



# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MACIEIRA

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – RELATÓRIO FINAL | Fevereiro 2018



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MACIEIRA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

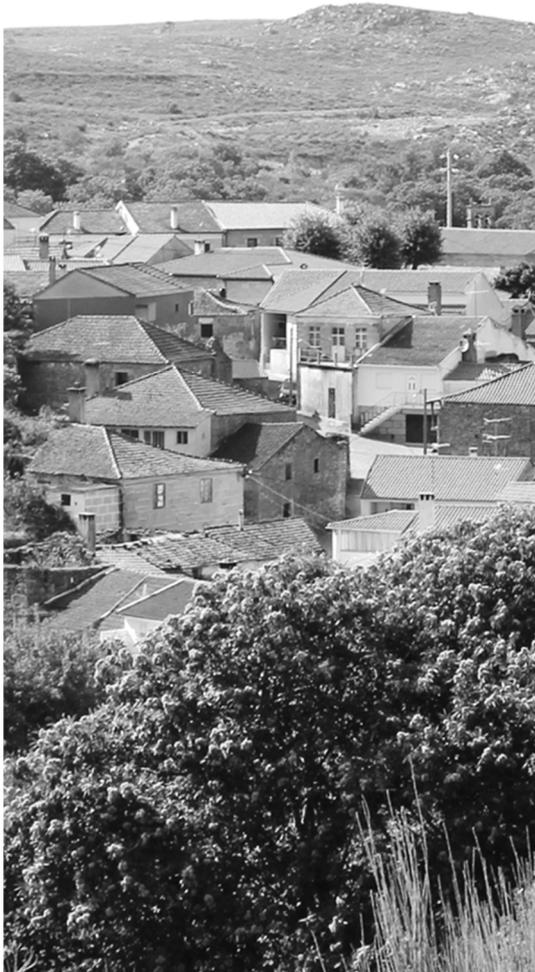
DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
19-02-2018	Versão 1	Emissão do PERU de Macieira	AA

## FICHA TÉCNICA

ANA AMORIM	Arquiteta
ANDREIA QUINTAS	Arquiteta Paisagista
DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>14</b>
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.....	23
2.3.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....	26
<b>3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>31</b>
3.1 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	31
3.1.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....	31
3.1.2 EVOLUÇÃO DA FORMA URBANA.....	32
3.1.3 PATRIMÓNIO CULTURAL .....	33
3.1.4 POPULAÇÃO E SOCIO ECONOMIA .....	36
3.1.5 EDIFICADO .....	40
3.1.6 ESPAÇO PÚBLICO.....	50
3.2 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO .....	55
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA MACIEIRA .....</b>	<b>58</b>
4.1 VISÃO .....	58
4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	59
4.3 MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL .....	61
<b>5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU .....</b>	<b>63</b>
5.1 IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL .....	63
5.2 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO .....	69
<b>6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU .....</b>	<b>73</b>
6.1 APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	74
6.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA	74
6.1.2 SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO .....	77
6.2 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO .....	83
6.3 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO .....	85
6.4 PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES .....	87

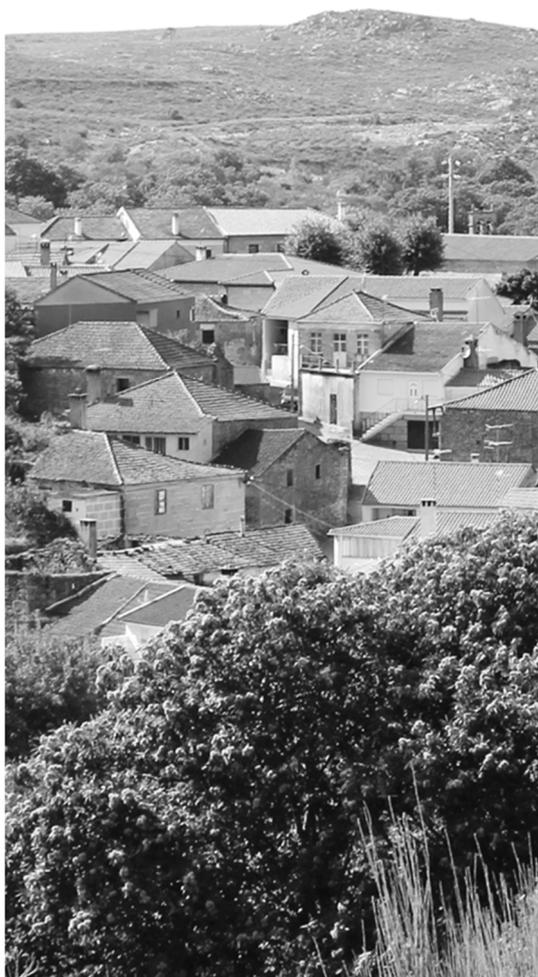
6.5 PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	91
6.6 DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	92
6.6.1 EDIFICADO.....	93
6.6.2 ESPAÇO PÚBLICO .....	101
<b>7. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>107</b>
<b>8. ANEXOS.....</b>	<b>111</b>
ANEXO A – FICHAS DE AÇÃO/ PROJETO .....	111
ANEXO B – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES.....	113
ANEXO C – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DE MACIEIRA (FICHAS-RESUMO).....	115
ANEXO D – FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS (NRAU).....	121
ANEXO E – REGIME EXCEPCIONAL PARA A REABILITAÇÃO URBANA (RERU).....	123



## Índice de figuras e tabelas

### FIGURAS:

1 - Vista sobre a ARU de Macieira.....	11
2 - Processo de aprovação de ORU .....	12
3 - NUT's III da Região Norte .....	17
4 - Enquadramento Territorial da ARU de Macieira.....	18
5 - Limite da ARU de Macieira.....	18
6 - Localização das ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, Fonte Arcada, Lapa, Quintela e Aldeia de Santo Estêvão, relativamente à ARU de Macieira .....	22
7 - Modelo territorial da Região Norte .....	23
8 - Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo... ..	29
9 - Dólmen de Macieira: Tapada da Laje .....	32
10 - Evolução da estrutura urbana da ARU de Macieira.....	33
11 - Património cultural na ARU de Macieira .....	35
12 - Património de Macieira .....	35
13 - Património de Macieira .....	36
14 - Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.....	37
15 - Distribuição da população residente na ARU de Macieira, em 2011.....	38
16 - Número de edifícios na ARU de Macieira, em 2011 .....	41
17 - Uso funcional do edificado na ARU de Macieira .....	41
18 - Uso funcional do edificado na ARU de Macieira.....	42
19 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Macieira .....	43
20 - Número de pisos do edificado na ARU de Macieira .....	44
21 - Edifícios devolutos na ARU de Macieira .....	45
22 - Estado de conservação do edificado na ARU de Macieira.....	46
23 - Edifícios em excelente estado de conservação.....	47
24 - Edifícios em bom estado de conservação.....	47
25 - Edifícios em médio estado de conservação .....	47
26 - Edifícios em mau estado de conservação .....	48
27 - Edifícios em péssimo estado de conservação.....	48
28 - Época de construção dos edifícios na ARU de Macieira .....	49
29 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Macieira .....	49
30 - Rede viária: arruamentos de acesso a Macieira .....	50
31 - Rede viária da ARU de Macieira.....	51
32 - Arruamentos na ARU de Macieira: cota baixa.....	52
33 - Arruamentos na ARU de Macieira: cota alta .....	52
34 - Tipologia do espaço público na ARU de Macieira.....	53
35 - Largos e espaços de estadia na ARU de Macieira.....	53
36 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Macieira.....	54
37 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Macieira .....	54
38 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Macieira .....	55
39 - Potencialidades de Macieira .....	59
40 - Modelo Estratégico Territorial para Macieira .....	62
41 - Localização das ações .....	66
42 - Requisitos para financiamento através de IFRRU.....	78
43 - Procedimento de reabilitação de um edifício.....	92
44 - Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho.....	94



45 - Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento.....	95
46 - Exemplos de portas e janelas em madeira em Macieira.....	97
47 - Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra em Macieira.....	99
48 - Espaços públicos de circulação em Macieira.....	103
49 - Espaços públicos de estadia em Macieira.....	104

## TABELAS:

1 - Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte.....	24
2 - Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano.....	26
3 - Resumo do Diagnóstico do Município de Sernancelhe.....	28
4 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe.....	30
5 - População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Macieira, em 2011.....	38
6 - População residente, por grupo etário, na ARU de Macieira, em 2011.....	39
7 - Habilitações literárias da população residente na ARU de Macieira, em 2011.....	39
8 - Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia.....	40
9 - Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos.....	43
10 - Existência de água canalizada nos alojamentos de residência habitual.....	44
11 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Macieira.....	46
12 - Número de edifícios por época de construção na ARU de Macieira.....	48
13 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades.....	56
14 - Objetivos estratégicos para o PERU de Macieira.....	60
15 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Macieira.....	64
16 - Hierarquização das ações localizada na ARU de Macieira, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana.....	68
17 - Hierarquização das ações localizada na ARU de Macieira, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana.....	69
18 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento.....	71
19 - Valores de investimento para Macieira.....	71
20 - Investimento público em Macieira.....	84
21 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	96
22 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões.....	102
23 - Princípios de intervenção em espaço público.....	105



## ACRÓNIMOS

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

## 1. Introdução

O presente documento constitui a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Macieira** que, localizada no aglomerado homónimo e inserida na União das Freguesias de Ferreirim e Macieira, se implanta na encosta da Serra da Zebreira, distando cerca de 15 Km da vila de Sernancelhe, sede de concelho.

De acordo com o n.º 1, do art. 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”*. Assim, o processo de reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se segue a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU), através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Com a aprovação da delimitação da ARU, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

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. 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. 7.º, do RJRU).

De momento, a ARU de Macieira encontra-se em processo de aprovação por parte da Câmara Municipal de Sernancelhe, sendo que posteriormente será levada a reunião de Assembleia Municipal e, após aprovação da mesma, remetida para publicação em Diário da República e para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP, seguindo os preceitos do RJRU.

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

Considerando os objetivos definidos para a ARU de Macieira, 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. 33.º do RJRU, “as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana” (PERU), que consubstancia o presente documento.

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 de Macieira 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 do 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.

Especificamente, são assumidos os objetivos estratégicos estabelecidos na delimitação da ARU de Macieira:

### 1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Valorização dos espaços públicos existentes e criação de áreas 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 1 - Vista sobre a ARU de Macieira*

De acordo com o artigo 17-º do RJRU, o procedimento para aprovação da ORU compreende os seguintes passos:

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.

