Aldeias de Portugal”, uma marca registada constituída com o intuito de valorização, promoção e conservação do património rural, da cultura tradicional, da paisagem e melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes.

De seguida identificam-se os principais constrangimentos e oportunidades inerentes a este território.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - População envelhecida e forte tendência de desertificação; - Capacidade de fixação de população reduzida; - Acessibilidades externas deficientes; - Oferta reduzida na área da hotelaria, resultando numa falta generalizada de alojamento turístico; - Falta de espaços verdes encaixados na malha urbana; - Existência de um número considerável de edifícios devolutos (1/4 dos edifícios existentes) e de alojamentos vagos; - Existência de edifícios em mau e péssimo estado de conservação; - Ausência de diferenciação entre espaços de circulação pedonal e viária; - Falta de espaço exclusivamente destinado ao estacionamento automóvel; - Número considerável de arruamentos em mau estado de conservação na envolvente sul e nascente ao Largo do Terreiro; - As portas e janelas de madeira de grande parte das edificações têm vindo a ser substituídas por alumínio e aço, resultando numa descaraterização das fachadas antigas; - Pouca aposta nas atividades de animação urbana e de lazer, que acontecem apenas em épocas muitas específicas do ano. 	<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; - Proximidade à vila de Sernancelhe; - Lapa integra a marca "Aldeias de Portugal"; - Presença de elementos que reforçam o carácter local, tais como o património imóvel existente, nomeadamente o Santuário de Nossa Senhora da Lapa, o Colégio da Lapa e o Pelourinho; - Potencialidades turísticas da Lapa, fortemente relacionadas com o património existente e com o culto religioso; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que conduz à Lapa (Percurso "A caminho da Senhora da Lapa"); - Espaço público amplo e de relevado interesse para a população residente e para visitantes; - Existência de um espaço de sociabilização (Largo do Terreiro) capaz de gerar atratividade; - Comércio e serviços instalados na envolvente do Largo do Terreiro, que atualmente determinam já alguma dinamização do núcleo urbano da Lapa, e que poderá ser devidamente potenciada; - Número significativo de obras de beneficiação do edificado existente onde é visível o respeito pela traça original, não adulterando a sua linguagem arquitetónica; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e em ruínas e de atração de novos residentes e visitantes; - Arruamentos centrais/ principais em bom e razoável estado de conservação; - Vontade de melhorar a mobilidade urbana sustentável; - Artesanato e gastronomia local, tais como os queijos artesanais e o pão alvo; - Festividades em Honra de Nossa Senhora da Lapa, realizadas 3 vezes por ano, e que atraem anualmente peregrinos oriundos de diversas zonas do país; - Feira Aquiliana, evento anual que recria o espírito etnográfico da Lapa descrito pelo Mestre Aquilino Ribeiro nas suas obras literárias; - Possibilidade de promoção turística através de rotas e circuitos temáticos, articulando o turismo em espaço rural com a vertente cultural; - Paisagem singular e vistas ímpares sobre a envolvente, proporcionada pelo facto do núcleo da Lapa se situar no cimo da Serra da Lapa; - Proximidade ao centro urbano de Quintela, permitindo estabelecer uma relação direta entre as duas ARU (Lapa e Quintela) e um programa estratégico de reabilitação urbana que se complementa.

Quadro 13: Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades/ potencialidades

4 Estratégia de Reabilitação Urbana para a Lapa

Com base na análise e diagnóstico realizados para a ARU da Lapa, foi traçada uma estratégia de reabilitação que visa um desenvolvimento urbano sustentável e sustentado, reforçando as principais potencialidades e oportunidades levantadas e resolvendo os problemas e constrangimentos identificados. Tal abordagem permitirá revitalizar esta área urbana, dotando-a de boas condições de vida para a população residente e reforçando a sua atratividade e interesse para visitar e investir.

Neste sentido, foi traçada a visão futura para esta área urbana, assente em objetivos temáticos, comuns para todas as ARU do município, de forma a criar uma visão harmoniosa e coerente para Sernancelhe. A estratégia foi também espacializada num modelo estratégico territorial, onde surgem representadas esquematicamente as áreas prioritárias de intervenção e a estratégia de desenvolvimento a seguir.

4.1 Visão

A Visão definida para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Lapa, que seguidamente se apresenta, considera o carácter, as vivências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual desta área urbana, articulando os objetivos de reabilitação urbana preconizados para a ARU da Lapa com as orientações para o desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e com o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho para o horizonte temporal do PDM (2025), onde Sernancelhe é visto como “um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”.

VISÃO – ARU DA LAPA 2032

Lapa, uma Aldeia de Portugal marcada pelo culto a Nossa Senhora da Lapa, onde o património edificado, a cultura e a tradição assumem-se vitais para a concretização de um centro urbano de características únicas, e onde a revitalização e requalificação generalizada do ambiente urbano facultarão à população residente uma melhor qualidade de vida.

Partindo da importância da Lapa enquanto Aldeia de Portugal, e do seu aparecimento e desenvolvimento em torno do culto de Nossa Senhora da Lapa, a visão preconizada para a Lapa assume o seguinte conjunto de elementos sobre os quais deverá assentar a estratégia de desenvolvimento e requalificação urbana da Lapa:



Figura 42: Potencialidades da Lapa

4.2 Objetivos Estratégicos

Os **cinco objetivos estratégicos** que se apresentam de seguida surgem da vontade de articular a visão definida para a ARU da Lapa com os objetivos de "reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano" e "reforço da função habitacional do centro urbano" que estiveram na base de delimitação da ARU e com as opções de desenvolvimento do Município.

Cumpra aqui mencionar o facto de estes objetivos serem, na sua génese, transversais (total ou parcialmente, consoante o caso) a todas as ARU do concelho de Sernancelhe. Tal facto só é possível porque as áreas objeto de ARU, apesar da sua identidade e das suas particularidades e peculiaridades, apresentam problemas semelhantes e necessidades comparáveis que urge resolver. Por outro lado, esta abordagem permite garantir uma coerência entre as propostas de reabilitação urbana, explicitando uma estratégia municipal de reabilitação e regeneração urbana equitativa e articulada.

Os cinco objetivos estratégicos são:

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo, através da valorização do património e das tradições ligadas à devoção a Nossa Senhora da Lapa, e da aposta na revitalização económica e cultural da Lapa.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental do núcleo histórico da Lapa, através da requalificação e revitalização dos espaços públicos existentes e da aposta em medidas que garantam a melhoria do ambiente urbano.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, melhorando as condições de habitabilidade e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, por forma a assegurar uma multifuncionalidade económica e social.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade, através da beneficiação dos espaços de circulação pedonal e motorizada, da valorização da acessibilidade para todos e da aposta nos transportes públicos.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património da Lapa, através da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais e da implementação de uma oferta cultural diversificada e apelativa.</p>

Quadro 14: Objetivos estratégicos para o PERU da Lapa

No âmbito do **Turismo**, a intenção de desenvolver e apostar neste setor visa fortalecer e disseminar aquela que é vista como uma das principais potencialidades do Município de Sernancelhe e entendida como uma das grandes impulsionadoras do desenvolvimento concelhio, a nível socioeconómico. A Lapa, associada desde sempre à Santa que lhe deu o nome, integra atualmente a rede "Aldeias de Portugal", situação que revela desde logo o elevado valor cultural e patrimonial que lhe é subjacente. Neste sentido, a aposta na valorização do património e das tradições ligadas à devoção a Nossa Senhora da Lapa irá fomentar uma maior atratividade para turismo e visitação, possibilitando a revitaliza o social, cultural e económica deste histórico centro urbano. Por fim, a estreita articula o com a vila de Sernancelhe e com as povoa es vizinhas (com particular destaque para Quintela, de onde dista apenas cerca de 1,5Km) será fundamental para atingir novos índices de turismo neste município de elevado interesse histórico e cultural.

Ao nível do **Ambiente**, a promoção da qualidade ambiental do núcleo histórico da Lapa centra-se na requalificação e revitalização dos espaços públicos existentes, que assumem dimensões e características distintas que importa reforçar, garantindo situações de complementaridade que contribuirão para a melhoria global da qualidade urbana da Lapa.

No campo da **Vivência Urbana**, defende-se a requalificação do parque edificado, de modo a que possa acolher devidamente usos e funções diversas que, ao complementarem as atualmente presentes, proporcionarão uma maior diversidade económica e social na Lapa e permitirão atrair novos residentes, visitantes e investidores. Neste contexto, visa-se a reabilitação e manutenção dos edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação e/ou que se encontram devolutos. Esta aposta determinará ainda, por consequência, um centro urbano visualmente mais atrativo.

A aposta na **Mobilidade** urbana e na gestão do espaço público é fundamental para garantir uma circulação mais eficaz e uma maior segurança dos peões e trânsito automóvel, assim como assegurar boas condições de legibilidade da área urbana. Devem ser potenciadas e reforçadas as ligações pedonais entre os principais edifícios e espaços públicos existentes, garantindo condições que traduzam equidade, nomeadamente para a população com mobilidade reduzida.

A preservação e valorização da **Identidade** da Lapa passará pela proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais e pela implementação de uma oferta cultural diversificada e apelativa. Deve-se, portanto, garantir a conservação das singularidades e do carácter único deste antigo centro histórico, enquanto elementos singulares valorizadores e geradores de competitividade.

4.3 Modelo Estratégico Territorial

A definição do modelo estratégico territorial para a ARU da Lapa reflete a estratégia de organização territorial preconizada para este território, onde a concretização da visão "Lapa, uma Aldeia de Portugal marcada pelo culto a Nossa Senhora da Lapa, onde o património edificado, a cultura e a tradição assumem-se vitais para a concretização de um centro urbano de características únicas, e onde a revitalização e requalificação generalizada do ambiente urbano facultarão à população residente uma melhor qualidade de vida" assenta nos cinco objetivos estratégicos apresentados no subcapítulo anterior.

Este modelo sustenta o reforço da centralidade conformada pelo Santuário de Nossa Senhora da Lapa e sua envolvente imediata, defendendo a sua importância enquanto elemento estruturante e gerador de atratividade, ao mesmo tempo que determina a necessidade de se estabelecerem relações de complementaridade com espaços e edifícios considerados imprescindíveis para um correto funcionamento urbano.