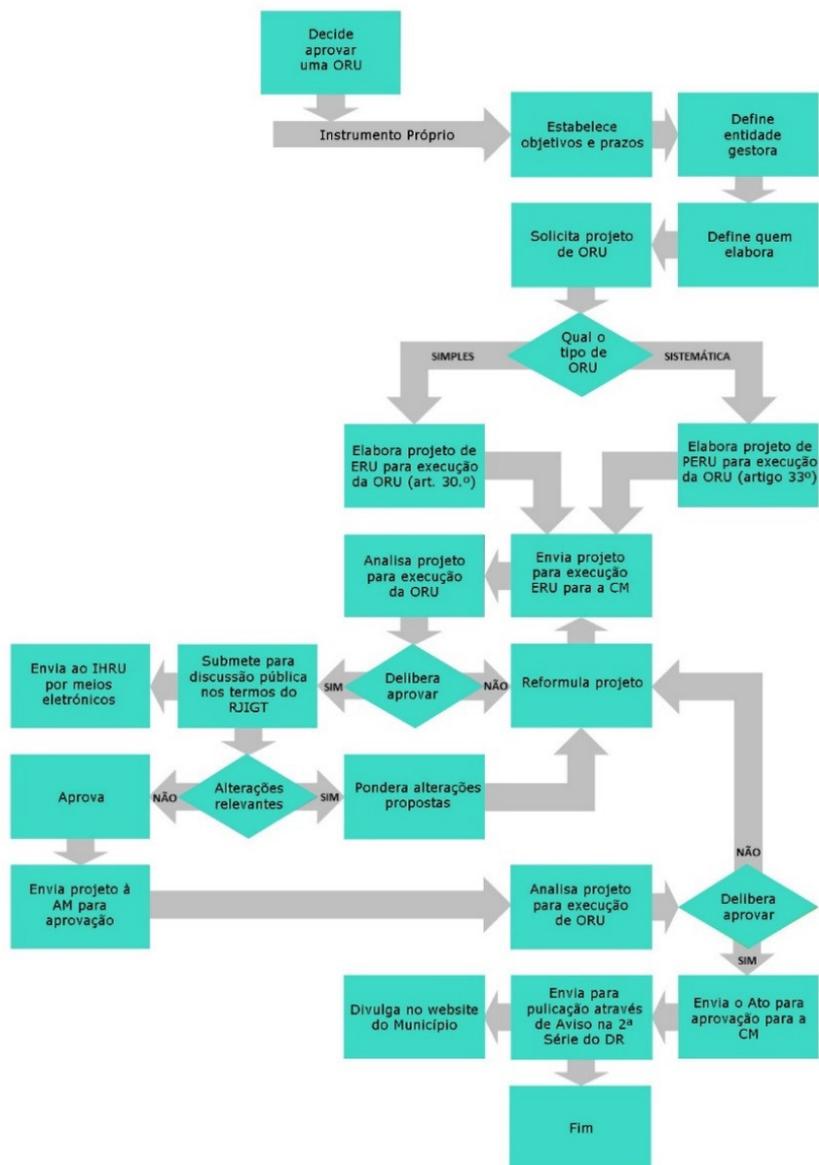


Figura 2 - Processo de aprovação de ORU  
 Fonte: IHRU, IP, 2013

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Macieira está estruturado em seis capítulos, correspondendo o primeiro à presente Introdução.

O segundo capítulo, referente ao Enquadramento, apresenta o enquadramento do quadro legal em que se integra a área sujeita a Reabilitação Urbana, o enquadramento territorial da área no contexto regional e municipal e o enquadramento nos instrumentos de gestão territorial (IGT) e complementares em vigor.

O terceiro capítulo corresponde à caracterização e diagnóstico da área de intervenção, ao nível da sua evolução histórica, da evolução da estrutura urbana, forma e malha urbana.

O quarto capítulo apresenta a Visão Estratégica que se pretende desenvolver na ARU de Macieira e respetivos objetivos estratégicos e modelo estratégico territorial.

O quinto capítulo procede à identificação das ações que concretizam o presente PERU e a respetiva programação temporal e programa de financiamento.

Por fim, o sexto capítulo propõem o Modelo de Gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução, sendo ainda apresentadas algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

## 2. Enquadramento

### 2.1 Enquadramento conceptual e estratégico

Atualmente, a reabilitação urbana assume-se como uma componente fundamental da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna (Preâmbulo do Decreto-Lei nº307/2009).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009, alterado pela Lei nº32/2012, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei nº104/2004 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 urbano e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

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

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

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

**Reabilitação urbana** - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei nº307/2009).

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

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

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

## 2.2 Enquadramento territorial

Com uma área de 228,6 km<sup>2</sup>, 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).

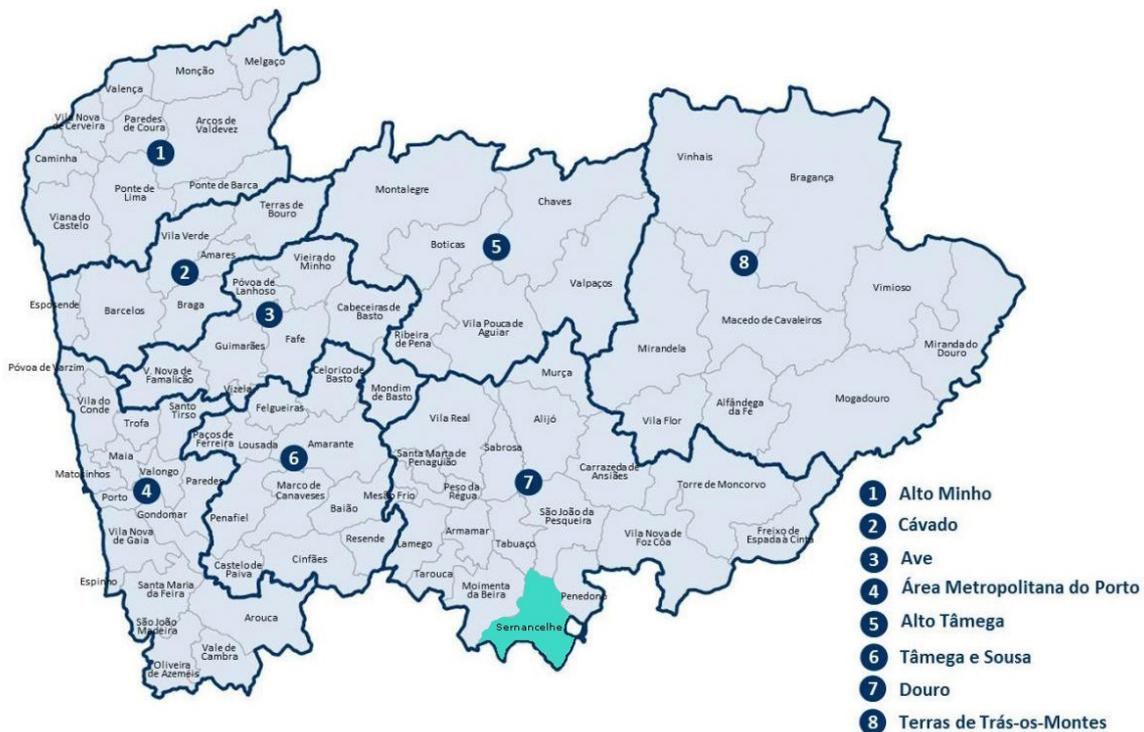


Figura 3 - NUT's III da Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2015

O concelho de Sernancelhe faz fronteira, a norte, com Tabuaço e São João da Pesqueira, a este, com Penedono e Trancoso, a sul, com Aguiar da Beira, a sudeste com Sátão, e a noroeste com 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).

Desde 2013, altura em que se procedeu à reorganização administrativa do território (Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro), o concelho 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, e de acordo com os dados do INE, a população residente era de 6.227 habitantes e a densidade populacional de 24,8 hab/km<sup>2</sup>.