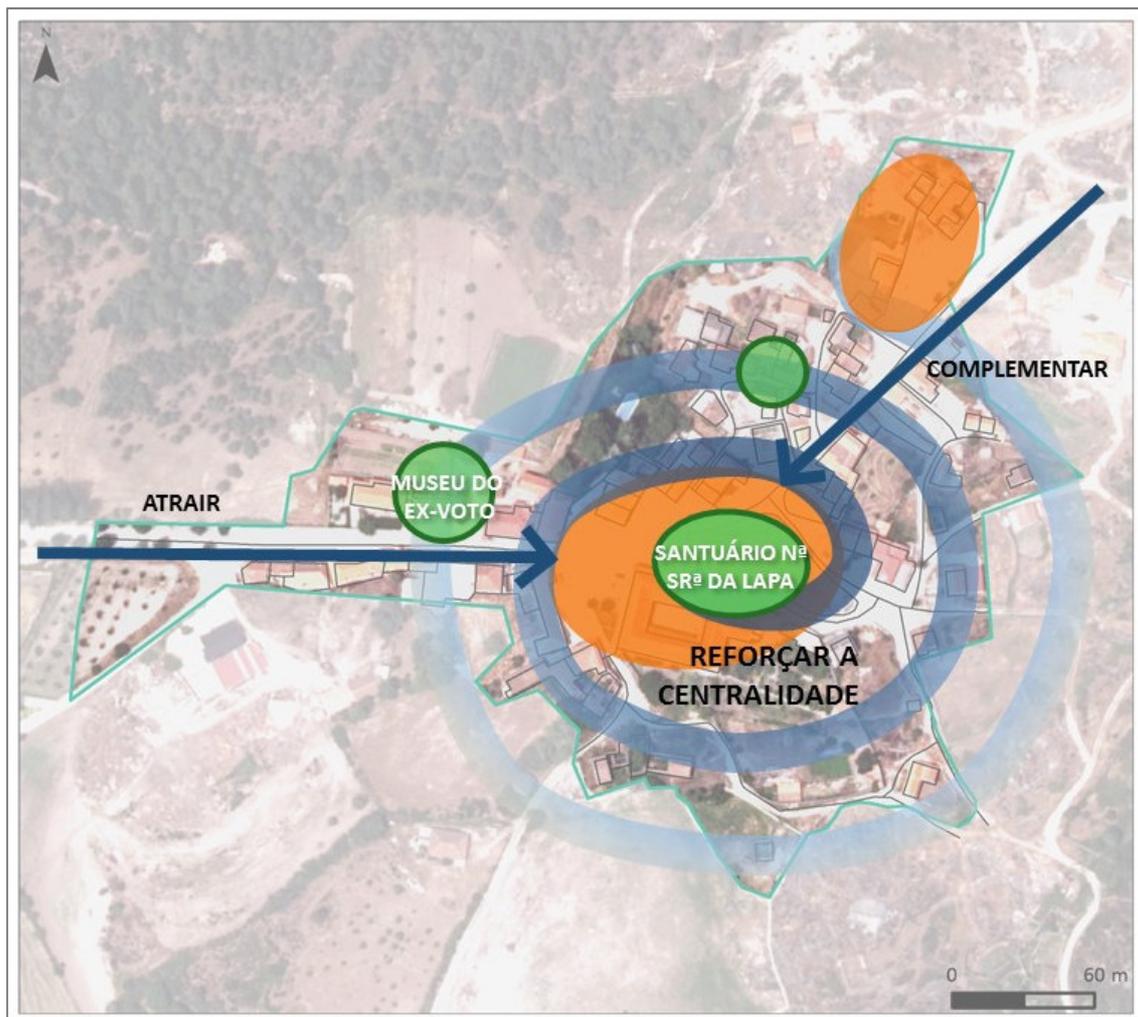


Figura 43: Modelo estratégico territorial para a Lapa

5 Programa de Ação do PERU

Considerando os objetivos estratégicos previamente definidos e a espacialização da estratégia através do modelo estratégico apresentado no capítulo anterior, foi determinado um conjunto de ações que visa materializar a visão preconizada pelo PERU da Lapa: “Lapa, uma Aldeia de Portugal marcada pelo culto a Nossa Senhora da Lapa, onde o património edificado, a cultura e a tradição assumem-se vitais para a concretização de um centro urbano de características únicas, e onde a revitalização e requalificação generalizada do ambiente urbano facultarão à população residente uma melhor qualidade de vida.”

Entende-se que estas ações, devidamente articuladas entre si, contribuirão para atenuar e dissipar os problemas, pressões e constrangimentos identificados em sede de diagnóstico, ao mesmo tempo que constituirão um ponto de partida seguro e eficaz para a criação de novas dinâmicas de transformação positiva no centro urbano da Lapa, promovendo o seu desenvolvimento sustentável e sustentado. Estas intervenções revestem-se assim de elevada importância, tanto para o concretizar do cenário futuro, como para assegurar que o investimento seja realizado de forma orientada para este objetivo, com a mobilização de recursos de diferentes naturezas.

Nos subcapítulos seguintes, são apresentadas as ações propostas para a Lapa, sendo também indicada a sua hierarquização, a programação temporal e o programa de financiamento previsto. As fichas de ação/ projeto, que caracterizam detalhadamente cada uma das intervenções, encontram-se em anexo ao presente documento, bem como a Planta de Localização das Ações.

5.1 Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

O PERU da Lapa é composto por 11 ações de âmbito material (intervenções ao nível do edificado e do espaço público) e imaterial, onde estão incluídas as ações previstas pelo Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Sernancelhe e pelo Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para a área de intervenção. As ações encontram-se organizadas por objetivos estratégicos, garantindo a concretização da visão preconizada pelo PERU para este território, tal como expresso no quadro seguinte:

Ação	Objetivos estratégicos				
					
AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa (*)	X	X		X	X
AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário	X	X		X	X
AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público	X			X	
AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso	X			X	

Ação	Objetivos estratégicos				
					
AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (**)				X	
AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno	X		X		X
AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	X			X	X
AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada (*)	X		X		X
AÇÃO PERULAP 09 Programa "Apoio à reabilitação privada"			X		
AÇÃO PERULAP 10 Programa "Segunda habitação"			X		
AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Quadro 15: Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana da Lapa
 (*) Ação constante do PARU de Sernancelhe; (**) Ação constante do PAMUS do Douro

O PERU da Lapa propõe então ações que visam a concretização dos seus objetivos estratégicos, nomeadamente o desenvolvimento e a aposta no setor do turismo, a promoção da qualidade ambiental, o reforço da vivência urbana, a melhoria da mobilidade e a valorização da identidade e do património presentes.

A ação "requalificação do Centro Histórico da Lapa", espaço público central composto, maioritariamente, pelo Largo do Terreiro, encontra-se atualmente em processo de conclusão, e assume-se como a grande alavanca do processo de regeneração e reabilitação urbana da Lapa, na medida em que trata da revitalização do principal espaço público existente neste núcleo histórico. Pretende-se prosseguir com a abordagem de intervenção preconizada para este espaço, que articula a preocupação visível pela manutenção da linguagem urbana e arquitetónica presente com o reconhecimento da necessidade de inclusão de novos elementos e de fatores de atratividade distintos, alargando-a a toda a área de reabilitação urbana da Lapa. Tal estratégia será determinante para atingir uma revitalização urbana integrada, que permitirá aumentar o interesse para habitar, investir e visitar este centro urbano.

As intervenções materiais devem estar sempre relacionadas com os valores imateriais patentes no património cultural, de modo a criar uma área urbana una e coesa. Cumulativamente, importa ainda garantir uma correta articulação espacial e funcional entre o edificado e o espaço público.

São 6 as **intervenções materiais** consideradas ao nível do **espaço público**, e encontram-se mais ou menos dispersas pela área da ARU da Lapa.

A requalificação do Centro Histórico da Lapa visa dignificar e requalificar o espaço central da Lapa, composto maioritariamente pelo Largo do Terreiro, apresentando duas dimensões de qualificação urbana: (1) a valorização dos utilizadores do espaço público e (2) a dinamização da atividade comercial.

A valorização das pessoas, enquanto utilizadoras do espaço público, será prosseguida através da introdução de novo mobiliário urbano (bancos e floreiras) que terá a dupla função de oferecer melhores condições de estadia e condicionar a utilização por parte do automóvel (demarcando o espaço público de uso exclusivo dos peões). Para além da melhoria das condições de segurança e conforto dos utilizadores, pretende-se introduzir uma nova dinâmica nas formas de utilização e vivência deste espaço. A dinamização da atividade comercial será, por um lado, consequência da melhoria das condições de utilização do espaço público e, por outro, resultará da reorganização do comércio ambulante que, aos fins-de-semana e em datas especiais, condiciona fortemente a utilização do espaço. Com esse fim, propõe-se a introdução de estruturas do tipo "quiosque", em forma de cubo, que servirão de espaço para instalação dos vendedores ambulantes.

A valorização do Largo do Fontenário prevê a requalificação do segundo espaço público de maior dimensão existente na Lapa. Localizado no acesso norte da Lapa, conforma um alargamento da Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira que, apesar das dimensões generosas, não se encontra devidamente qualificado e adequado a qualquer função de estadia, recreio ou lazer. Neste sentido, pretende-se que este espaço assuma uma verdadeira relação de complementaridade com o Largo do Terreiro, sendo que neste caso a função de estadia deve ser mais vincada. Para tal, deve-se proceder ao redesenho deste espaço, dotando-o de zonas distintas de estadia, onde o mobiliário urbano e a introdução de vegetação e arborização permitirão criar um ambiente mais propício à sua utilização por parte da população residente e dos turistas e visitantes. Cumulativamente, este espaço deve ainda garantir uma correta articulação com a frente edificada que o delimita a norte e a poente, e uma real diferenciação para com o espaço de circulação automóvel que o delimita a nascente (Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira).

A revitalização generalizada do espaço público da Lapa visa a requalificação do espaço público que se encontra atualmente em mau estado. Assumindo o compromisso de garantia de uma linguagem urbana homogénea, onde o espaço público se apresenta com uma imagem cuidada e una, pretende-se intervir nos arruamentos "periféricos" ao Largo do Terreiro, através de repavimentação ou pavimentação daqueles que ainda se encontram em terra batida, privilegiando o uso do cubo de granito.

A construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso materializa a intenção de incluir na malha urbana um espaço exclusivamente destinado a estacionamento, libertando os espaços vocacionados para o peão do estacionamento indevido e abusivo. Este estacionamento deve ser desenhado de modo a garantir uma intervenção não intrusiva e completamente enquadrada com o espírito rústico e tradicional do local. O pavimento deve ser em cubo de granito e/ou grelha de enrelvamento e deve ser garantida a integração de arborização, de modo a proporcionar um melhor desempenho térmico nos meses de verão.

A requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo. Esta medida permitirá uniformizar, adaptar e dotar a Lapa de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança.

Cumulativamente, a adoção de medidas de mobilidade inclusiva, tais como a integração de pavimentos mais adequados a pessoas com mobilidade reduzida e a invisuais (entre outros), permitirá o acesso facilitado a todos os utilizadores.

A valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” prevê a beneficiação e uniformização deste percurso, constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, nomeadamente através da introdução de sinalização toponímica específica, que apresente os locais e os pontos de interesse, e de placas informativas, que permitam conhecer a história e as tradições locais. Deve ser estabelecida uma parceria com todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, nomeadamente com a vizinha Quintela e com a Aldeia de Santo Estêvão, garantindo uma articulação entre todos e uma uniformização da linguagem. Entende-se que esta intervenção, em articulação com o património edificado e cultural existente na Lapa, com a procura pelo culto a Nossa Senhora da Lapa e com as demais intervenções previstas pelo PERU da Lapa, impulsionarão o turismo neste centro histórico de elevado valor.

As **intervenções materiais** previstas para o **edificado** reportam à reabilitação de um edifício para uso público e à reabilitação do edificado de propriedade privada.

A reabilitação de um edifício na Rua do Forno compreende a intervenção num edifício que, pelas características que lhe são intrínsecas, nomeadamente a existência de uma grande chaminé, foi em tempos utilizado como forno de cozer pão, símbolo da vida comunitária que caracterizava a Lapa de outrora. Neste sentido, pretende-se criar um espaço vivo/ interativo, onde população e visitantes poderão ver e participar no processo de elaboração e cozedura do famoso pão alvo, tradicional da Lapa. Pretende-se ainda recriar outras tradições locais, tal como a elaboração do queijo artesanal. Este espaço terá ainda a valiosa vantagem de aproximar a população residente dos turistas e visitantes, na medida em que se pretende que seja a população local a dinamizá-lo.

A reabilitação do edificado de propriedade privada 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. As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada serão apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.

As **ações imateriais**, enquanto complemento das intervenções físicas, revestem-se de elevada importância para a revitalização do centro histórico da Lapa, garantido uma participação ativa por parte da comunidade na dinamização do centro urbano e gerando atratividade externa.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” compreende a promoção de ações de sensibilização diversas junto da população (tais como a realização de palestras, a distribuição de folhetos informativos, a divulgação na rádio e jornal locais), dando a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários têm direito no âmbito da reabilitação de um imóvel, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e a garantir a sua participação ativa. Este programa destina-se sobretudo aos proprietários dos edifícios que se encontram em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação - ver ponto 3.1.5 do presente relatório). Cumulativamente, pretende-se ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a substituir os materiais dissonantes por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade e a preservar o carácter histórico do núcleo urbano da Lapa, apoiando técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos originais.

O Programa “Segunda habitação” visa atrair novos públicos para a Lapa, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, 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 no centro urbano da Lapa visa dar continuidade às ações de dinamização que já vêm sendo promovidas nos últimos anos (tais como a Feira Aquilina), ao mesmo tempo que pretende introduzir novas ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotar este núcleo urbano de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional, reforçando a sua importância enquanto “Aldeia de Portugal”. As ações a realizar, tais como exposições, feiras e festas, devem garantir sempre uma estreita articulação com as ações previstas pelo PERU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe e demais PERU a ser implementados no concelho, resultando numa interação entre os núcleos urbanos alvo de uma programação estratégica no âmbito da reabilitação urbana.

Por fim, são ainda de referir outras ações previstas no PAMUS do Douro que, sendo transversais a todo o concelho de Sernancelhe, beneficiam também a população residente na área conformada pela ARU da Lapa. As ações em causa, que pretendem atingir uma melhoria significativa da mobilidade urbana, são: CIMDOURO.14.10 | Melhoria da rede de interfaces (visa promover a intermodalidade, dando a devida ênfase aos modos suaves e aos transportes públicos), CIMDOURO.14.11 | Ecobus/ Frota Municipal (referente à aquisição de viaturas elétricas para rede municipal de transportes públicos) e CIMDOURO.14.12 | Software para a gestão e controlo de Ecobus/ Frota Municipal e Intermunicipal (determina a aquisição de software que permita organizar e otimizar as rotas, respondendo de forma mais eficiente aos utilizadores).

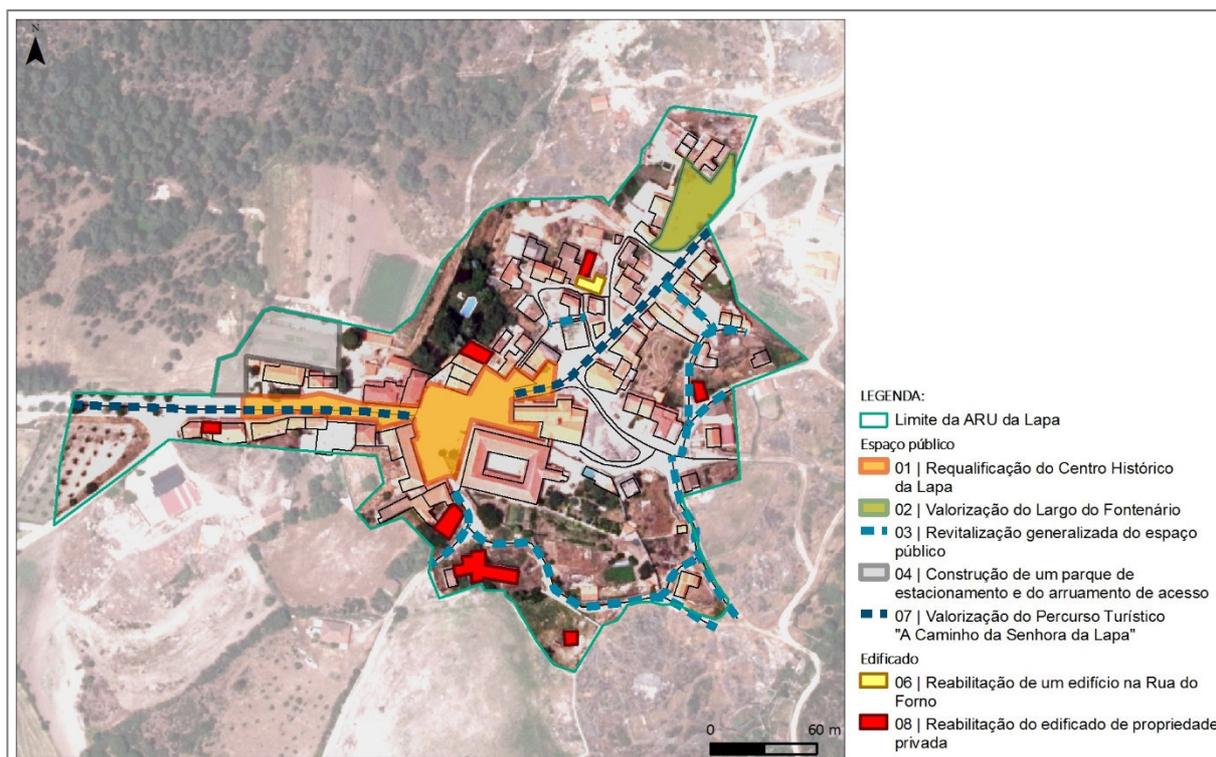


Figura 44: Localização das ações

Considerando as ações e intervenções previstas pelo PERU da Lapa, procedeu-se à sua **hierarquização** em dois níveis distintos, de acordo com a importância e a relevância que assumem no processo de reabilitação urbana:

- **Ações estruturantes (E)**: ações que se revestem de elevada importância na estratégia de desenvolvimento urbano, tanto pelos resultados da sua implementação e seus impactos, como pelo facto possuírem capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social.

- **Ações complementares (C)**: ações que complementam a operação de reabilitação urbana e concorrem para a concretização dos seus objetivos.

Ação	Hierarquia
AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa	E
AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário	E
AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público	C
AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso	E
AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno	E

Ação	Hierarquia
AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	C
AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
AÇÃO PERULAP 09 Programa "Apoio à reabilitação privada"	C
AÇÃO PERULAP 10 Programa "Segunda habitação"	C
AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 16: Hierarquização das ações localizada na ARU da Lapa, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares

Considerando o **horizonte temporal da ORU da Lapa de 15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no Art.º 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, decorrendo entre o ano de 2017 e o ano de 2032, apresenta-se de seguida a programação temporal/ calendarização das ações previstas:

Ação	Programação temporal (ano)															
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa	■															
AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário				■	■											
AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público		■	■	■	■	■	■	■	■							
AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso		■	■													
AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		■	■													
AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno			■	■												
AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"		■	■													
AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERULAP 09 Programa "Apoio à reabilitação privada"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERULAP 10 Programa "Segunda habitação"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Quadro 17: Nível de prioridade e programação temporal das ações localizada na ARU da Lapa

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares

5.2 Programa de Financiamento

O programa de financiamento apresentado no presente subcapítulo inclui a estimativa de custos total, referente à execução da ORU da Lapa, e individual, relativa a cada uma das ações que o compõem. Indicam-se também as possíveis fontes de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020.

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa	97.000,00	0,00	97.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário	120.000,00	0,00	120.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público	60.000,00	0,00	60.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso	190.000,00	0,00	190.000,00	CM Sernancelhe	Não financiável	-
AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 3) PI 4.5 – Mobilidade Urbana (PAMUS)	-
AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno	100.000,00	0,00	100.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	1.800.000,00	1.800.000,00	Privados/ Proprietários	-	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas ou Programa "Reabilitar para Arrendar" ou Comércio Investe
AÇÃO PERULAP 09 Programa "Apoio à reabilitação privada"	22.000,00	0,00	22.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERULAP 10 Programa "Segunda habitação"	8.000,00	0,00	8.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	350.000,00	0,00	350.000,00	Câmara Municipal de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
TOTAL	972.000,00	1.800.000,00	2.772.000,00	-	-	-

Quadro 18: Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

O investimento total previsto para o PERU da Lapa é de cerca de 2.7 Milhões de Euros, dos quais 0.9 Milhões de Euros são de âmbito público e 1.8 Milhões de Euros de âmbito privado.

Natureza do investimento	Valor do investimento
Investimento público	972.000,00
Investimento privado	1.800.000,00
Investimento total	2.772.000,00

Quadro 19: Valores de investimento para a Lapa

Fontes de Financiamento

O **Portugal 2020** - Acordo de Parceria 2014-2020, é um acordo de parceria celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, onde se estabelecem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover em Portugal, entre 2014 e 2020, e através do qual serão disponibilizados fundos comunitários.

As linhas de intervenção mais significativas para a Lapa (com incidência territorial direta na área de reabilitação urbana e nas ações elencadas), são enquadráveis no domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (um dos quatro domínios temáticos que compõem o acordo de parceria).

Assim, grande parte das ações consideradas neste PERU enquadram-se, ao nível do Programa Operacional Regional do Norte (PO Norte) nas seguintes prioridades de investimento:

Eixo prioritário 3 – Economia de baixo teor de carbono

- **Prioridade de Investimento (PI) 4.5** - Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação.

Eixo prioritário 4 – Qualidade Ambiental

- **Prioridade de Investimento (PI) 6.5** - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

As ações enquadráveis nestas PI assumem a natureza de financiamento a fundo perdido (não reembolsável), correspondendo este a 85% do valor total do financiamento. O restante valor afeto às ações enquadradas no Portugal 2020 (15%) será proveniente do orçamento municipal. Este mesmo orçamento terá de suportar as ações que não sejam candidatas aos fundos comunitários.

Foram já candidatas algumas ações, nomeadamente no âmbito dos PAMUS (Planos de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável), definido ao nível de NUT III, e dos PARU (Planos de Ação de Reabilitação Urbana).

Importa ainda fazer aqui referência ao **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.

As restantes soluções de financiamento, vocacionadas para a reabilitação do edificado, serão tratadas no capítulo seguinte.

6 Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A operacionalização da estratégia de reabilitação urbana tem como objetivo apresentar de que forma a estratégia de reabilitação previamente definida será posta em prática, indicando os investimentos públicos fundamentais para a sua prossecução, determinado o modelo de gestão e execução e apontando quais os procedimentos legais a adotar na reabilitação de imóveis e quais as diretivas técnicas a considerar no âmbito da reabilitação urbana na Lapa. Relativamente às obras de reabilitação por parte de privados, importa também entender quais os apoios e os incentivos existentes que sustentarão estas operações.

No processo de reabilitação urbana, é fundamental existir uma participação de todos os atores urbanos, nomeadamente:

1. Públicos – em que os intervenientes principais serão a Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU. A intervenção destes agentes poderá focar-se na intervenção direta, através da qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, ou intervenção indireta, com a disponibilização de apoios. A Câmara Municipal de Sernancelhe assume aqui um papel fundamental, ao colocar em prática as intervenções públicas definidas, assim como no incentivo à ação privado, mas também na divulgação e gestão de todo este processo;

2. Privados - sendo intervenientes fundamentais nas intervenções, possibilitando um processo integrado e sustentado, que apoie o investimento público realizado. É fundamental motivar o interesse dos privados, que integram:

- a) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer;
- b) Proprietários de imóveis;
- c) Residentes (proprietários e inquilinos);
- d) Outros usuários, como por exemplo empresários de sectores do comércio, restauração, prestadores de serviços de proximidade, assim como instituições e associações que ocupam ou utilizam os edifícios; e
- e) Novos investidores.

6.1 Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana do centro urbano da Lapa deve ser apoiada pela criação e dinamização de um programa de incentivos, vocacionado para abarcar vários níveis de intervenção na habitação, segundo uma lógica integrada. Este programa deve compreender o incentivo à reabilitação do parque edificado com melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e

funcional dos edifícios. Neste sentido, o programa dará respostas diferenciadas consoante os problemas detetados no edificado, não ficando preso apenas à questão física e estrutural, mas abrangendo a própria integração do edifício no contexto urbano em que se insere e a atividade que pode promover.

6.1.1 Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

Os benefícios fiscais constituem, no quadro legal em vigor, um instrumento adicional de estímulo as operações de requalificação urbana, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de regeneração urbana. A lei consagra um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, ao IVA, IRS e IRC.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo. 14º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o município está obrigado a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT.

O Município de Sernancelhe determina a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se especificam abaixo. São, ainda, identificados os benefícios fiscais relativos à reabilitação de imóveis, independentemente de estes se localizarem em ARU.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos de imposto municipal sobre os imóveis, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas situados na ARU da Lapa cuja reabilitação urbana tenha sido, comprovadamente, iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma ARU e se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

O procedimento para reconhecimento da isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- Determinação do nível de conservação antes do início e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Ficam isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente e situados na ARU da Lapa, cuja reabilitação urbana tenha sido, comprovadamente, iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma ARU e se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020 (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

O procedimento para reconhecimento da isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- b) Determinação do nível de conservação antes do início e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

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 (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).

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 (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

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 sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

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 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Mais-Valias

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 sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU da Aldeia da Lapa, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Rendimentos Prediais

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU da Lapa, recuperados nos termos na presente estratégia de reabilitação (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Taxa Municipal de Urbanização

Isenção da taxa municipal de urbanização na realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas.

Taxa de licença de ocupação do espaço público

Isenção da taxa de licença de ocupação do espaço público para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas.

Conceito de “Ações de Reabilitação” e “Estatuto de Conservação”

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção

(artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

6.1.2 Soluções de financiamento de ações de reabilitação

Seguidamente são apresentadas soluções de financiamento de ações de reabilitação que poderão ser utilizadas no âmbito das ações definidas neste PERU, nomeadamente: o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), PROHABITA, Reabilitar para Arrendar e Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.



A - 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.

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. 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.