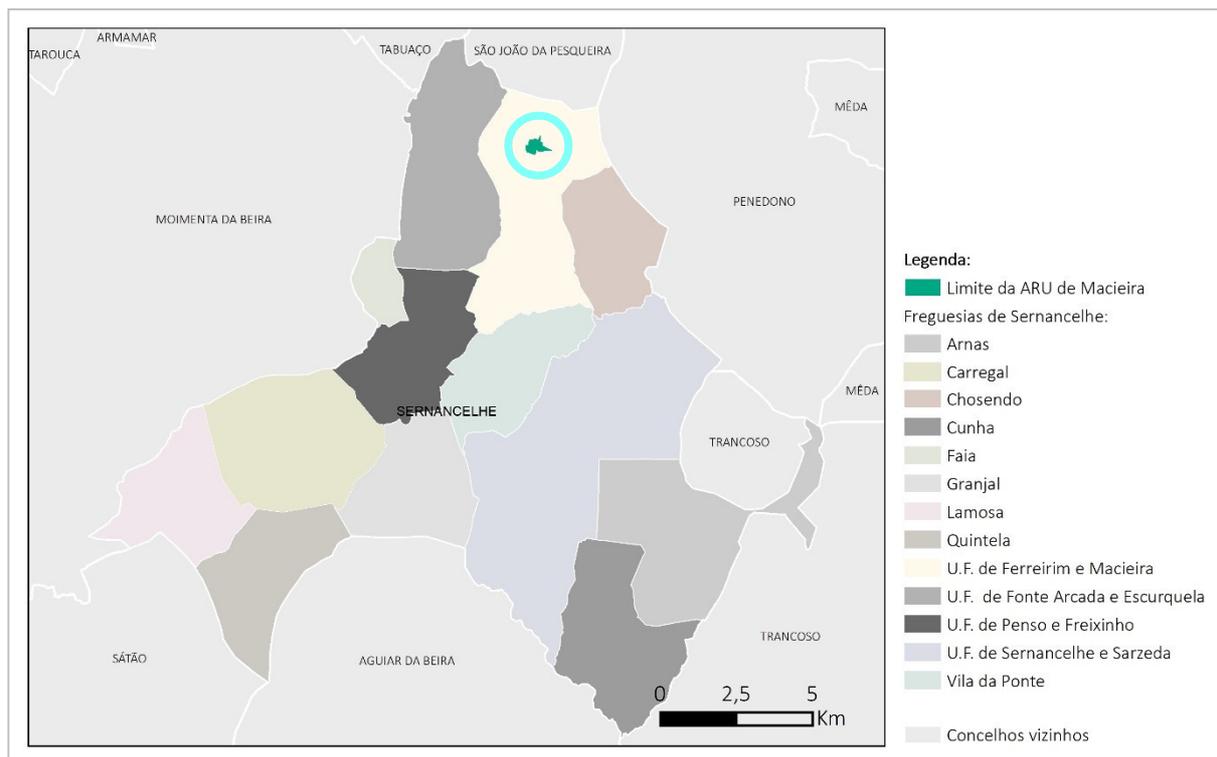


Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Macieira

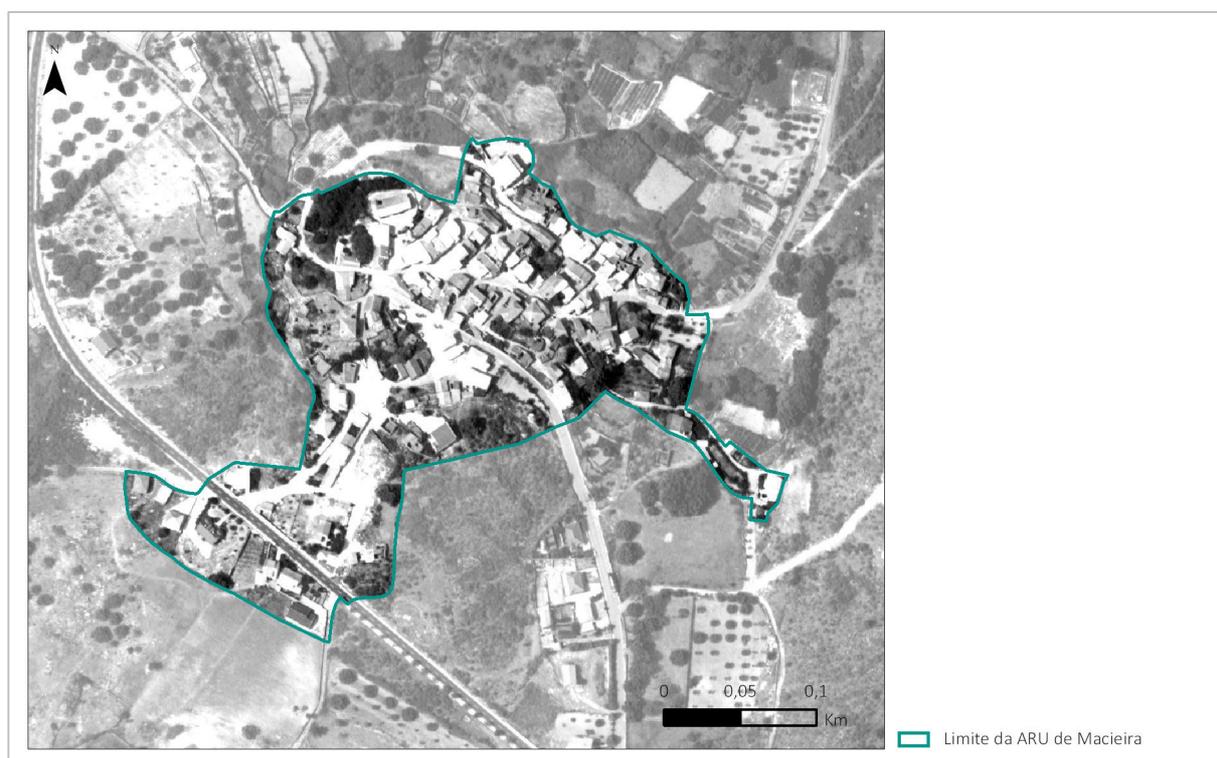


Figura 5 - Limite da ARU de Macieira

O aglomerado de Macieira, de singelas dimensões e caráter puramente rural, situa-se no setor norte do concelho de Sernancelhe, estando implantado na encosta da Serra da Zebreira. Localizado a norte da Vila de Sernancelhe,

dista cerca de 15 Km da sede de concelho. O principal acesso é feito através da Estrada Municipal EM 506 e, após atravessar Ferreirim, com recurso à Estrada Municipal EM 506-1.

De acordo com o PDM de Sernancelhe, Macieira assume-se como um aglomerado de nível 3, o que reflete a sua média relevância urbano-funcional à escala municipal.

Para a ARU de Macieira 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. Valorização dos espaços públicos existentes e criação de áreas 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.

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 da Lapa, 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 a 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 da Lapa** possui uma área global de 6,05 hectares, localizando-se na freguesia de Quintela, a cerca de 10 Km do centro do concelho. De acordo com a Proposta de Delimitação da ARU da Lapa, *“a Lapa é um pequeno aglomerado urbano do município de Sernancelhe, cuja origem e realidade atual se encontra muito associada ao fenómeno religioso”*. A ARU apresenta 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.

A **ARU da Fonte Arcada**, com uma área de 9,95 hectares, encontra-se inserida na União das freguesias de Fonte Arcada e Eскурquela, 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, 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.

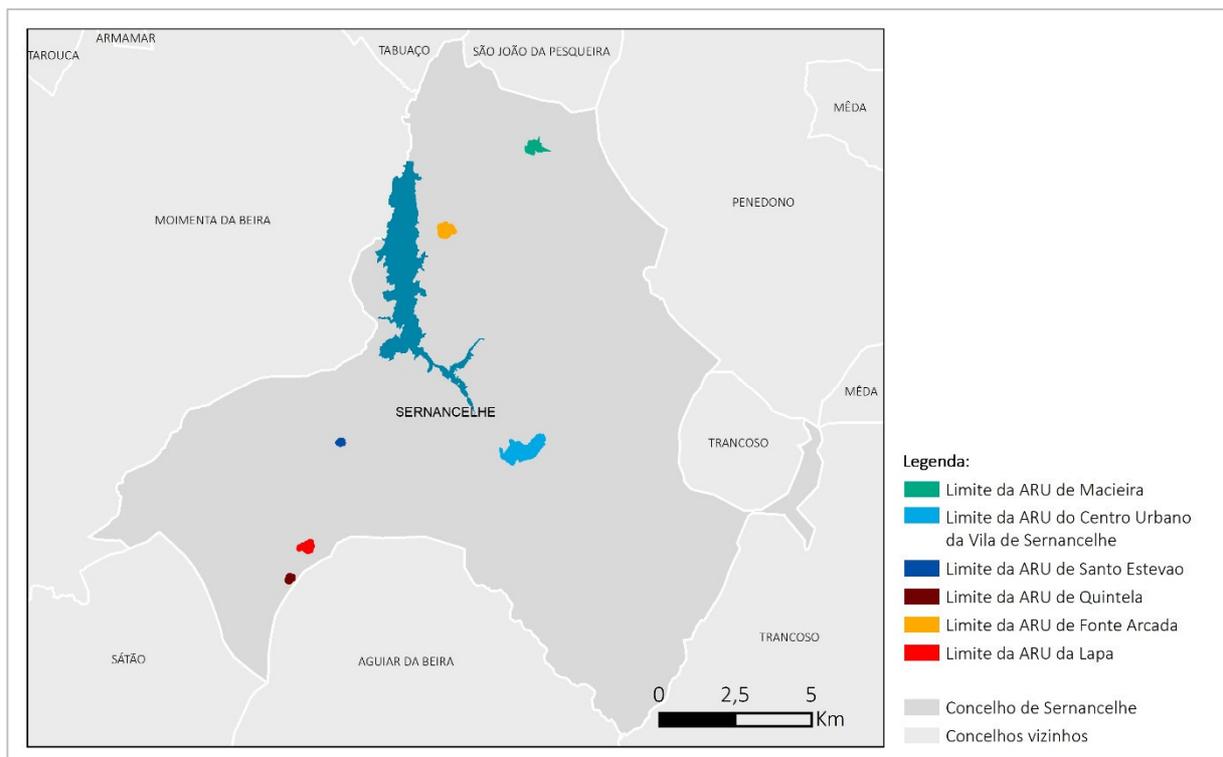


Figura 6 - Localização das ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, Fonte Arcada, Lapa, Quintela e Aldeia de Santo Estêvão, relativamente à ARU de Macieira

## 2.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

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

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

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

### 2.3.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

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

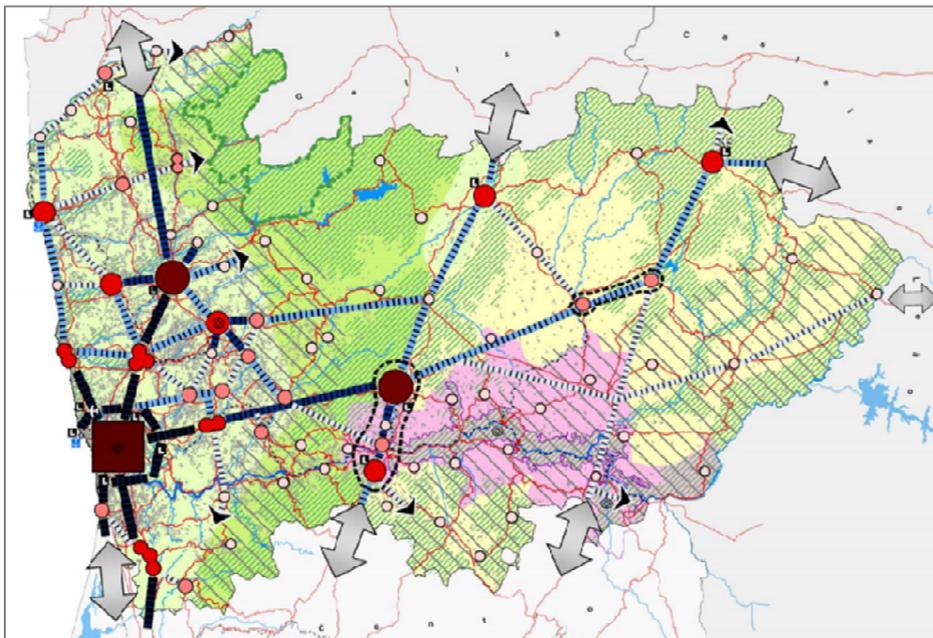


Figura 7 - Modelo territorial da Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2009

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” (CCDRN, 2009: 24).

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

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

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

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

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

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
<b>Consolidação do Sistema Urbano</b> (pontos nodais da estrutura de apropriação do território)	Estabelecimento de uma matriz policêntrica da rede urbana
	<b>Promoção dos elementos de excelência e dos vetores de qualificação</b> 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
<b>Conformação e Concretização das Redes e Sistemas Fundamentais de Conectividade</b>	Grandes infraestruturas e interfaces de transporte
	<b>Rede rodoviária estruturante</b>
	Redes ferroviárias de alta velocidade e convencional
	Redes telemáticas
	Sistemas de transportes e de comunicações
<b>Conservação e Valorização do Suporte Territorial, encarando integradamente os seus elementos constitutivos enquanto valores intrínsecos</b> (dever de preservação da memória e identidade coletiva)	<b>Proteção e qualificação dos valores naturais, ambientais e patrimoniais</b>
	Controlo e gestão das situações de riscos naturais e tecnológicos e atenuação / eliminação dos passivos ambientais
<b>Gestão Sustentada dos Recursos Produtivos de dependência territorial</b>	Aproveitamento do potencial hídrico numa perspetiva de sustentabilidade do recurso
	<b>Sustentabilidade energética</b>
	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
<b>Exploração da fileira do turismo</b>	

Tabela 1 - Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte  
 Fonte: CCDRN, 2009

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

<p><b>Qualificação do Sistema Urbano</b>                  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>	<b>ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS</b>
	<p>1. Assegurar que as cidades constituem <b>espaços favoráveis à criatividade e à inovação</b>, 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 <b>espaços de cidadania, coesão e identidade cultural</b>, 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 <b>espaços de qualidade ambiental e bem-estar</b>, 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 <b>reabilitação e regeneração urbana dos centros históricos</b> 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 <b>estrutura comercial diversificada</b>, 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 <b>eficiência dos circuitos e sistemas de abastecimento urbano</b> 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. <b>Otimizar a gestão de RSU</b>, 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 <b>sistemas de abastecimento de água e de tratamento de águas residuais</b> 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>
<b>DIRETRIZES</b>	
<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>	

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

Tabela 2 - Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano  
 Fonte: CCDRN, 2009

### 2.3.2 Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

Publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe define no artigo 2.º como objetivo principal do plano a “ (...) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe 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”.