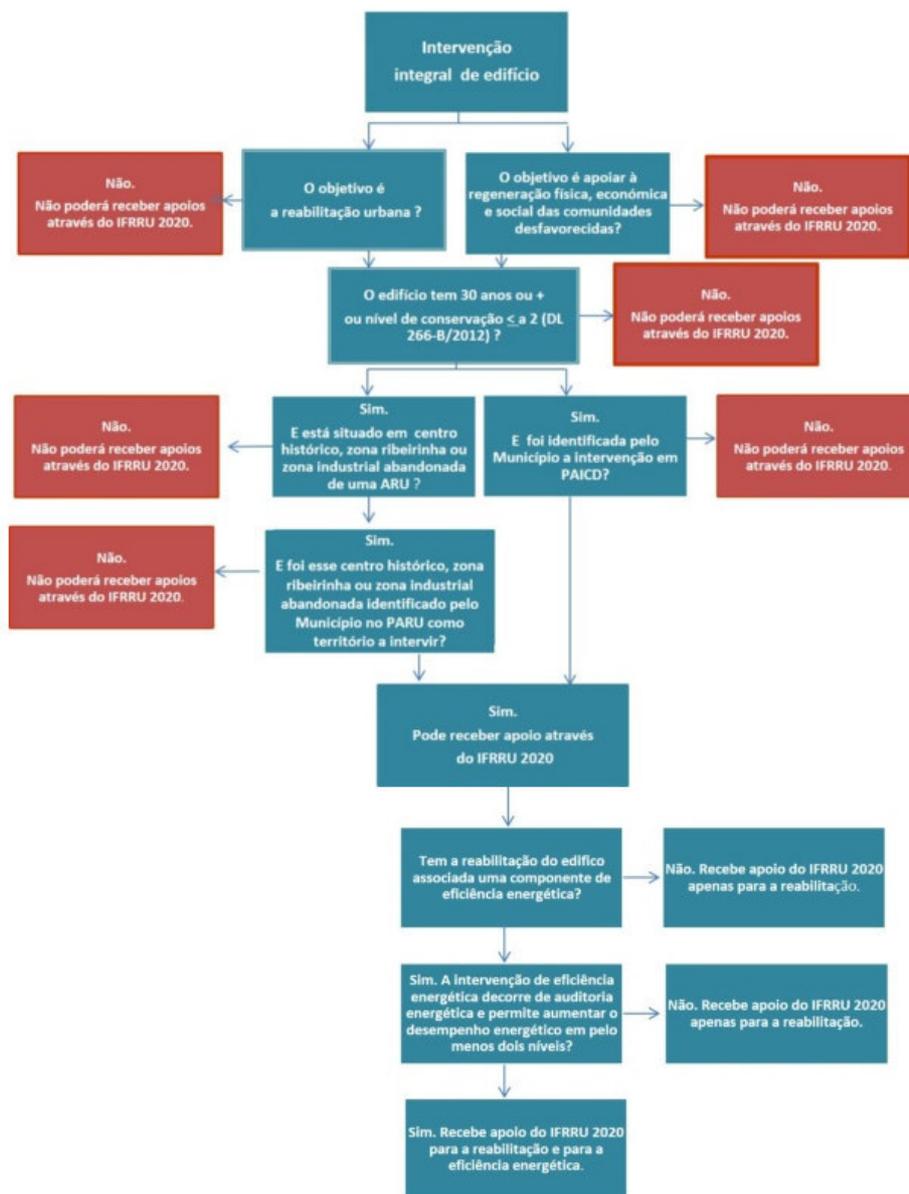


Figura 45: Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- (4) Testes e ensaios;
- (5) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato; e
- (6) Aquisição de serviços de execução de operação de cadastro predial.

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

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

B - Programas de Financiamento do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU)

B1 - PROHABITA

O PROHABITA é um Programa de Financiamento para Acesso a Habitação, criado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, alterado e republicado através do Decreto-Lei n.º 54/2007 de 12 de março, com o objetivo de resolução de situações de grave carência habitacional⁸ de agregados familiares residentes no território nacional e de requalificação de bairros sociais degradados e desprovidos de equipamentos.

Este programa é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o IHRU, de modo a que a repartição de encargos, responsabilidades e benefícios ocorra entre os próprios municípios e a administração central. Cada acordo de colaboração tem a duração de 5 anos, contados da data de celebração, podendo haver prorrogação do prazo no caso de processos construtivos ou aquisitivos em curso e apenas pelo período estritamente necessário à conclusão das obras e ou à aquisição.

É aqui enquadrável a construção de nova habitação ou a reabilitação de habitação própria e permanente, sendo, no entanto, favorecidos os apoios financeiros para alojamento mediante a

⁸ São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

reabilitação de habitações e a utilização de fogos devolutos, em detrimento de soluções que visem a aquisição ou a construção de fogos novos.

Complementarmente, é incentivada a incorporação de soluções de construção sustentável, com especial incidência na prossecução de objetivos de eficiência energética, de diminuição do consumo de água e de reciclagem dos resíduos.

No campo de requalificação de bairros sociais degradados e desprovidos de equipamentos, são atendidas duas necessidades especiais: apoio para a reabilitação de bairros sociais em regime de propriedade horizontal, cujo estado de degradação justifica uma resposta integrada para corrigir as más condições de conservação, e até de segurança, solidez ou salubridade do edificado (através da concessão de financiamento especial para a reabilitação, global e integrada, do edificado dos bairros sociais, parcial ou totalmente em regime de propriedade horizontal, a promover pelo município, e com especial apoio no caso de agregados familiares carenciados) e apoio à criação de equipamentos em bairros sociais (no caso de inexistência ou insuficiência, mediante a sua construção, aquisição ou reabilitação de parte ou da totalidade de edifícios).

O apoio concedido ao abrigo dos Acordos de Colaboração celebrados no âmbito do PROHABITA destina-se ao Município ou Associação de Municípios; aos serviços da administração direta do Estado, institutos públicos e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social; às empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respetiva Região ou município desde que detenham, nos termos legais ou estatutários, os poderes necessários para a contratação do financiamento, incluindo a prática de todos os atos com este relacionados; e às IPSS e Cooperativas, desde que estabeleçam um Protocolo com o Município.

Têm acesso à atribuição de uma habitação no âmbito do PROHABITA os agregados familiares que cumpram cumulativamente as seguintes condições: serem considerados agregados carenciados; nenhum dos seus membros deter, a qualquer título, outra habitação na área metropolitana do concelho do respetivo alojamento ou em concelho limítrofe deste nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outros outra residência permanente no território nacional; e nenhum dos seus membros estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

Resumidamente, será financiável:

- (1) a aquisição de habitações e partes acessórias das mesmas;
- (2) a aquisição de Empreendimentos Habitacionais de custos controlados;
- (3) A aquisição e infraestruturização de terrenos e / ou construção de empreendimentos de custos controlados;
- (4) A aquisição de edifícios devolutos e realização de obras para a sua reabilitação;
- (5) O arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos, destinados a habitação; e

(6) A incorporação de soluções de sustentabilidade e de acessibilidade no processo de construção ou de reabilitação.

Relativamente às condições de financiamento, e de acordo com o constante no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 54/2007 de 12 de março, são as seguintes:

- No caso de financiamento para arrendamento, o arrendamento de edifícios habitacionais ou de habitações destinado a subarrendamento é financiado sob a forma de participação à renda pelo prazo máximo de 12 anos e até ao limite de 40% do menor dos valores entre a renda devida pelo beneficiário e a renda técnica que seria aplicável ao caso em regime de renda apoiada, sendo que, quando de trate de arrendamento de habitações devolutas o limite referido no número anterior é de 60% (Art.º 15.º);

- No caso de financiamento para a aquisição de habitações e para a aquisição de empreendimentos habitacionais de custos controlados, o financiamento tem como limite os preços de aquisição das frações autónomas, dos prédios ou dos empreendimentos, não podendo, porém, os montantes relativos à participação e ao empréstimo ultrapassar, respetivamente, 30% e 50% da despesa elegível ou dos preços máximos aplicáveis nos termos do artigo 13.º, quando inferiores (Art.º 16.º).



B2 - Reabilitar para Arrendar

O Programa de Reabilitação Urbana para Arrendamento Habitacional, também denominado de Programa Reabilitar para Arrendar, é um programa através do qual o IHRU concede empréstimos para financiamento de intervenções de reabilitação urbana, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

O programa Reabilitar para Arrendar apoia as seguintes intervenções em edificado e espaços de uso público, sempre com vista à sua total reabilitação:

(1) A reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada;

(2) A construção de novos edifícios, para preenchimento de tecido urbano antigo, cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada;

(3) A reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de operação de reabilitação urbana sistemática; e

(4) A reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes.

Sempre que se trate de ações de reabilitação ou reconstrução de edifícios, o programa admite a aquisição de edifícios ou frações autónomas, embora os custos associados não sejam assegurados pelo empréstimo concedido pelo IHRU.

Não são elegíveis para financiamento no âmbito deste programa as despesas relacionadas com quaisquer tipos de encargos financeiros e as resultantes de imputações de custos internos incorridos na preparação das intervenções, bem como as despesas de funcionamento corrente das entidades gestoras, ainda que consideradas extraordinárias por via da realização da intervenção.

As candidaturas a financiamento terão de ser apresentadas pela entidade gestora (Município de Sernancelhe). As entidades gestoras podem também apresentar candidaturas que incluam intervenções de outras entidades públicas, denominadas como entidades associadas (serviços da administração direta do estado, institutos públicos, associações de municípios e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos). Só poderá ser apresentada uma candidatura por município, por cada período de candidatura, sendo que cada candidatura poderá contemplar várias intervenções.

Para aceder ao financiamento, será necessário garantir que, à data do início da intervenção no imóvel, este é propriedade da entidade gestora.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com reembolso em 20 prestações anuais consecutivas. A taxa de juro é variável e corresponde à taxa Euribor a 3 meses.

Os empréstimos a conceder pelo IHRU podem ascender a 50% do investimento total, devendo a entidade gestora e a entidade associada, consoante os casos, assegurar pelo menos 10% de capitais próprios.

B3 - 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 habitacional⁹, 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

⁹ 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.

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

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.

6.2 Programa de Investimento público

O Município de Sernancelhe constitui o interveniente principal deste processo de reabilitação urbana para a Lapa, sendo responsável pela execução de diversas ações de projetos de reabilitação (no âmbito de intervenções em edificado, intervenções em espaço público e ações imateriais) e assumindo-se como a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

Considerando as ações apresentadas no capítulo anterior, estima-se para esta operação de reabilitação urbana um **investimento público de 972.000,00€**, distribuídos da seguinte forma:

- 100.000,00€ referentes a intervenções no edificado;
- 492.000,00€ referentes a intervenções em espaço público; e

- 380.000,00€ referentes a intervenções de âmbito imaterial.

Os restantes valores previstos no PERU referem-se a investimentos de âmbito privado, respeitantes à reabilitação de edificado de propriedade privada (AÇÃO PERULAP 08 | Reabilitação do edificado de propriedade privada).

Tipo de intervenção	Ação	Valor do Investimento (€)
Edificado	AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno	100.000,00
	SUB-TOTAL	100.000,00
Espaço Público	AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa	97.000,00
	AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário	120.000,00
	AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público	60.000,00
	AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso	190.000,00
	AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	15.000,00
	SUB-TOTAL	492.000,00
Imaterial	AÇÃO PERULAP 09 Programa "Apoio à reabilitação privada"	22.000,00
	AÇÃO PERULAP 10 Programa "Segunda habitação"	8.000,00
	AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	350.000,00
	SUB-TOTAL	380.000,00
TOTAL		972.000,00

Quadro 20: Investimento público na Lapa

As ações de cariz imaterial são as que totalizam um valor mais elevado, representando um investimento público de 51%. A AÇÃO PERULAP 11, com um custo associado de 350.000€, é aquela que representa um maior valor de investimento público.

Ao nível de reabilitação do edificado, o PERU da Lapa contempla apenas uma ação (AÇÃO PERULAP 06), que representa 10% do total do investimento público previsto. Este valor inclui a aquisição do edifício por parte do Município de Sernancelhe e a sua reabilitação integral.

Das seis intervenções no espaço público, que correspondem a 39% do investimento público, destacam-se como principais investimentos a AÇÃO PERULAP 01 | Requalificação do Centro Histórico da Lapa, a AÇÃO PERULAP 02 | Valorização do Largo do Fontenário e a AÇÃO PERULAP 04 | Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso.

6.3 Modelo de Gestão e Execução

A operação de reabilitação urbana da Lapa constitui uma oportunidade para se proceder à revitalização de um núcleo urbano que atualmente se encontra degradado, possibilitando um desenvolvimento sustentado e sustentável, onde serão incorporados objetivos de criação de espaços agradáveis (tanto a nível de espaço público como espaços construídos), qualificação ambiental e paisagística, melhoria das acessibilidades, e uma aposta no turismo, visando uma melhoria da qualidade de vida das populações.

Além de uma estratégia de desenvolvimento integrado para o Município, pretende-se que esta funcione também como um incentivo para a ação privada, de forma a complementar as ações desenvolvidas pela Câmara Municipal, visando uma estratégia mais coerente, integrada e articulada.

A ARU da Lapa possui 19 edifícios devolutos, indicando que cerca de 1/4 dos edifícios existentes se encontram atualmente desocupados. No tocante ao estado de conservação, identificam-se 8 edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação, representando 12% do parque edificado existente. Esta análise mostra que existe, por um lado, a necessidade de recuperação e melhoria da imagem urbana, mas por outro, surge como uma oportunidade de revitalização e, em alguns casos, de reconversão das funções inerentes a estes edifícios, conferindo-lhes novas oportunidades e utilidades no sistema urbano. A nível de espaço público, verifica-se uma débil articulação entre os espaços de estadia e lazer.

Em todo o caso, e apesar dos constrangimentos identificados, a história e tradição que envolvem a Lapa e o culto secular a Nossa Senhora da Lapa, associados aos elementos patrimoniais imóveis e ao casario tradicional, revestem este pequeno centro urbano de um carácter único, cheio de potencial.

A estratégia integrada que aqui se propõe, onde são valorizadas as potencialidades locais e onde se concorre no sentido de ultrapassar os constrangimentos identificados, apoia-se na reabilitação de edificado e na criação e requalificação do espaço público, devidamente complementadas pela realização de ações de cariz imaterial.

No modelo de gestão aqui apresentado, pretende-se incentivar a cooperação entre os vários intervenientes, assim como a articulação entre as entidades públicas e privadas, fomentando a participação pública, assim como a responsabilização dos vários intervenientes neste processo.

Segundo o art. 36.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o Município de Sernancelhe pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local. Deste modo, enquadrado no referido regime, o Município de Sernancelhe, no exercício das suas competências, optou por coordenar e gerir a ORU da Lapa.

Assim, caberá ao Presidente da Câmara de Sernancelhe a coordenação do processo de reabilitação urbana, que poderá delegar funções quando assim o entender. O acompanhamento será efetuado por uma equipa multidisciplinar, constituída por técnicos municipais.

Neste sentido, a entidade gestora deverá, anualmente, elaborar um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal. A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá também submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

A articulação e a cooperação entre os vários intervenientes neste processo será fundamental para assegurar a operacionalização da ORU, assim como a sua sustentabilidade. Além destes, neste processo será importante o envolvimento da população, assegurando a participação ativa dos cidadãos em processos de cariz público, sendo este um método para fomentar a participação pública, envolvendo a população nas tomadas de decisão para o desenvolvimento do espaço público, nas soluções de revitalização da área urbana e na preservação do carácter e identidade deste território.

O modelo de execução da ORU da Lapa 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 prevê que venha 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, 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 e de um regime especial de reabilitação urbana aplicável às operações urbanísticas que têm por objeto a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos.

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.

Nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia¹⁰ as seguintes operações urbanísticas:

- a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- f) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável.

Para efeitos de aplicação do RJUE, devem ser consideradas as seguintes 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 reconstrução 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.

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.

¹⁰ A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos (RJUE, artigo 34.º).

Tendo em vista a agilização dos procedimentos de consulta a entidades externas, no quadro do controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana, o RJRU, no seu Art.º 50.º, prevê a possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação que inclua as entidades que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre os processos de licenciamento em causa.

O regime especial da reabilitação urbana (Art.º 77º-A e 77º-B) aplica-se às operações urbanísticas que cumpram, de forma cumulativa, as seguintes condições, independentemente de se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana:

- Edifícios legalmente existentes, concluídos há pelo menos 30 anos;
- Edifícios que não estejam individualmente classificados ou em vias de classificação;
- Edifícios com necessidade de intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva devido ao seu estado de insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;
- Preservação das fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;
- Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo bem como da configuração da cobertura;
- Não redução da resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

De acordo com o disposto no Art.º 77.º-B do RJRU, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos Art.º 53.º-A a 53.º-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (Art.º 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (Art.º 53.º-D).
- O prazo de rejeição da comunicação prévia é reduzido para 15 dias a contar da data de apresentação.

Constituem condição de rejeição da comunicação prévia a violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a suscetibilidade da operação urbanística em causa causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício ou à operação de reabilitação urbana da área em que se insere. Na ausência de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, após o pagamento das taxas devidas. Da proposta de rejeição da comunicação prévia consta menção às

normas legais ou regulamentares violadas e as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia (Art.º 53.º-E).

- 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).

Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O conceito de “proteção do existente”, que já se encontrava previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, saiu reforçado com a alteração legislativa de 2012. De acordo com este regime específico, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Esta não observância das regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade.

Neste contexto, foi aprovado, através do Decreto-Lei n.º 53/2014, o regime excecional para a reabilitação urbana, que deverá vigorar até 9 de abril de 2021. Este diploma identifica um conjunto de normas técnicas aplicáveis à construção que, pelo facto de estarem orientadas para a construção nova, poderão ser dispensadas na reabilitação de edifícios ou frações que se encontrem numa das duas seguintes situações:

- a) Edifícios concluídos há pelo menos 30 anos;
- b) Edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana.

Em qualquer um dos casos, os edifícios ou frações têm de se destinar a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

As normas técnicas que são alvo de dispensa, nos termos do regime excecional para a reabilitação urbana, inserem-se nos seguintes regulamentos ou domínios técnicos da construção: regulamento geral das edificações urbanas (Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951), regime legal de acessibilidades (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto), regulamento dos requisitos acústicos dos edifícios (Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio), eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás em edifícios, infraestruturas de telecomunicações em edifícios, segurança estrutural e gestão dos resíduos de construção e demolição.

O Decreto-Lei n.º 53/2014 não especifica, de forma exaustiva, as normas técnicas da construção que podem ser alvo de dispensa. Para esse fim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) elaborou o Guia Prático sobre o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU) (Anexo 5) que, para além de identificar as normas passíveis de dispensa, apresenta alguns exemplos das vantagens que resultam da aplicação deste regime, do ponto de vista da viabilidade económico-financeira das intervenções de reabilitação urbana.

6.5 Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

Nos subcapítulos anteriores, foram apresentados os instrumentos de financiamento, benefícios e incentivos fiscais e dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas que visam, no seu conjunto, criar um quadro mais favorável à ação de execução das ações por parte da Câmara de Sernancelhe, como também promover uma dinamização do envolvimento privado no esforço comum da reabilitação urbana.

Este novo quadro de atuação dos privados pretende, primariamente, tornar as intervenções de reabilitação urbana mais expeditas e mais viáveis do ponto de vista económico-financeiro.

De seguida apresentam-se, esquematicamente, quais as diferentes fases que constituem o processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma dessas fases, os benefícios, incentivos e facilidades que se encontram ao dispor dos privados.

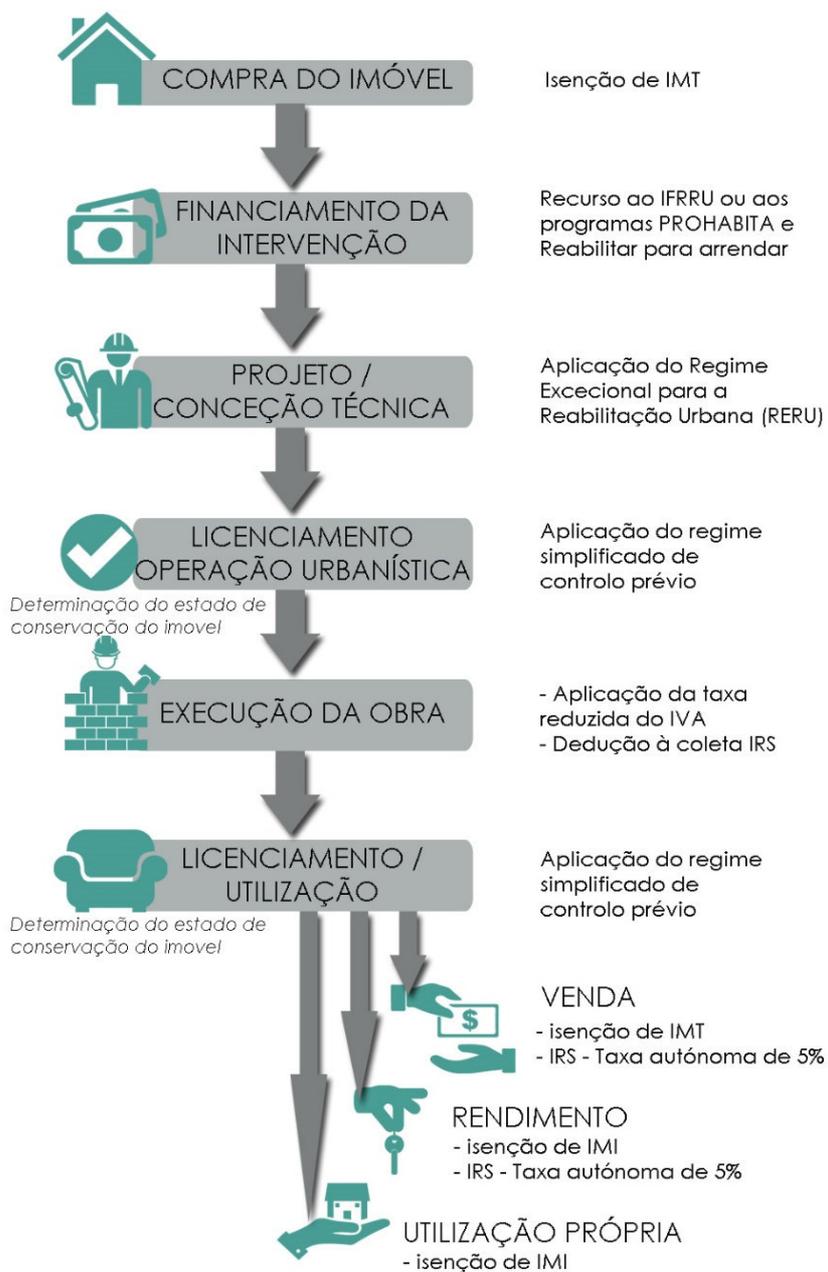


Figura 46: Procedimento de reabilitação de um edifício

6.6 Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

Este subcapítulo, dedicado às diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana, procede à apresentação e descrição de um conjunto de princípios e padrões de intervenção, dando indicações para que a reabilitação urbana ao nível do edificado e do espaço público resulte numa intervenção integrada e harmonizada.

As intervenções de reabilitação na ARU da Lapa deverão articular a intenção de manutenção da identidade do local com os padrões de vida atual, devendo ser sempre evitados ou minimizados os impactos descaracterizadores, e devendo ser promovida a coerência das intervenções e equidade de oportunidades em toda a área de intervenção.

6.6.1 Edificado

Os trabalhos de reabilitação dos edifícios localizados na Lapa devem ter em conta as características morfológicas e tipológicas inerentes a esta zona, assim como as características e grau de degradação das edificações.

A reabilitação do edificado exige uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do carácter identitário do local onde se insere, devendo ser feita uma aferição prévia do nível de valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, de modo a identificar as tipologias e materiais usados, garantindo níveis e técnicas adequados de intervenção.

As intervenções devem obedecer a um plano de conjunto, não bastando intervir na fachada e manter ou destruir o interior, o qual deverá ser realizado apenas em último recurso.

É importante que os materiais e as técnicas adotadas sejam compatíveis com a tipologia construtiva pré-existente, não desvirtuando ou descaracterizando os edifícios, e que as ações de reabilitação contribuam para melhorar as condições de salubridade, higiene e conforto.

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

No decurso do trabalho de campo efetuado, verificou-se que na ARU da Lapa existiam 19 edifícios devolutos e que 8 edifícios apresentavam necessidades de intervenção a curto prazo (12% do parque edificado existente). Relativamente aos materiais de construção utilizados nos edifícios, a maioria (68 edifícios) possui estrutura em alvenaria de pedra (granito), o material por excelência da região, sendo que em 12 desses 68 edifícios foram já introduzidos elementos em betão armado, cimento ou tijolo, traduzindo trabalhos recentes de recuperação.

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 ou

argamassas pobres), 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.

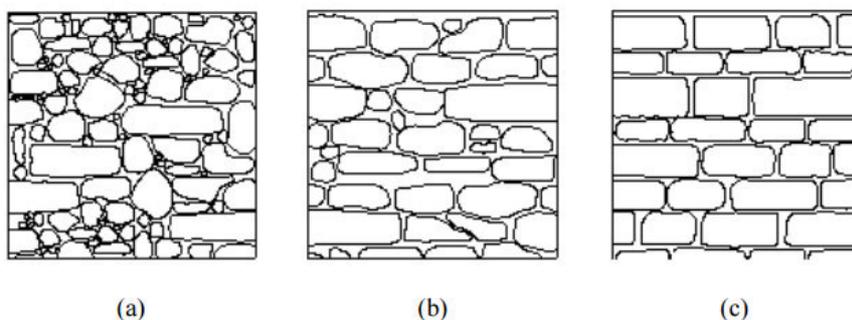


Figura 47: Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas (Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12)

“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).