O Modelo Territorial desejado para Sernancelhe é o “de um concelho que se pretende mais Aberto e Atrativo, mais Competitivo e Dinâmico, mais Equilibrado e Ordenado e mais Sustentável e com Qualidade de Vida.” (CM Sernancelhe, 2012: 110). 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	
<b>Contexto territorial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concelho rural em processo de transformação das dinâmicas territoriais, que vindo a melhorar as suas acessibilidades externas.</li> <li>• 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.</li> <li>• Consolidação do papel e das funções urbanas da sede de concelho</li> </ul>
<b>Base económica regional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crescimento da importância económica e social do turismo</li> </ul>
<b>Sistema biofísico e ambiental</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degradação dos recursos naturais e da paisagem provocada por intrusões visuais e ocorrência de usos incorretos do solo em áreas sujeitas a riscos naturais.</li> <li>• Ocupação urbanística, tendencialmente desordenada, fragmentada e desqualificada, nos espaços mais densificados.</li> <li>• Na sede de concelho e núcleos secundários a pressão urbanística fez-se notar de forma mais intensa.</li> </ul>
<b>População e povoamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O concelho tem conseguido com dificuldade sustentar o processo de declínio demográfico, através da capacidade de renovação, atração e fixação da população.</li> <li>• Índice de envelhecimento regista aumentos contínuos e abruptos.</li> </ul>
<b>Infraestruturas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul>
<b>Equipamentos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boa cobertura das redes de equipamentos coletivos, embora com carências a nível da saúde</li> </ul>

SERNANCELHE   DIAGNÓSTICO	
<b>Urbanismo, dinâmicas urbanas e parque habitacional</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Desadequação da oferta potencial e da procura de solo urbano, com um aumento do número de fogos apesar da tendência regressiva da sua população.</li><li>• Maior expansão urbana na sede do concelho e nos principais núcleos secundários.</li><li>• As dinâmicas urbanas estão associadas à procura de primeira habitação e de solos e habitação para segunda residência.</li><li>• Melhoria das condições de alojamento, tendo a maioria das habitações infraestruturas e serviços básicos.</li><li>• A qualidade de vida urbana é apreciável e reconhecida pelos residentes e visitantes.</li></ul>
<b>Sistema económico e produtivo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aumento do Índice do Poder de Compra Concelhio e do Produto Interno Bruto.</li><li>• Aumento do emprego no sector secundário e uma terciarização do emprego.</li><li>• Sector primário continua a exercer grande importância na economia do concelho, sendo as atividades industriais limitadas-</li><li>• Serviços e comércio com uma evolução lenta.</li><li>• O turismo tem sido determinante para a criação de riqueza e de emprego</li></ul>

*Tabela 3 - Resumo do Diagnóstico do Município de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2012*

A carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe determina, para o território incluído dentro dos limites da ARU de Macieira, as seguintes categorias de solo, integradas em solo urbano:

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

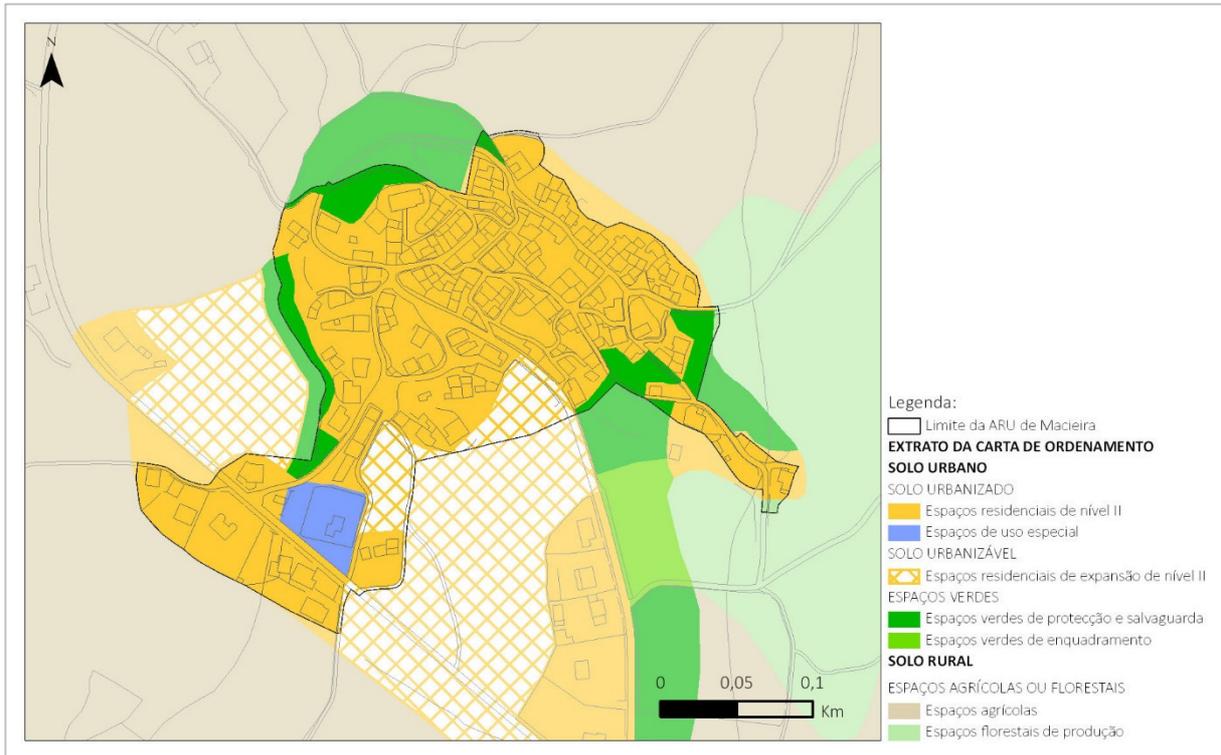


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo  
 Fonte: CM Sernancelhe, 2014

As opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana em Macieira são os seguintes:

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

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais

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

## 3. Caracterização e diagnóstico

### 3.1 Caracterização do território

A caracterização seguidamente apresentada resulta da análise crítica dos estudos de caracterização e diagnóstico do PDM de Sernancelhe, devidamente articulada com a informação estatística ao nível da subseção dos Censos 2011 e com a informação resultante dos trabalhos de campo realizados, em Setembro de 2017, pela equipa técnica, no âmbito da ORU.

#### 3.1.1 Enquadramento histórico

São vários os sinais e elementos encontrados ao longo dos anos no território de Sernancelhe que atestam uma ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. Entre estes indícios e vestígios destacam-se os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, ou o *dolium* cheio de moedas de cobre, da época romana, descoberto junto do cemitério de Sernancelhe. Muito embora os vestígios encontrados sugiram que a ocupação primitiva se situava no Monte do Castelo, em plena vila de Sernancelhe, não é possível descartar a hipótese de que esta estivesse sediada no lugar do Barreiro, a 2km da vila.

A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámulas ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*“Seniorzelli”*). Entre o século X e XI este território é ocupado pelos árabes, tendo daí resultado a sua destruição e conseqüente despovoamento. Já no ano de 1124, as terras de Sernancelhe foram doadas a Egas Gosende e João Viegas, com a missão de as repovoar e de reedificar o castelo.

Desde meados do século XV que o despovoamento de Sernancelhe foi uma constante e, muito embora tenham sido acetados vários esforços no sentido de reverter essa tendência, esta veio ainda a agravar-se aquando da ocupação do território pelas tropas francesas, da qual resultou o abandono generalizado das povoações, assim como no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. Só a partir do século XX é que o concelho de Sernancelhe começou a mostrar reais sinais de desenvolvimento.

Até ao ano de 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe, mais dois concelhos, Caria e Fonte Arcada, que se fundiram neste ano. A freguesia de Fonte Arcada, cujo primeiro foral foi concedido em 1193 por D. Sancho Vermuiz, foi sede de concelho durante sete séculos, tendo administrado um total de sete freguesias, entre as quais a de Macieira.

Não obstante, também a ocupação do território onde agora se situa a povoação de Macieira data de tempos longínquos, remontando à época da pré-história, tal como indica a presença do dólmen da Tapada da Laje ou os documentos que referem a existência de uma outra anta, que terá sido destruída aquando da construção da EM 506-1. Já no tempo de invasão árabe, e beneficiando da topografia associada à Serra da Zebreira, Macieira acolheu fortalezas que terão servido para defender os cristãos durante as lutas travadas contra os invasores.



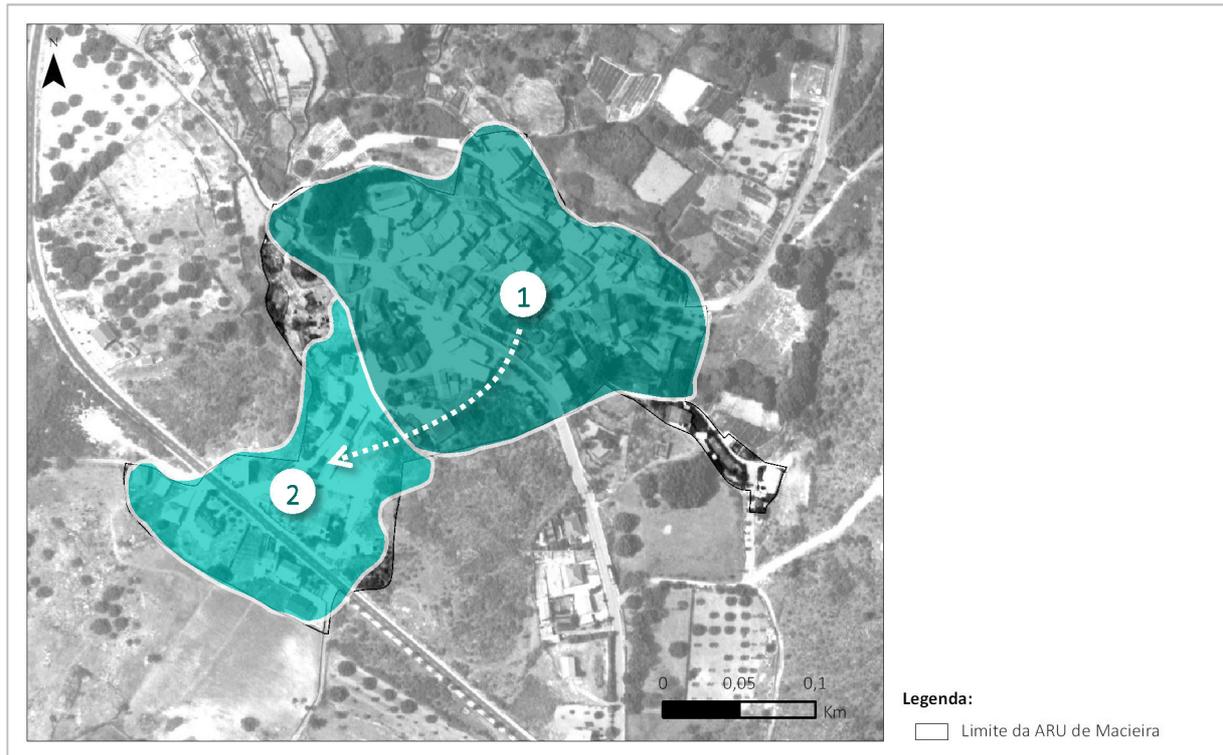
*Figura 9 – Dólmen de Macieira: Tapada da Laje*  
*Fonte: <http://www.portoenorte.pt/pt/o-que-fazer/dolmen-da-tapada-da-laje-macieira/>*

A Macieira de agora é um vislumbre do passado, subsistindo o antigo casario em pedra de granito que se encaixa na encosta da Serra da Zebreira. A uma cota bastante mais baixa, já fora da zona urbanizada e por entre os socalcos agricultados, as águas correm formando o ribeiro Vidual, até desaguiarem no rio Távora, já em Riodades (no concelho de São João da Pesqueira). Por entre o sombrio casario encontram-se alguns exemplares de arquitetura religiosa e civil que atestam a importância que esta terra terá tido no contexto regional, ao estar associada à vizinha povoação de Fonte Arcada, tal como a Igreja Paroquial/ Igreja de Nossa Senhora da Apresentação, datada do século XVII, ou o Solar e Capela de São Domingos, datados do século XVIII.

### 3.1.2 Evolução da Forma Urbana

A evolução da forma urbana de Macieira deu-se de um modo gradual, partindo do núcleo duro que se desenvolveu à cota baixa (área assinalada com 1 na figura seguinte), associado aos verdejantes campos agrícolas e marcado pela presença da Igreja Paroquial e do Solar e Capela de São Domingos. Estas construções mais antigas, cuja origem é anterior ao século XX, foram-se aconchegando na encosta da montanha, e da relação entre o construído e o território de suporte resultaram pequenas áreas de desafogo que constituem, ainda hoje, espaços de encontro utilizados pela população residente. O desenvolvimento estrutural deste aglomerado ocorre quando a área construída em torno do Largo da Tílias, já consolidada, se expande para sudoeste, ao longo da Rua Tapada de

Nossa Senhora e no sentido da EM 506-1 (área assinalada com 2 na figura seguinte), cujas frentes urbanas denotam uma construção mais recente, que se afasta já da tipologia de habitação típica de outrora.



### 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.

Muito embora não exista património classificado em Macieira, existe um conjunto de elementos de interesse patrimonial merecedores de destaque, sendo que dois deles estão referenciados no PDM de Sernancelhe:

#### **Igreja Paroquial de Macieira / Igreja de Nossa Senhora da Apresentação**

Datada do século XVII, a Igreja Paroquial de Macieira, dedicada a Nossa Senhora da Apresentação, foi recuperada no ano 1995. Na sua fachada principal, voltada a ponte, encontra-se a torre sineira. O interior distribui-se por nave única, e o altar-mor destaca-se pelas ornamentações em talha dourada.

#### **Dólmen de Macieira/ Tapada da Laje**

O Dólmen da Tapada da Laje, situado bastante próximo do centro do aglomerado de Macieira, conforma um monumento megalítico tumular de origem neolítica. Atualmente apresenta alterações na sua estrutura e arquitetura, encontrando-se lateralmente escorado cm pedra miúda.

São ainda alguns os elementos que mereceram a sua inclusão no Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA), ou que devem aqui ser mencionados:

### **Solar e Capela de São Domingos**

Construído no século XVIII (1751), o Solar de Macieira é composto pelo edifício habitacional propriamente dito e por uma capela, denominada de Capela de São Domingos. Tendo sido mandado construir pelo abade Daniel, possui uma arquitetura marcadamente barroca, tendo sofrido recentemente obras de beneficiação.

### **Cruzeiro em Macieira**

O cruzeiro insere-se em pleno Largo da Igreja, junto ao portão que dá acesso ao adro da Igreja Paroquial. Datado do ano de 1940 e dedicado a Cristo Rei, invoca o XVIII Centenário da Fundação de Portugal e o III Centenário da Restauração da Independência.

### **Capela de São Sebastião**

A Capela de São Sebastião situa-se no coração da povoação de Macieira, nas imediações do Largo das Igreja e ao lado da junta de Freguesia. Constituída por um corpo único, foi construída em honra a São Sebastião.

### **Forno Comunitário**

O Forno Comunitário de Macieira situa-se na Rua do Forno, cujo topónimo deriva da sua existência. Recentemente recuperado pela Junta de Freguesia (ano de 2011), este forno é ainda hoje utilizado pelos habitantes desta povoação.

### **Capela de Santa Bárbara**

Localizada a uma cota mais alta, já fora do limite da ARU (a nascente), a Capela de Santa Bárbara insere-se no cemitério de Macieira. Do alto onde se localizada é possível obter uma vista panorâmica sobre o casario de Macieira, que se posiciona estrategicamente ao longo da encosta.

### **Conjunto de Pombais em Macieira**

Situados fora do limite da ARU, os dois pombais identificados em Macieira são o que resta do antigo conjunto de pombais aqui existente. Com planta em forma circular e construídos em granito, estes exemplares da arquitetura popular rural eram utilizados em tempos idos como local de criação e abrigo de pombas.

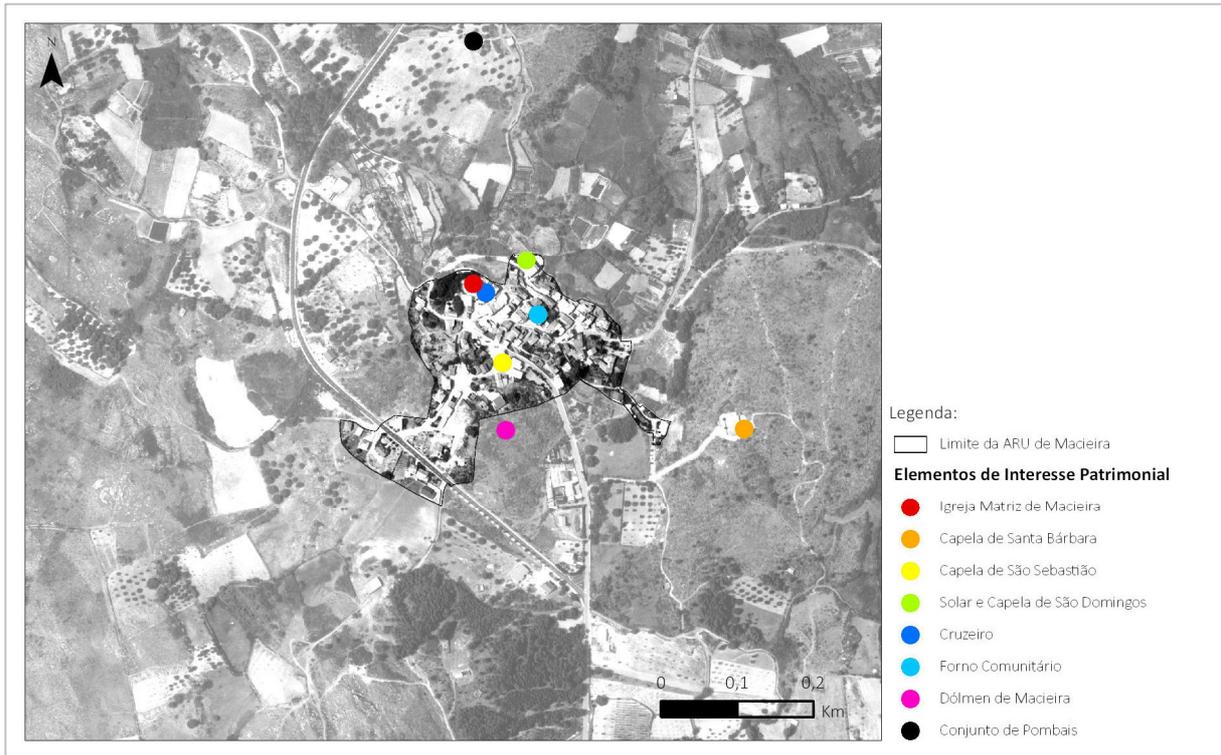


Figura 11 – Património cultural na ARU de Macieira

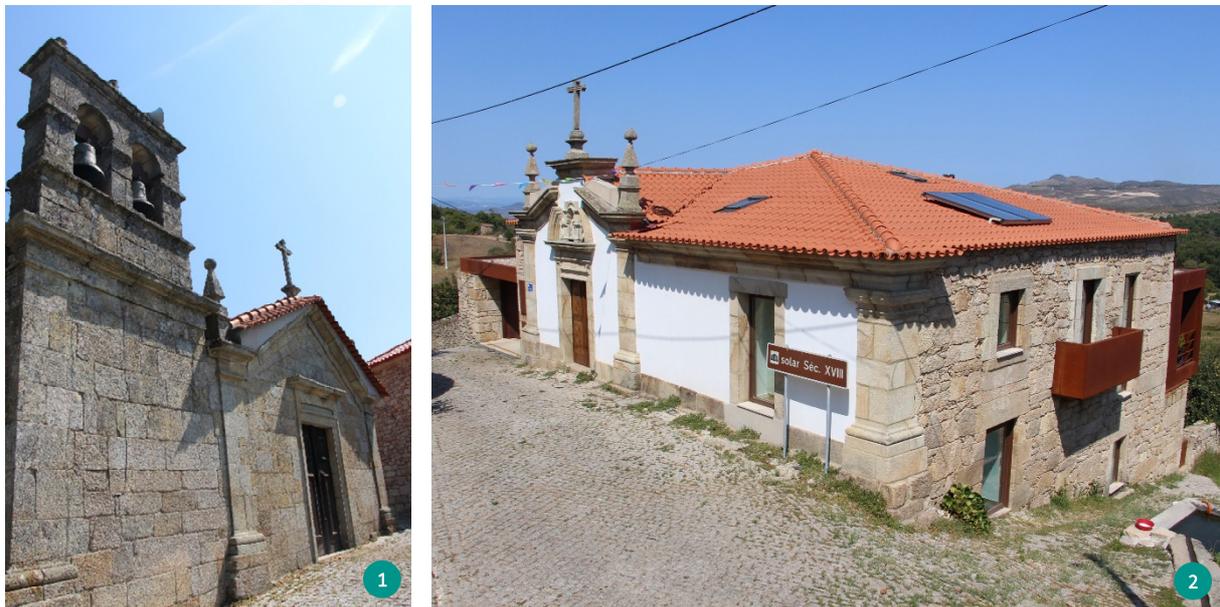
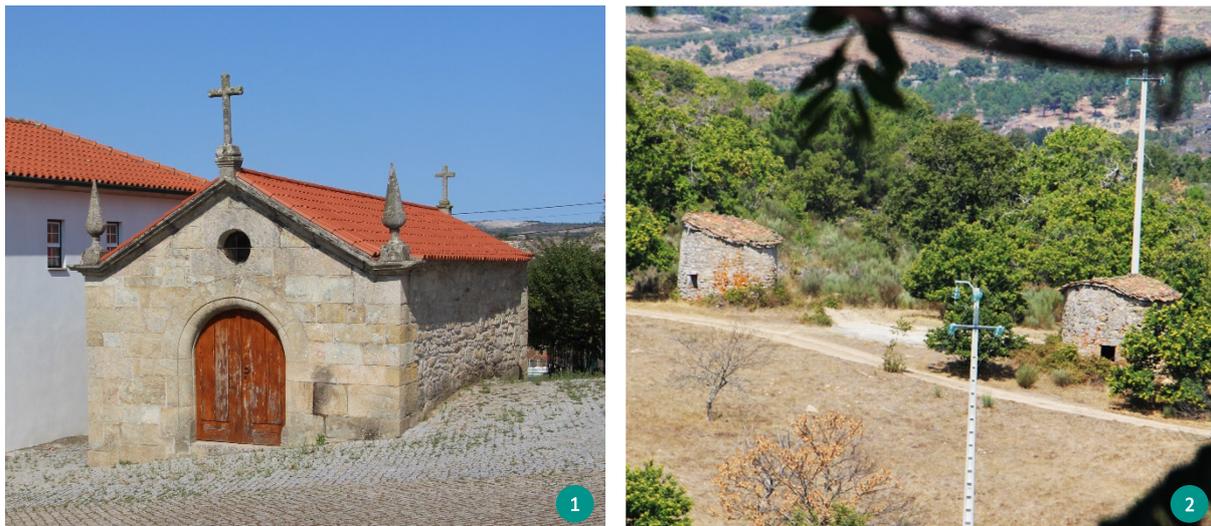


Figura 12 – Património de Macieira  
1 - Igreja Paroquial de Macieira; 2 – Solar e Capela de São Domingos



*Figura 13 – Património de Macieira  
1– Capela de São Sebastião; 2 – Antigos Pombais*

No tocante ao património imaterial e material móvel, destacam-se os poucos artesãos que ainda mantêm vivas as formas mais autênticas de criar os instrumentos e objetos indispensáveis ao trabalho das populações no dia-a-dia, tais como os cestos de vime e de verga.