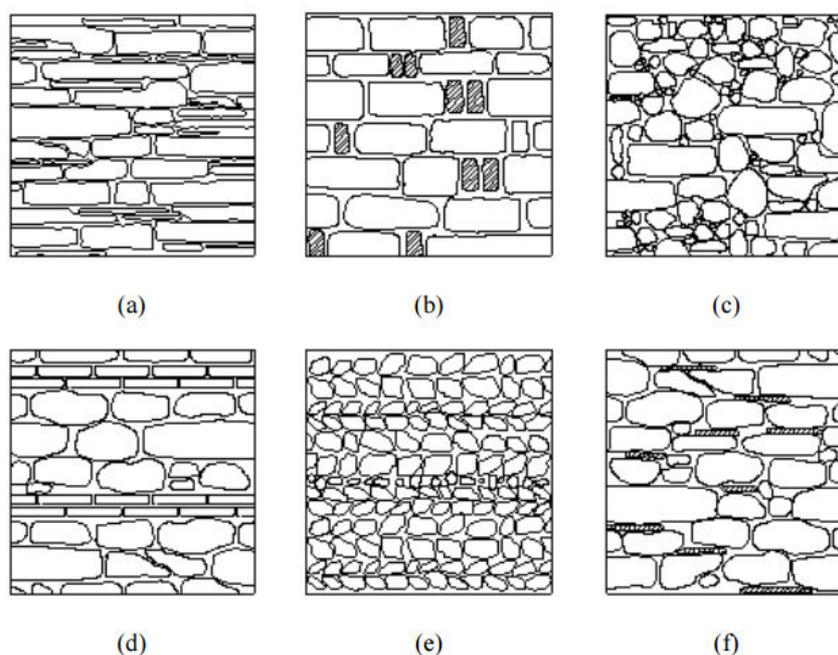


Figura 48: Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento (a) horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização; (e) em "espinha de peixe"; (f) com calços ou cunhas (Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12)

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, devem-se ter em conta quatro princípios base de intervenção: garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, adotar soluções com o mínimo de intrusão, adaptar a função ao espaço e às características do edifício e privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas, apresentados no quadro seguinte:

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. 	<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

Princípios de intervenção	Soluções a privilegiar	Soluções a evitar
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	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 21: Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

Seguidamente são apresentadas algumas orientações para a reabilitação de edifícios com sistema construtivo tradicional.

Portas e janelas

Na ARU da Lapa 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 aço. A atual predominância de edifícios com portas e janelas nestes materiais resulta numa descaraterização das fachadas antigas, situação que urge reverter.

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

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

- o bloqueio de entradas de humidade para a madeira (aplicação de mastique);
- 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 fecho 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 mastique ou tinta; deve-se remover a ferrugem e aplicar uma proteção antiferrugem);

- a anulação de danos nas juntas entre o caixilho e a parede (substituição do enchimento, aplicação de argamassa);

- a anulação de danos na pintura de óleo de linhaça (raspagem, lavagem, aplicação de óleo de linhaça, exposição e pintura).



Figura 49: Exemplos de portas e janelas em madeira na Lapa

Elementos em ferro

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios da Lapa. Na recuperação do edificado, devem ser preservadas as guardas em ferro, pintadas de acordo com a cor original (não criando dissonâncias cromáticas) e colocadas as peças decorativas e corrimãos associados.



Figura 50: Exemplos de elementos em ferro na Lapa

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 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 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 e que facilitem a limpeza, 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 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, aplicado à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo para 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, nomeadamente melhorando a coesão entre os dois panos da alvenaria e o interior (que muitas vezes, por ação da água, apresenta vazios que diminuem a resistência da parede). Nalguns casos a correção das fendas exige a aplicação complementar de grampeamento da fenda. Os rasgos abertos na parede para a sua inserção devem ser tratados e fechados com uma argamassa à base de cal e areia. Os grampos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.



Figura 51: Exemplos de paredes exteriores em alvenaria em pedra na Lapa

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, como medida protetora devem interpor-se materiais não perfuráveis entre a madeira e o solo. As madeiras a serem aplicadas devem apresentar resistência natural adequada, e deve ser aplicado um tratamento preservador 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 que unifiquem o 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 da Lapa devem respeitar e promover condições de mobilidade, fluidez, transparência e normalização, garantindo a qualidade da imagem urbana e promovendo a sua identidade e atratividade. Para tal, deve ser garantida uma melhor acessibilidade e circulação, bem como situações de permanência devidamente enquadradas e articuladas, de modo a apelar à utilização dos espaços, para recreio ativo e passivo, sociabilização, passeio, desporto ou contemplação.

Deve ser promovida uma articulação entre os espaços públicos e os espaços edificados, tanto a nível espacial como funcional, dando maior coerência à área urbana. É também desejável que exista uma continuidade dos espaços públicos, dotando a área urbana de uma maior legibilidade e conforto, devendo ser garantidas as condições necessárias para que a população possa criar um mapa mental da Lapa, 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 considerados fundamentais para um correto funcionamento da área urbana.

A - Espaços públicos de circulação

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
Conectividade e adequabilidade	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.</p>
Acessibilidade universal	<p>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.</p> <p>O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.</p>
Segurança rodoviária	<p>As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação.</p>
Segurança pessoal	<p>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.</p>
Legibilidade	<p>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</p>
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 aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climatéricas adversas</p>

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
	O conforto passa, também, pela minimização da exposição a algumas das consequências do tráfego motorizado, nomeadamente o ruído e a poluição atmosférica. Também aqui, o conceito de acalmia de tráfego é relevante
Atratividade e convivialidade	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

Quadro 22: Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
Fonte: IMTT, 2011

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

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

Nas vias, sobretudo nas centrais, deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), devendo ser evitados pedra-chão ou outro material cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento. No âmbito da vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser seleccionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima de 1x1 m.



Figura 52: Espaços públicos de circulação na Lapa

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.



Figura 53: Espaços públicos de estadia na Lapa

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) *_Sustentabilidade, Caráter e identidade, Definição e limite, Conectividade e acessibilidade, Legibilidade, Adaptabilidade e robustez, Inclusividade, e Biodiversidade_*, que se encontram descritos no quadro seguinte.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
Sustentabilidade	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade da Lapa, 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 da Lapa, 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 23: 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 perceção de segurança.

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

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

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

Bibliografia

- Almeida, Carlos Alberto Ferreira. 2001. História da Arte em Portugal – O Românico. Lisboa: Ed. Alfa.
- Almeida, Carlos Alberto Ferreira e Barroca, Mário Jorge. 2002. História da Arte em Portugal – O Gótico. Lisboa: Ed. Alfa.
- 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.
- Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.
- Câmara Municipal de Sernancelhe. 2001. Guia do concelho de Sernancelhe – Terras do Demo. Edição Câmara Municipal de Sernancelhe. Dignidade, Sociedade de Comunicação e Imagem, Lda.
- Câmara Municipal de Sernancelhe. 2007. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Sernancelhe: Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.
- Carvalho, Jorge e Cancela d'Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.
- Carvalho, Abílio Louro. 2002. Da Varanda do Távora – Sernancelhe na Mancha da Torrente. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- 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.
- Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.
- Cruz, Julio. 1998. Lendas Lafonenses. Vouzela: AVIZ / Clube de Ambiente e Património da Escola Secundária de Vouzela / ADRL.
- Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos

ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

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 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei 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 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro - Proceda à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

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.

Despacho n.º 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

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 - Proceda 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.

Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.

LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excecional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.

Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.

Mendes, L. 2013. Urban regeneration in cities policy: inflection between fordism and postfordism. Brazilian Journal of Urban Management, v.5, p. 33-45.

Moreira, Vasco (Abade). 1929. Terras da Beira – Cernancelhe e seu Alfoz. Oficinas de O Comércio do Porto. [Edição fac-similada].

NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.

Moreira, Vasco. 1929. Terras da beira : Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.

Oliveira, Manuel Alves. 1990. Guia Turístico de Portugal de A a Z. Lisboa: Círculo de Leitores.

Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

Roberts, P. e 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.

-. 1994. Guia de Portugal – Beira Alta II, vol. III. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

-. 2001. Portugal – Guia de Viagens 2001. Lisboa.

Webgrafia

www.aldeiasportugal.pt

www.monumentos.pt

www.cm-serancelhe.pt

www.portaldahabitacao.pt

www.serancelhe-2006.planetaclix.pt

pt.worldmapz.com

Anexos

Anexo I – Fichas de ação /projeto

AÇÃO PERULAP 01 | Requalificação do Centro Histórico da Lapa

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do núcleo histórico da Lapa OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património da Lapa
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar urbanisticamente o centro histórico da Lapa; . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana.
Descrição	<p>A intervenção "Requalificação do Centro Histórico da Lapa" visa dignificar e requalificar o espaço central da Lapa, composto maioritariamente pelo Largo do Terreiro, apresentando duas dimensões de qualificação urbana: (1) a valorização dos utilizadores do espaço público e (2) a dinamização da atividade comercial.</p> <p>A valorização das pessoas, enquanto utilizadoras do espaço público, será prosseguida através da introdução de novo mobiliário urbano (bancos e floreiras) que terá a dupla função de oferecer melhores condições de estadia e condicionar a utilização por parte do automóvel (demarcando o espaço público de uso exclusivo dos peões). Para além da melhoria das condições de segurança e conforto dos utilizadores, pretende-se introduzir uma nova dinâmica nas formas de utilização e vivência deste espaço. A dinamização da atividade comercial será, por um lado, consequência da melhoria das condições de utilização do espaço público e, por outro, resultará da reorganização do comércio ambulante que, aos fins-de-semana e em datas especiais, condiciona fortemente a utilização do espaço. Com esse fim, propõe-se a introdução de estruturas do tipo "quiosque", em forma de cubo, que servirão de espaço para instalação dos vendedores ambulantes.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário</p> <p>AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público</p> <p>AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso</p> <p>AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p> <p>AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno</p> <p>AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p> <p>AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERULAP 01 | Requalificação do Centro Histórico 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	5.000,00	0,00	5.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	86.000,00	0,00	86.000,00
Aquisição de serviços	6.000,00	0,00	6.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	97.000,00	0,00	97.000,00

AÇÃO PERULAP 02 | Valorização do Largo do Fontenário

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do núcleo histórico da Lapa OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património da Lapa
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar urbanisticamente o centro histórico da Lapa; . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana.
Descrição	<p>O "Largo do Fontenário" assume-se como o segundo espaço público de maior dimensão existente na Lapa. Localizado no acesso norte da Lapa, conforma um alargamento da Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira que, apesar das dimensões generosas, não se encontra devidamente qualificado e adequado a qualquer função de estadia, recreio ou lazer. Neste sentido, pretende-se que este espaço assuma uma verdadeira relação de complementaridade com o Largo do Terreiro, sendo que neste caso a função de estadia deve ser mais vinculada. Para tal, deve-se proceder ao redesenho deste espaço, dotando-o de zonas distintas de estadia, onde o mobiliário urbano e a introdução de vegetação e arborização permitirão criar um ambiente mais propício à sua utilização por parte da população residente e dos turistas e visitantes. Cumulativamente, este espaço deve ainda garantir uma correta articulação com a frente edificada que o delimita a norte e a poente, e uma real diferenciação para com o espaço de circulação automóvel que o delimita a nascente (Avenida Padre Francisco Pinto Ferreira).</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2020 - 2021
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERULAP 02 | Valorização do Largo do Fontenário**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	6.000,00	0,00	6.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	108.000,00	0,00	108.000,00
Aquisição de serviços	6.000,00	0,00	6.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	120.000,00	0,00	120.000,00

AÇÃO PERULAP 03 | Revitalização generalizada do espaço público

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar urbanisticamente o centro histórico da Lapa; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Garantir uma imagem urbana cuidada e una, onde os arruamentos periféricos são tratados de um modo semelhante aos principais.
Descrição	<p>A revitalização do espaço público que aqui se propõe visa a requalificação generalizada do espaço público da Lapa que se encontra atualmente em mau estado. Assumindo o compromisso de garantia de uma linguagem urbana homogénea, onde o espaço público se apresenta com uma imagem cuidada e una, pretende-se intervir nos arruamentos "periféricos" ao Largo do Terreiro, através de repavimentação ou pavimentação daqueles que ainda se encontram em terra batida, privilegiando o uso do cubo de granito.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2025
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERULAP 03 | Revitalização generalizada do espaço público**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	3.000,00	0,00	3.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	54.000,00	0,00	54.000,00
Aquisição de serviços	3.000,00	0,00	3.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	60.000,00	0,00	60.000,00

AÇÃO PERULAP 04 | Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Dotar a Lapa de um espaço próprio para estacionamento, que responda de um modo eficaz às necessidades de estacionamento nos dias de maior afluência de peregrinos e visitantes.
Descrição	<p>Pretende-se incluir na malha urbana um espaço exclusivamente destinado a estacionamento, libertando os espaços vocacionados para o peão do estacionamento indevido e abusivo. Este estacionamento deve ser desenhado de modo a garantir uma intervenção não intrusiva e completamente enquadrada com o espírito rústico e tradicional do local. O pavimento deve ser em cubo de granito e/ou grelha de enrelvamento e deve ser garantida a integração de arborização, de modo a proporcionar um melhor desempenho térmico nos meses de verão.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2019
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERULAP 04 | Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso**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	9.500,00	0,00	9.500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	171.000,00	0,00	171.000,00
Aquisição de serviços	9.500,00	0,00	9.500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	190.000,00	0,00	190.000,00