A gastronomia local também assume aqui papel de destaque, estando sempre associada aos ciclos da agricultura e presente nas festividades da terra (presunto, bola de carne e pão de centeio, entres outros). O vinho nascido nas encostas férteis acompanha devidamente estes petiscos.

A nível religioso, merecem menção as festas em Honra de Nossa Senhora da Apresentação, que se realizam anualmente, durante o mês de agosto.

### 3.1.4 População e socio economia

A caracterização da população e socio economia foi realizada a partir dos dados dos 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 âmbito, para a caracterização da ARU de Macieira foram consideradas as 14 subsecções que se identificam de seguida.

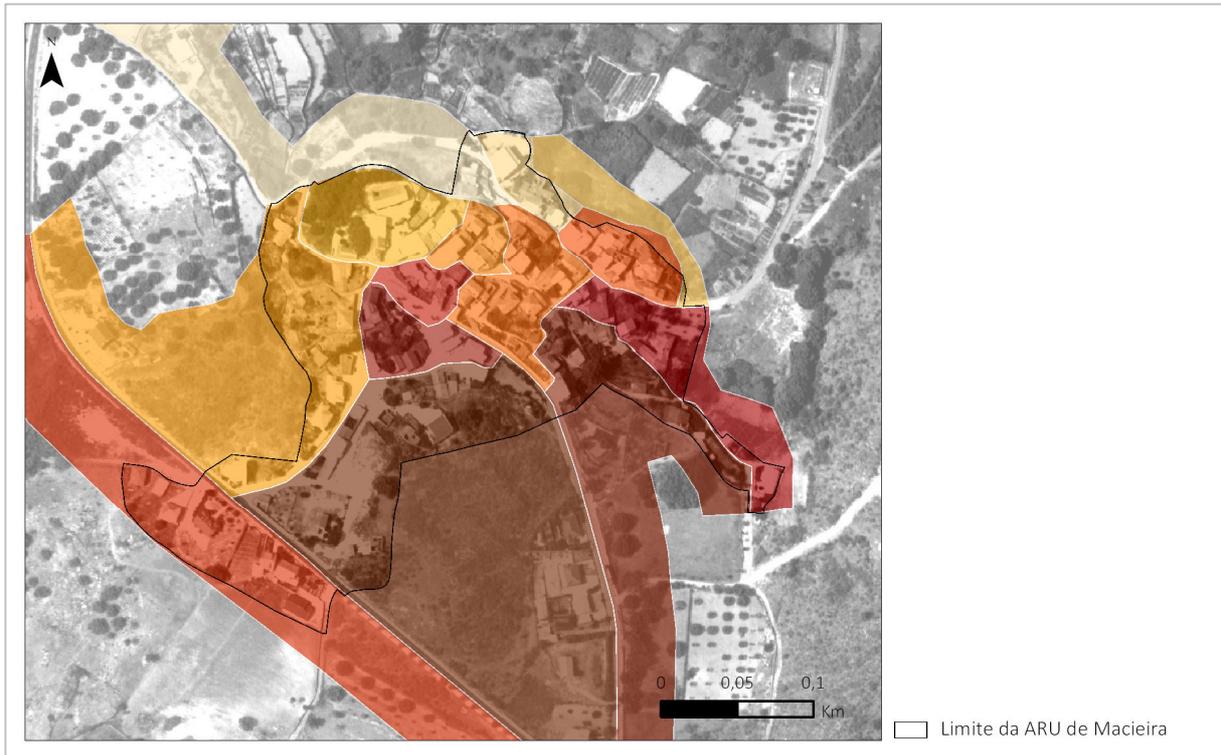


Figura 14 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

Analisando a **população residente**, e segundo a informação disponibilizada pelo INE, o concelho de Sernancelhe apresenta, ao longo dos anos, um 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 5.677 habitantes. Neste intervalo temporal, a sede de concelho manteve, grosso modo, a população residente. Na freguesia de Macieira, onde se situa a ARU homónima, os 117 habitantes em 2001 deram lugar a 124 habitantes em 2011, verificando-se um aumento residual da população residente. Desse total de 117 indivíduos, que determinam uma densidade populacional de 19,6 hab/ha, 61 eram do sexo masculino (52,1%) e 56 do sexo feminino (47,9%).

A população residente na ARU representa 94,35% da população residente na freguesia de Macieira<sup>1</sup> (à data de 2011), e apenas 2,06% da população total do concelho de Sernancelhe.

<sup>1</sup> Com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, em 2013, a freguesia de Macieira foi associada à freguesia de Ferreirim, constituindo a União das Freguesias de Ferreirim e Macieira.

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE MACIEIRA	ARU DE MACIEIRA
<b>Residentes</b>	5671	124	<b>117</b>
Masculinos	2660	64	<b>61</b>
Femininos	2852	60	<b>56</b>
<b>N.º de famílias</b>	2206	53	<b>51</b>

Tabela 5 - População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Macieira, em 2011  
 Fonte: INE, Censos 2011

Considerando a distribuição da população pelas diferentes subsecções estatísticas constata-se que os quarteirões com maior número de indivíduos residentes (representados a cor castanha) situam-se nas zonas periféricas da ARU, mais propriamente nos extremos este, sul e oeste, ao passo que a área central da ARU e o setor norte assumem menor representatividade de população residente.

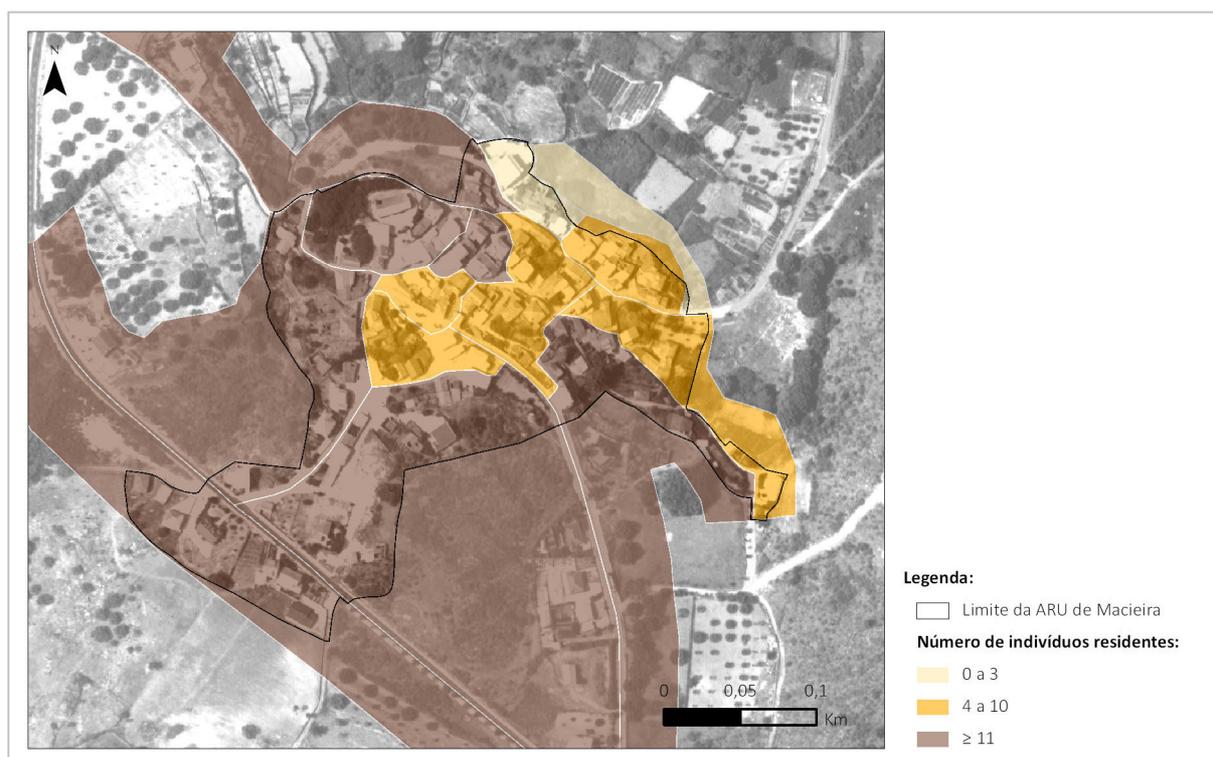


Figura 15 – Distribuição da população residente na ARU de Macieira, em 2011  
 Fonte: INE, Censos 2011

O número de famílias residentes na ARU (51 famílias) traduz a predominância de agregados familiares de pequena dimensão, com uma média de apenas 2 pessoas/ família.

Relativamente à distribuição da população residente por grupos etários verifica-se, na ARU de Macieira, que a população com 65 anos ou mais anos representava, no ano de 2011, 32% da população (38 indivíduos) e que a

população em idade ativa (entre os 20 e 64 anos) atingia os 55% (65 indivíduos). As camadas jovens, entre os 0 e os 19 anos, correspondiam apenas a 13% (14 indivíduos).

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	3 3%	2 2%	3 3%	6 5%	65 55%	38 32%

Tabela 6 - População residente, por grupo etário, na ARU de Macieira, em 2011  
 Fonte: INE, Censos 2011

Ao nível das habilitações literárias, verifica-se que 11 indivíduos residentes não sabe ler nem escrever (9,4%), retratando uma elevada taxa de analfabetismo da população residente. Este valor contribui diretamente para o facto de, em 2011, o concelho de Sernancelhe ter apresentado uma taxa de analfabetismo de 9,5 %, sendo relativamente elevada quando comparada com a taxa regional (5,0 %) e nacional (5,2 %), aproximando-se mais das tendências da NUT III – Douro (8,7 %).

Considerando apenas a população com habilitações literárias completas, destacam-se os números afetos ao 1º ciclo do ensino básico (58 pessoas) e ao 2º e 3º ciclo do ensino básico (15 pessoas em cada).

	NÍVEL DE ENSINO					
	1ª CICLO DO ENSINO BÁSICO	2ª CICLO DO ENSINO BÁSICO	3ª CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO PÓS-SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
População residente	58 50%	15 13%	15 13%	6 5%	1 1%	5 5%

Tabela 7 - Habilitações literárias da população residente na ARU de Macieira, em 2011  
 Fonte: INE, Censos 2011

No âmbito da **economia urbana** apurou-se que a população ativa residente no território afeto à ARU de Macieira era, em 2011, era composta por 44 indivíduos, dos quais 42 se encontravam empregados e apenas 2 desempregados, sendo que cerca de 50% da população residente trabalhava no concelho de Sernancelhe. Ainda nesse mesmo ano constatou-se que número de pensionistas e reformados é muito semelhante ao referente à população ativa (43) e que o número de indivíduos sem atividade económica é bastante superior (65).

O valor afeto à taxa de desemprego (ano de 2011) verificada na freguesia e na ARU de Macieira, na casa dos 4,50%, é bastante inferior à apurada para o concelho de Sernancelhe, situada nos 11,40%, e à média nacional de 13,2%. No entanto, a taxa de atividade de 37,61% verificada denota um valor relativamente baixo de população ativa na totalidade da população residente na ARU.

No que diz respeito ao número de indivíduos por setor de atividade, ainda não se verifica em Macieira a tendência de terciarização evidenciada no concelho e nas suas freguesias mais representativas, existindo aqui um maior número de empregados no setor secundário (18).

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE MACIEIRA	ARU DE MACIEIRA
<b>N.º INDIVÍDUOS</b>			
População ativa	2114	47	44
Empregados	1873	45	42
Desempregados	241	2	2
À procura do 1º emprego	74	1	1
À procura de emprego	167	1	1
Pensionistas e reformados	1573	43	43
Sem atividade económica	2840	68	65
Que trabalham em Sernancelhe	1364	23	21
<b>TAXA (%)</b>			
Atividade	37,28	37,90	37,61
Emprego	88,60	95,74	95,45
Desemprego	11,40	4,26	4,55
<b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b>			
Primário	294	10	9
Secundário	517	19	18
Terciário	1062	16	15

*Tabela 8 - Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Macieira, em 2011*  
 Fonte: INE, Censos 2011

### 3.1.5 Edificado

No ano de 2011, e segundo dados disponibilizados pelo INE, à escala da subsecção estatística, o parque habitacional situado na ARU de Macieira era composto por um total de 88 **edifícios clássicos**<sup>2</sup>, todos eles com carácter exclusivamente residencial, os quais correspondem à quase totalidade de edifícios clássicos existentes na freguesia (91 edifícios), mas apenas a 2% dos edifícios existentes no concelho (4.362 edifícios).

Já o levantamento de campo permitiu apurar a existência de um total de 148 edifícios na ARU de Macieira, dos quais 137 estão afetos a uso residencial, 1 respeita a edifício que combina comércio no piso 0 com habitação no

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

piso superior e 6 correspondem a equipamentos de utilização coletiva (sendo que a Junta de Freguesia integra também uma componente de serviços e o Centro de Dia se encontra associado à Residência Paroquial). Para os restantes 4, por se encontrarem em avançado estado de degradação, não foi possível identificar qual o uso associado<sup>3</sup>.



Figura 16 - Número de edifícios na ARU de Macieira, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011



Figura 17 – Uso funcional do edificado na ARU de Macieira  
1 – Comércio no piso inferior e uso habitacional no piso superior (Rua da Junta/ Largo das Tílias); 2 – habitação

<sup>3</sup> Durante o trabalho de campo, e muito embora tenham sido encetados todos os esforços nesse sentido, nem sempre foi possível obter o nível de detalhe esperado de todo o edificado existente, motivando a que alguns edifícios nem sempre sejam considerados (e contabilizados) em todos os campos de análise apresentados neste subcapítulo de caracterização.

*com arrumos no piso inferior (Rua do Barreiro)*

Relativamente aos **alojamentos familiares clássicos**<sup>4</sup> existentes na ARU, e atendendo às características do edificado (nomeadamente à sua tipologia, que será apresentada de seguida) considera-se o seu número semelhante ao número de edifícios clássicos, admitindo-se que a cada edifício corresponde um alojamento. Tal situação permite identificar como tipologia dominante a habitação unifamiliar, que por norma se encontra agrupada.

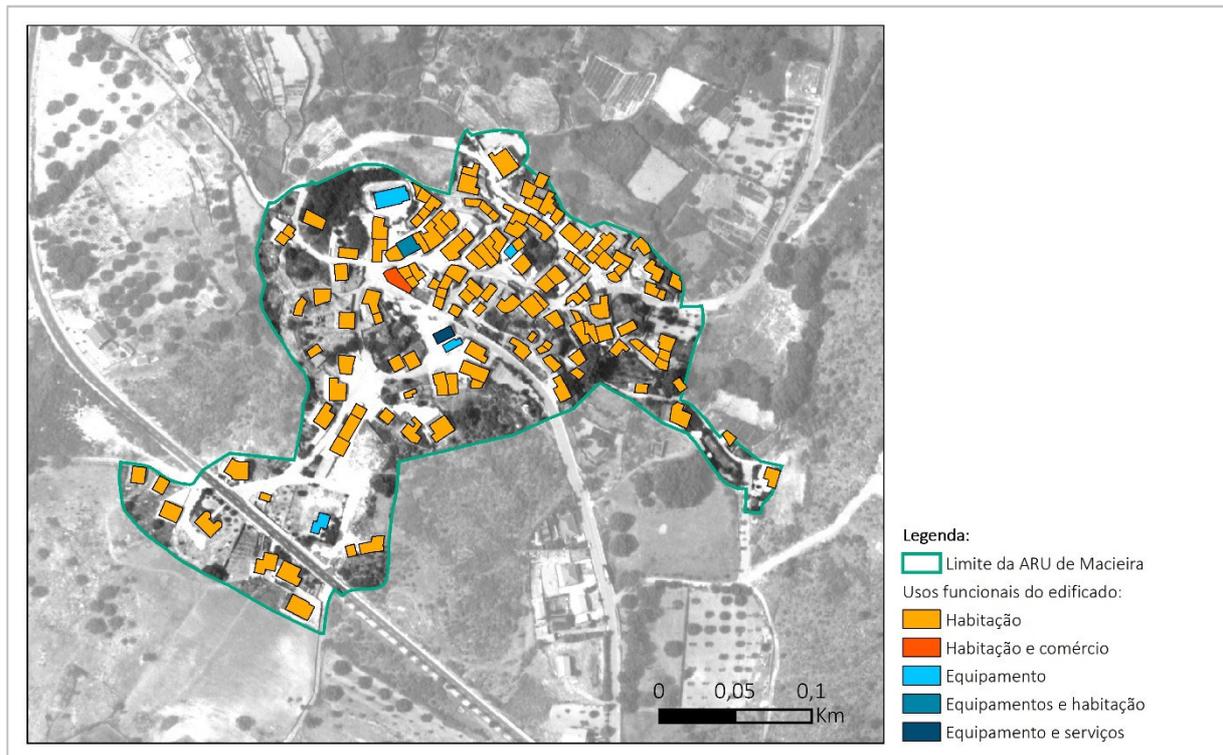


Figura 18 - Uso funcional do edificado na ARU de Macieira

4 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).

Analisando mais especificamente os equipamentos de utilização coletiva, constata-se uma maior concentração na zona mais antiga de Macieira, com principal destaque para a envolvente do Largo das Tílias. Os equipamentos existentes na ARU são:

- Equipamentos educativos: Escola Primária (atualmente desativada);
- Equipamentos Administrativos: Junta de Freguesia;
- Equipamentos Sociais: Centro de Dia de Macieira;
- Equipamentos de Culto/ Religiosos: Igreja Paroquial de Macieira e Capela de São Sebastião;
- Outros: Forno Comunitário.



Figura 19 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Macieira  
1 – Junta de Freguesia (Rua da Junta/ Largo das Tílias); 2 – Forno Comunitário (Rua do Forno)

Relativamente ao número de pisos, os dados do INE indicam que, no ano de 2011, os edifícios existentes possuíam 1 ou 2 pisos. O levantamento de campo permitiu afinar esses dados, apurando 79 edifícios com 1 piso, 61 edifícios com 2 pisos e 8 edifícios com 3 pisos.

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	79	61	8
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	(53%)	(41%)	(6%)

Tabela 9 - Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos

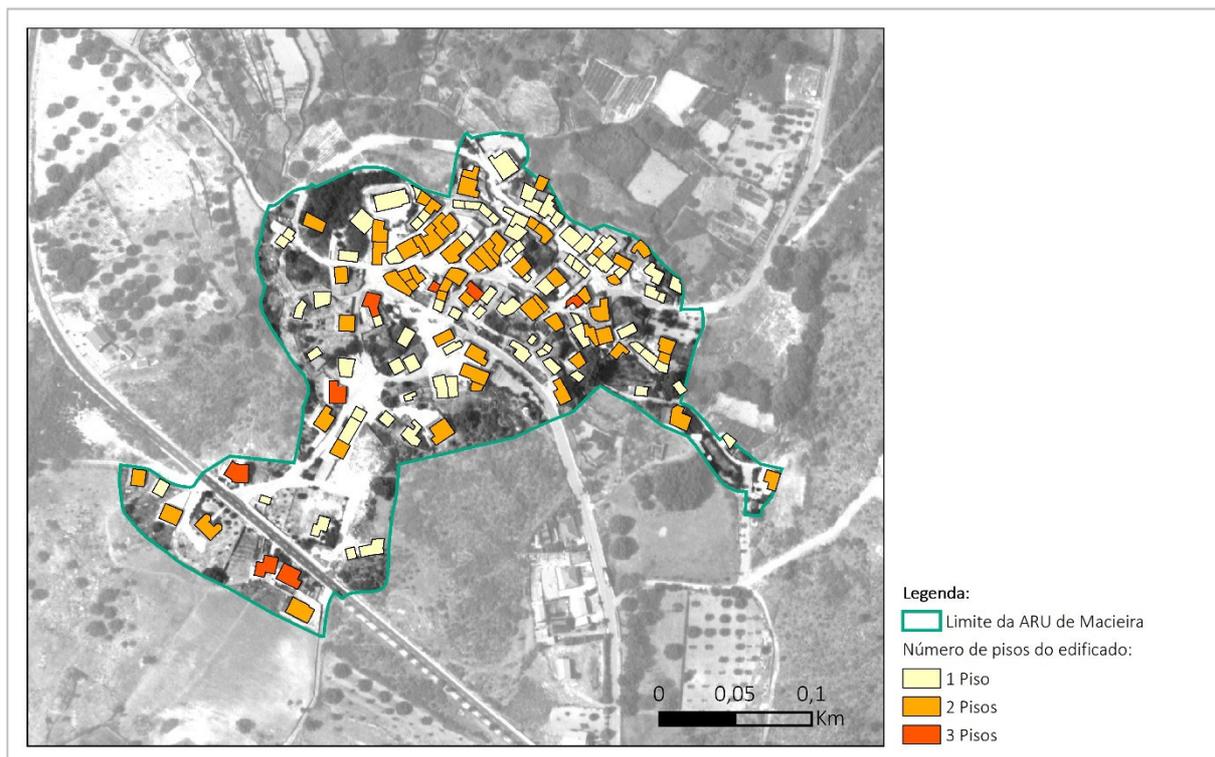


Figura 20 – Número de pisos do edificado na ARU de Macieira

Segundo dados do Censos 2011, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos de residência habitual possuem água canalizada, tanto a nível do concelho como da freguesia sendo que, em Macieira, a água é sempre proveniente 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 MACIEIRA	52	52	0	1

Tabela 10 - Existência de água canalizada nos alojamentos de residência habitual  
 Fonte: Censos, 2011

Ao nível de edifícios vagos/ devolutos, e muito embora dados do INE indiquem a existência de apenas 1 edifício habitacional nestas condições em 2011, constatou-se, nas visitas de campo, a presença de um número muito significativo de edifícios sem qualquer tipo de ocupação humana: 63 edifícios devolutos, determinado 43% do edificado existente. Tal situação coaduna-se com a manifesta tendência de esvaziamento deste núcleo urbano. Em todo o caso, as idas ao terreno permitiram ainda perceber a reabilitação recente de alguns imóveis, denotando a preocupação da população em preservar o seu património.