AÇÃO PERULAP 05 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Melhorar as condições de segurança de circulação rodoviária; . Uniformizar a sinalização vertical, adotando uma linguagem transversal; . Garantir condições de circulação ótimas para pessoas com mobilidade condicionada.
Descrição	<p>A requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo.</p> <p>Esta medida permitirá uniformizar, adaptar e dotar a Lapa de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circular com elevados níveis de segurança. Cumulativamente, a adoção de medidas de mobilidade inclusiva, tais como a integração de pavimentos mais adequados a pessoas com mobilidade reduzida e a invisuais (entre outros), permitirá o acesso facilitado a todos os utilizadores.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa</p> <p>AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário</p> <p>AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público</p> <p>AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2020
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERULAP 05 | 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 PERULAP 06 | Reabilitação de um edifício na Rua do Forno

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno
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 da Lapa
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Aumentar a atratividade do centro urbano da Lapa; . Criar um edifício de apoio à atividade turística, que permita oferecer aos turistas e visitantes novas valências que sustentem atividades que vão para além da prática religiosa; . Divulgar o património, a história e as tradições locais.
Descrição	<p>A presente ação visa a reabilitação de um edifício situado na Rua do Forno que, pelas características que lhe são intrínsecas, nomeadamente a existência de uma grande chaminé, foi em tempos utilizado como forno de cozer pão, símbolo da vida comunitária que caracterizava a Lapa de outrora. Neste sentido, pretende-se criar um espaço vivo/ interativo, onde população e visitantes poderão ver e participar no processo de elaboração e cozedura do famoso pão alvo, tradicional da Lapa. Pretende-se ainda recriar outras tradições locais, tal como a elaboração do queijo artesanal.</p> <p>Este espaço terá ainda a valiosa vantagem de aproximar a população residente dos turistas e visitantes, na medida em que se pretende que seja a população local a dinamizá-lo.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	Visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2019 - 2020
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERULAP 06 | Reabilitação de um edifício na Rua do Forno**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	25.000,00	0,00	25.000,00
Estudos e projetos	3.750,00	0,00	3.750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	67.500,00	0,00	67.500,00
Aquisição de serviços	3.750,00	0,00	3.750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	100.000,00	0,00	100.000,00

AÇÃO PERULAP 07 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património da Lapa
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Promover a beneficiação do percurso e valorização dos elementos identitários; . Reforçar a importância da Lapa no contexto municipal; . Potenciar a visitação e o turismo; . Desenvolver mecanismos de cooperação com outros aglomerados urbanos.
Descrição	<p>A valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” prevê a beneficiação e uniformização deste percurso, constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, nomeadamente através da introdução de sinalização toponímica específica, que apresente os locais e os pontos de interesse, e de placas informativas, que permitam conhecer a história e as tradições locais. Deve ser estabelecida uma parceria com todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, nomeadamente com a vizinha Quintela e com a Aldeia de Santo Estêvão, garantindo uma articulação entre todos e uma uniformização da linguagem. Entende-se que esta intervenção, em articulação com o património edificado e cultural existente na Lapa, com a procura pelo culto a Nossa Senhora da Lapa e com as demais intervenções previstas pelo PERU da Lapa, impulsionarão o turismo neste centro histórico de elevado valor.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público AÇÃO PERULAP 04 Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno AÇÃO PERULAP 11 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2019
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERULAP 07 | Valorização do Percorso 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	750,00	0,00	750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	13.500,00	0,00	13.500,00
Aquisição de serviços	750,00	0,00	750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	15.000,00	0,00	15.000,00

AÇÃO PERULAP 08 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada
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 da Lapa
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Promover a fixação da população residente e criar condições para acolher segunda habitação; . Criar maior oferta ao nível de comércio, serviços e hotelaria; . Aumentar a atratividade da Lapa para novos investimentos privados.
Descrição	<p>A reabilitação do edificado de propriedade privada 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 investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p> <p>As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada serão apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 09 Programa "Apoio à reabilitação privada"</p> <p>AÇÃO PERULAP 10 Programa "Segunda habitação"</p>
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir na Lapa
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERULAP 08 | Reabilitação do edificado de propriedade privada**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	90.000,00	90.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	1.620.000,00	1.620.000,00
Aquisição de serviços	0,00	90.000,00	90.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	1.800.000,00	1.800.000,00

AÇÃO PERULAP 09 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 09 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar os proprietários a intervirem no edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação; . Criar maior oferta nas áreas da habitação para arredamento, comércio, serviços e hotelaria; . Reforçar a vertente multifuncional do tecido urbano.
Descrição	<p>Este programa compreende a promoção de ações de sensibilização junto da população, dando a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e a garantir a sua participação ativa. Sendo sobretudo direcionado 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, o programa que aqui se apresenta compreende várias abordagens, tais como a realização de palestras, a distribuição de folhetos informativos e a divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população.</p> <p>Cumulativamente, pretende-se ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a substituir os materiais dissonantes por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade e a preservar o carácter histórico do núcleo urbano da Lapa, apoiando técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos originais.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>AÇÃO PERULAP 10 Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir na Lapa
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERULAP 09 | Programa "Apoio à reabilitação privada"

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	22.000,00	0,00	22.000,00
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	22.000,00	0,00	22.000,00

AÇÃO PERULAP 10 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 10 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar a reabilitação do edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação; . Dinamizar o mercado imobiliário, quer ao nível da compra de imóveis, quer ao nível do arrendamento; . Atrair população externa para a Lapa.
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” visa atrair novos públicos a Lapa, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 08 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERULAP 09 Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
Públicos-alvo	Proprietários, interessados em investir em segunda habitação na Lapa
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERULAP 10 | 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	8.000,00	0,00	8.000,00
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	8.000,00	0,00	8.000,00

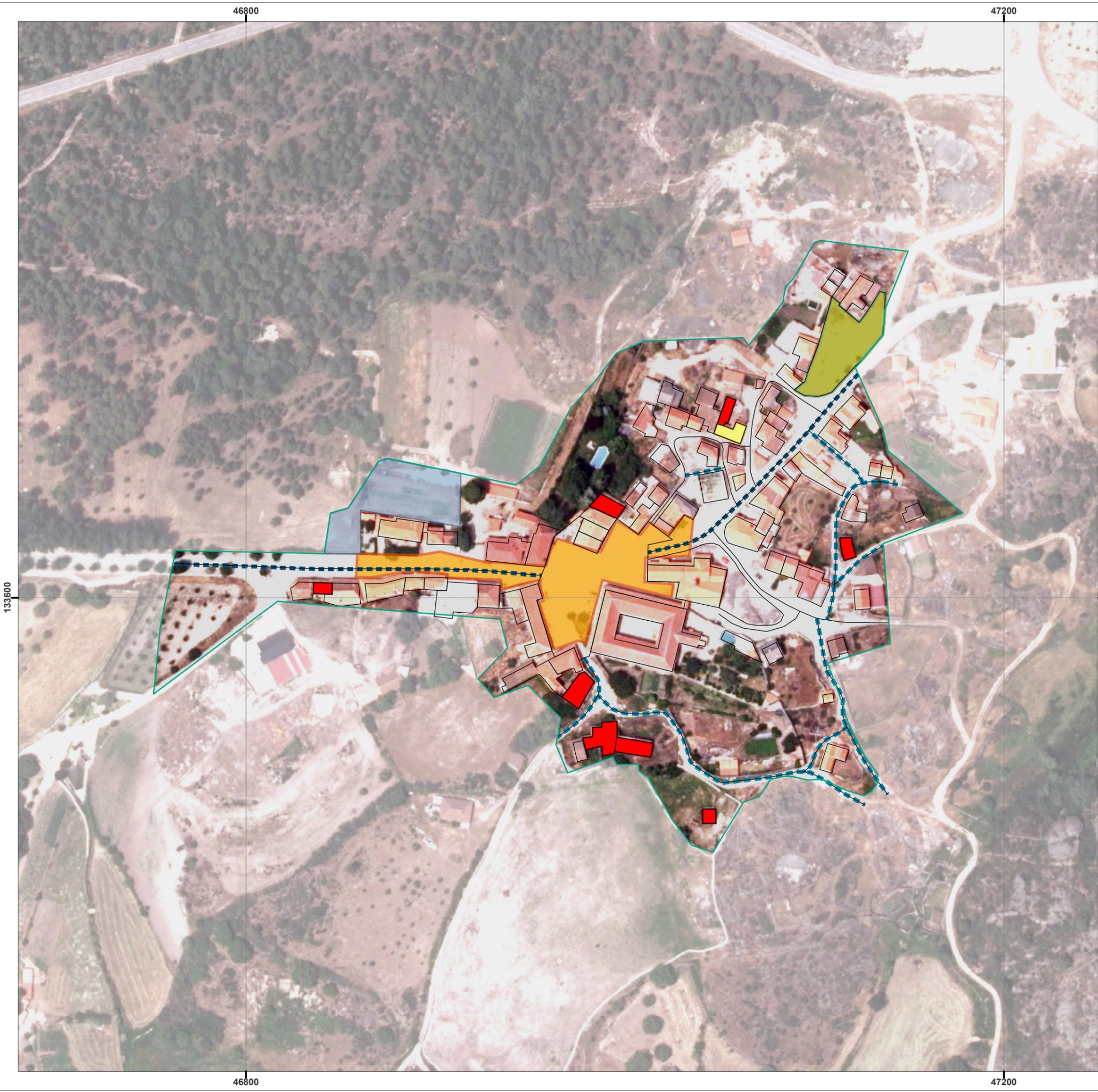
AÇÃO PERULAP 11 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana da Lapa
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERULAP 11 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 da Lapa
Objetivos Específicos	. Promover uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada; . Garantir medidas de animação urbana valorizadoras da identidade de Sernancelhe e, mais concretamente, do núcleo histórico da Lapa.
Descrição	<p>A dinamização do núcleo histórico da Lapa visa dar continuidade às ações de dinamização que já vêm sendo promovidas nos últimos anos (tais como a Feira Aquiliniana), ao mesmo tempo que pretende introduzir novas ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotar este núcleo urbano de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional, reforçando a sua importância enquanto "Aldeia de Portugal". Propõem-se as seguintes ações, em estreita articulação com as ações previstas pelo PERU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe e demais PERU a ser implementados no concelho, garantindo uma interação entre os núcleos urbanos alvo de uma programação estratégica no âmbito da reabilitação urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feira Aquiliniana – evento anual que recupera durante três dias o espírito etnográfico da Lapa descrito pelo Mestre Aquilino Ribeiro nas suas obras literárias, proporcionando aos visitantes uma viagem ao passado com cerca de 100 anos. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER) - Programa de divulgação da história e cultura - Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e ESPROSER - Programa Tardes de Aquilino - Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra.
Interdependências	<p>AÇÃO PERULAP 01 Requalificação do Centro Histórico da Lapa AÇÃO PERULAP 02 Valorização do Largo do Fontenário AÇÃO PERULAP 03 Revitalização generalizada do espaço público AÇÃO PERULAP 06 Reabilitação de um edifício na Rua do Forno AÇÃO PERULAP 07 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERULAP 11 | 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	350.000,00	0,00	350.000,00
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	350.000,00	0,00	350.000,00

Anexo II – Planta de localização das ações



Legenda:

Limite da ARU da Lapa

Ações propostas:

Espaço público

- 01 | Requalificação do Centro Histórico da Lapa
- 02 | Valorização do Largo do Fontenário
- 03 | Revitalização generalizada do espaço público
- 04 | Construção de um parque de estacionamento e do arruamento de acesso
- 07 | Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"

Edificado

- 06 | Reabilitação de um edifício na Rua do Forno
- 08 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA LAPA

Localização das Ações



Escala | 1:2.000
Sistema de referência | ETRS89 / PT - TM06



Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isenção do pagamento de IMI, por um período de 5 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa , na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel - certificação em conformidade com a alínea a) do n.º22 do artigo 71.º do EBF. 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 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro.
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	Restituição do IMT pago.
Enquadramento legal	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro. <p><u>Nota:</u> O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>

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	1. Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as ações 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	-

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 na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até ao limite de 500€.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação e da comprovação das despesas associadas. 3. Município envia 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 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

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, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia 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 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia 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 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Anexo IV – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios
(NRAU)

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do locado é:

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

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

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

____,____

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

Anexo V – Regime Excepcional para a reabilitação Urbana (RERU)

e submeter uma proposta de decisão relativa aos mesmos aos órgãos competentes.

5—É de 10 dias o prazo para a prática de quaisquer atos pela comissão especial, não se suspendendo nem interrompendo em qualquer circunstância.

6—Os membros da comissão especial ficam sujeitos a dever de confidencialidade relativamente a todas as informações a que tenham acesso no exercício das suas funções.

ANEXO

Itens a cobrir pelo projeto estratégico

(a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º)

1—Enquadramento da atividade desenvolvida pela EGF na atividade e estratégia do concorrente

2—Conformidade do plano estratégico com o Plano Estratégico para os Resíduos Sólidos Urbanos (PERSU 2020) e os objetivos de serviço público

3—Objetivos estratégicos para a EGF:

a) Potenciais otimizações aos investimentos e outra informação previsional apresentada no folheto informativo, como por exemplo investimentos em novas tecnologias;

b) Valorização das competências humanas da EGF, plano(s) para os trabalhadores atuais, incluindo formação profissional;

c) Potencial de internacionalização da EGF;

d) Potenciais planos expansão de atividade e ou planos de integração operacional da EGF na estrutura organizacional do concorrente;

e) Linhas de orientação na relação com os Municípios-clientes;

f) Planos de contingência que permitam manutenção de serviço público em situações causadas por fatores não usuais, tais como greves, falhas de equipamento entre outros;

g) Compromissos de investimento nas infraestruturas e na prestação dos serviços.

ANEXO II

Oferta pública de venda a trabalhadores

(a que se refere o n.º 5)

Artigo único

Oferta de venda a trabalhadores

1—É realizada uma oferta pública de venda (OPV) reservada aos trabalhadores da EGF a qual tem por objeto ações representativas de um máximo de 5 % do capital social da EGF, nos termos previstos no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 45/2014, de 20 de março, e nas condições a fixar em resolução do Conselho de Ministros.

2—Para os efeitos do número anterior, são considerados trabalhadores da EGF, nos termos do artigo 12.º da Lei n.º 11/90, de 5 de abril, alterada pelas Leis n.ºs 102/2003, de 15 de novembro, e 50/2011, de 13 de setembro, as pessoas que estejam ou hajam estado ao serviço da referida sociedade ou das respetivas participadas por mais de três anos, excluindo:

a) As que tenham sido despedidas em consequência de processo disciplinar; e

b) As que tenham visto cessar o respetivo contrato de trabalho por sua iniciativa.

3—As ações objeto da OPV que não sejam vendidas a trabalhadores, assim como aquelas cuja transmissão não se concretize, acrescem automaticamente às ações a adquirir pelo vencedor do concurso público, obrigando-se este a adquirir tais ações pelo preço por ação constante da sua proposta vinculativa.

4—No âmbito da OPV, as ações a adquirir pelos trabalhadores são alienadas pela AdP.

5—As demais condições a que deve obedecer a OPV de ações destinada a trabalhadores da EGF são definidas por resolução do Conselho de Ministros.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

Decreto-Lei n.º 53/2014

de 8 de abril

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Com efeito, a política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos.

Com efeito, a reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5 % do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37 %. Acresce que, de acordo com os Censos 2011, existem cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

A alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, constitui um passo decisivo no sentido da sua agilização e dinamização, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

A revisão do regime jurídico da reabilitação urbana ali preconizada reforçou o conceito de «proteção do existente», já previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. De acordo com o regime específico de proteção do existente, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Em todo o caso, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade, reforçando-se, em contrapartida, a respon-

sabilidade do mesmo técnico, designadamente pelas suas declarações.

A revisão operada pela referida Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do Governo na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das atividades económicas associadas ao setor da construção.

Neste contexto abrangente, a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, foram objeto de um tratamento integrado, articulando-se a referida alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana com a reforma do arrendamento urbano operada pelas Leis n.ºs 30/2012 e 31/2012, ambas de 14 de agosto.

A importância da reabilitação urbana como fator de desenvolvimento das cidades e da economia aconselha a que se continue a trabalhar no sentido da sua máxima promoção, adotando medidas complementares às previstas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Nesse âmbito, através do despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro, dos Ministros da Economia e do Emprego e da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 218, de 12 de novembro de 2012, foi criada uma comissão redatora, de natureza multidisciplinar (Comissão), que assumiu a missão de elaborar um projeto de diploma que estabelecesse as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos», regime excecional e temporário visando, em complemento das medidas consagradas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana.

O presente decreto-lei resulta, assim, do trabalho da referida Comissão, adotando medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana.

A reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente, e não apenas para nichos de mercado.

As soluções preconizadas no presente decreto-lei partem de um princípio diferente daquele que dirigiu a política do território nas últimas décadas. A reabilitação urbana é diversa da construção nova e, nesse sentido, deve ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade. Desta feita, na esteira dos diversos procedimentos legislativos atualmente em curso, dos quais se destacam a Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adota-se uma nova visão, optando-se por uma reabilitação evolutiva que permita a

melhoria das condições de habitabilidade, em equilíbrio com o edificado existente e a capacidade económica do proprietário.

Deste modo, ao invés de uma aposta em novas construções, a política do ordenamento do território desenvolvida pelo Governo privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país.

Promove-se, assim, o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos.

Neste contexto, o decreto-lei prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção, desde que, em qualquer caso, as operações urbanísticas não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

Assim, no que respeita ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, prevê-se a dispensa da observância de disposições técnicas cujo cumprimento importa custos inoportáveis e que não se traduzem numa verdadeira garantia da habitabilidade do edificado reabilitado. A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores.

Do mesmo modo, o presente regime prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios. Tal não prejudica, no entanto, a manutenção da aplicação desses regimes na parte em que o presente decreto-lei não disponha em contrário.

Com vista a conferir segurança aos investimentos que sejam realizados ao abrigo do presente regime, salvaguarda-se, expressamente, que as operações de reabilitação que venham a ser realizadas com dispensa dos requisitos nele previstos, não são afetadas pela cessação de vigência do regime excecional, desde que seja mantido um uso habitacional predominante.

Promove-se, desta forma, uma política urbana capaz de responder às necessidades e recursos de hoje, num edificado já existente e que importa recuperar tornando-o atrativo e capaz de gerar riqueza agora e no futuro.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação

urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O presente decreto-lei aplica-se à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional e desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

2 — Consideram-se operações de reabilitação, para efeitos do número anterior, as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de reconstrução;
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;
- e) Alterações de utilização.

3 — Considera-se que um edifício ou fração se destina a ser afeto, predominantemente, a uso habitacional quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Artigo 3.º

Dispensa de aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

1 — As operações urbanísticas identificadas no artigo anterior, são dispensadas da observância das normas constantes dos artigos 45.º a 52.º e 59.º a 70.º, do artigo 71.º sem prejuízo da existência de, pelo menos, um vão em cada compartimento de habitação, e dos artigos 72.º, 73.º, 75.º a 80.º, 84.º a 88.º e 97.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a alteração de parte de edifício ou de fração autónoma de uso habitacional para uso não habitacional, sem que se altere o uso predominante habitacional do edifício, pode efetuar-se mantendo-se o pé-direito preexistente.

Artigo 4.º

Dispensa de aplicação do regime legal de acessibilidades

As operações urbanísticas objeto do presente decreto-lei estão dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e

edifícios públicos e habitacionais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Artigo 5.º

Dispensa de aplicação de requisitos acústicos

As operações urbanísticas identificadas no n.º 2 do artigo 2.º estão dispensadas do cumprimento de requisitos acústicos, previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho, com exceção das que tenham por objeto partes de edifício ou frações autónomas destinados a usos não habitacionais.

Artigo 6.º

Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

1 — As operações urbanísticas identificadas no n.º 2 do artigo 2.º estão dispensadas do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica, nas situações em que existam incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.

2 — As operações urbanísticas referidas no número anterior estão dispensadas do cumprimento dos requisitos mínimos de qualidade térmica quando existam incompatibilidades de viabilidade económica, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.

3 — As exigências legais de instalação de sistemas solares térmicos para aquecimento de água sanitária, assim como o recurso a formas alternativas e renováveis de energia, podem ser dispensadas quando existam incompatibilidades de ordem técnica, funcional, de viabilidade económica ou de valor arquitetónico, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.

4 — O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto, nos termos dos números anteriores, deve:

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

Artigo 7.º

Instalações de gás em edifícios

Não é obrigatória a instalação de redes de gás, nem a apresentação do respetivo projeto, relativamente aos edifícios abrangidos pelo âmbito de aplicação do presente decreto-lei, quando não esteja prevista a sua utilização e desde que esteja prevista outra fonte energética.

Artigo 8.º

Infraestruturas de telecomunicações em edifícios

1 — Nos edifícios abrangidos pelo âmbito de aplicação do presente decreto-lei apenas é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas de telecomunicações:

- a) Espaços para as tubagens da coluna montante do edifício;

b) As redes de tubagem necessárias para a eventual instalação posterior de diversos equipamentos, cabos e outros dispositivos;

c) Passagem aérea de topo e entrada de cabos subterrânea;

d) Sistemas de cablagem em pares de cobre, cabo coaxial, para distribuição de sinais sonoros e televisivos do tipo A e em fibra ótica.

2 — As tubagens referidas no número anterior devem garantir a ligação das redes e infraestruturas públicas de comunicações do exterior do edifício até ao interior do mesmo e, no caso das infraestruturas previstas nas alíneas b) e d), a uma das divisões secas de maior dimensão de cada fração.

3 — O incumprimento do disposto no presente artigo configura a não instalação de infraestruturas obrigatórias, constituindo contraordenação muito grave sancionável nos termos da alínea a) do n.º 3 e nos n.ºs 10 a 14 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 258/2009, de 25 de setembro, e pela Lei n.º 47/2013, de 10 de julho.

Artigo 9.º

Salvaguarda estrutural

As intervenções em edifícios existentes não podem diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação nem a segurança estrutural e sísmica do edifício.

Artigo 10.º

Prevalência de regime

Na parte em que o presente decreto-lei não disponha em contrário, mantêm-se aplicáveis os regimes jurídicos que incidem sobre as matérias nele reguladas, assim como as normas dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis às operações urbanísticas que constituem o seu objeto.

Artigo 11.º

Período de vigência

1 — O regime previsto no presente decreto-lei vigora pelo período de sete anos contados da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — O disposto no presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de frações pendentes à data da sua entrada em vigor, bem como aos pendentes à data da cessação da vigência do presente decreto-lei.

3 — Quando se trate de operação urbanística de reabilitação isenta de controlo prévio, o disposto no presente decreto-lei aplica-se ainda às obras pendentes à data da cessação da vigência do presente decreto-lei.

4 — As operações realizadas ao abrigo do presente regime não são afetadas pela cessação de vigência do presente decreto-lei, enquanto os edifícios ou frações mantiverem um uso habitacional predominante.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 20 de fevereiro de 2014. — *Pedro Passos Coelho* — *António de Magalhães Pires de Lima* — *Jorge Manuel Lopes Moreira da Silva*.

Promulgado em 2 de abril de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 3 de abril de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CIÊNCIA

Portaria n.º 79/2014

de 8 de abril

A requerimento da Universidade de Évora;

Ao abrigo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 296-A/98, de 25 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 99/99, de 30 de março, 26/2003, de 7 de fevereiro, 76/2004, de 27 de março, 158/2004, de 30 de junho, 147-A/2006, de 31 de julho, 40/2007, de 20 de fevereiro, 45/2007, de 23 de fevereiro, e 90/2008, de 30 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 32-C/2008, de 16 de junho:

No uso das competências delegadas pelo Ministro da Educação e Ciência através do Despacho n.º 10 368/2013 (2.ª série), de 8 de agosto:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado do Ensino Superior, o seguinte:

Artigo 1.º

Revogação

É revogada a Portaria n.º 56/2013, de 7 de fevereiro.

Artigo 2.º

Ingresso no ciclo de estudos de licenciatura em Teatro da Universidade de Évora

O ingresso no ciclo de estudos de licenciatura em Teatro da Universidade de Évora no âmbito do regime geral de acesso realiza-se através do concurso nacional de acesso a partir do ano letivo de 2015-2016, inclusive.

Artigo 3.º

Produção de efeitos

A presente portaria produz efeitos após a conclusão do processo de ingresso no ciclo de estudos de licenciatura em Teatro da Universidade de Évora no ano letivo de 2014-2015.

O Secretário de Estado do Ensino Superior, *José Alberto Nunes Ferreira Gomes*, em 27 de março de 2014.