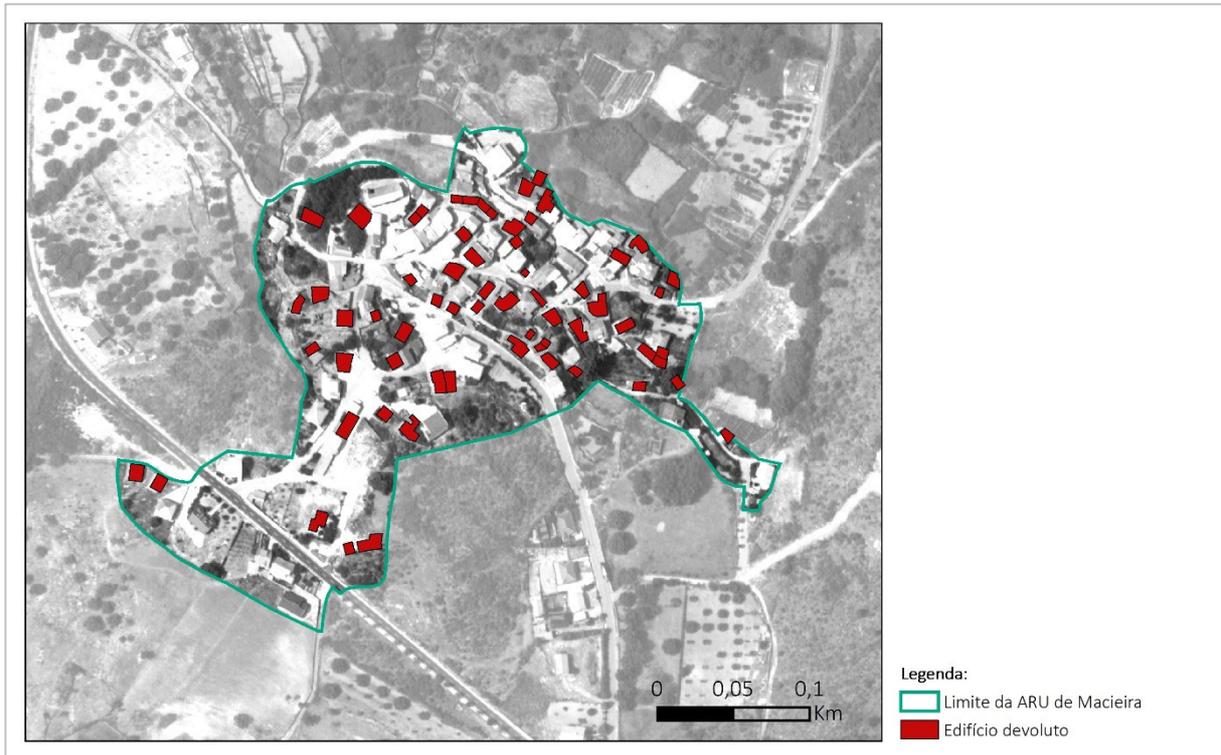


Figura 21 – Edifícios devolutos na ARU de Macieira

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

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

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

**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

<sup>5</sup> Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves; edifícios com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica (anomalias muito graves).

O foco de 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 88 edifícios existentes em excelente e bom estado de conservação e 18 edifícios em médio estado de conservação. Os 42 edifícios em mau e péssimo estado de conservação indicam que 28% do edificado existente na ARU de Macieira necessita de intervenção a curto prazo.

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	47	41	18	18	24
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	32%	28%	12%	12%	16%

Tabela 11 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Macieira

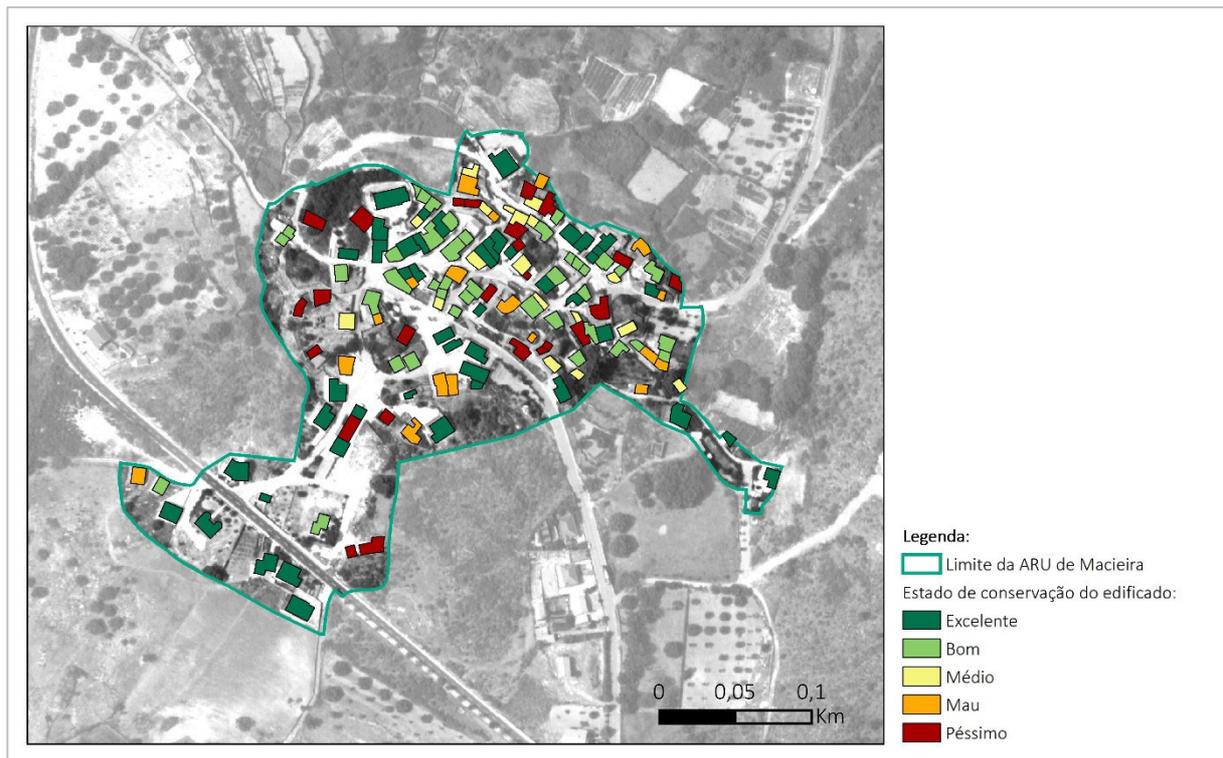


Figura 22 – Estado de conservação do edificado na ARU de Macieira



Figura 23 – Edifícios em excelente estado de conservação  
1 – Largo da Igreja; 2 – Rua de São Sebastião



Figura 24 – Edifícios em bom estado de conservação  
1 – Rua da Palmeira; 2 – Rua do Lagar



Figura 25 – Edifícios em médio estado de conservação  
1 – Rua da Junta; 2 – Rua da Fonte



Figura 26 – Edifícios em mau estado de conservação  
 1 – Rua Salazar; 2 – Rua da Fonte



Figura 27 – Edifícios em péssimo estado de conservação  
 1 – Rua da Fonte; 2 – Rua do Forno

Ao nível da época de conservação do edificado, apurou-se em trabalho de campo que cerca de 50% dos edifícios existentes na ARU de Macieira foram contruídos antes de 1900.

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	80	36	31	1
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	54%	24%	21%	1%

Tabela 12 - Número de edifícios por época de construção na ARU de Macieira

Avaliando a época de construção do edificado e o tipo de estrutura/materiais utilizados na sua construção, verifica-se uma correlação direta entre os dois, na medida em que as construções mais antigas utilizam nas suas fundações a pedra de excelência da região, o granito, mantendo ainda a fachada em alvenaria de granito.

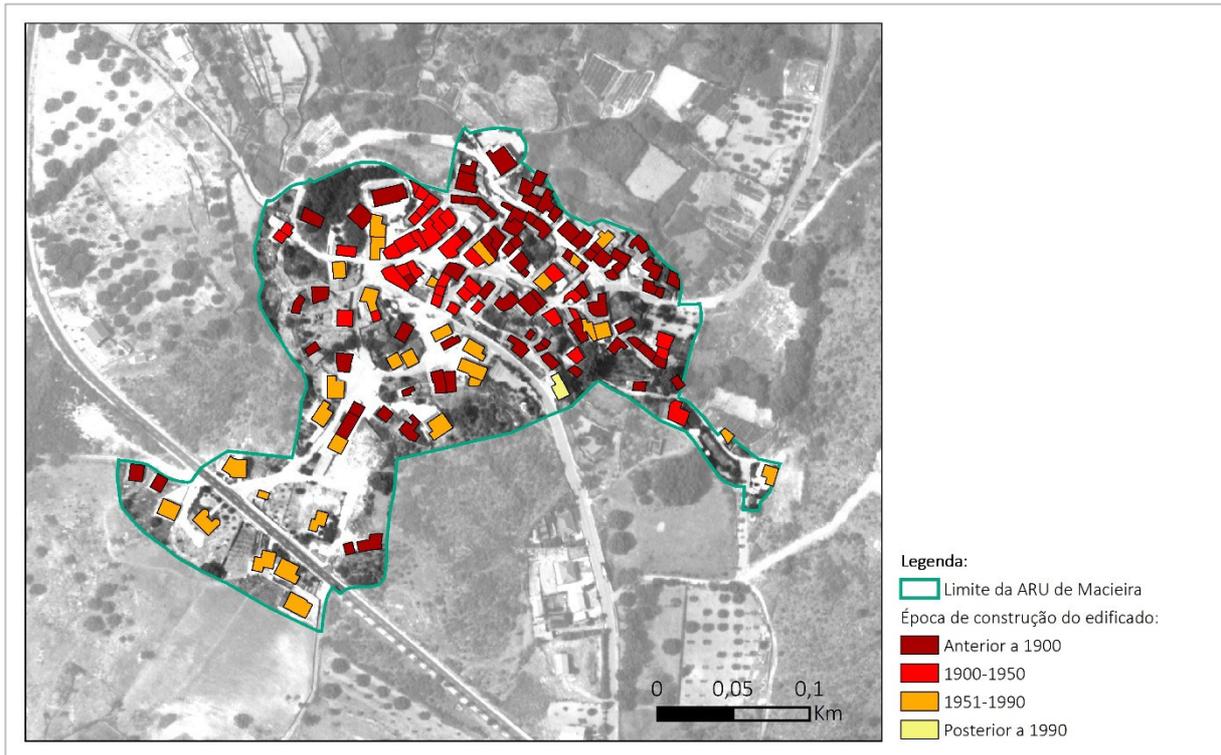


Figura 28 – Época de construção dos edifícios na ARU de Macieira

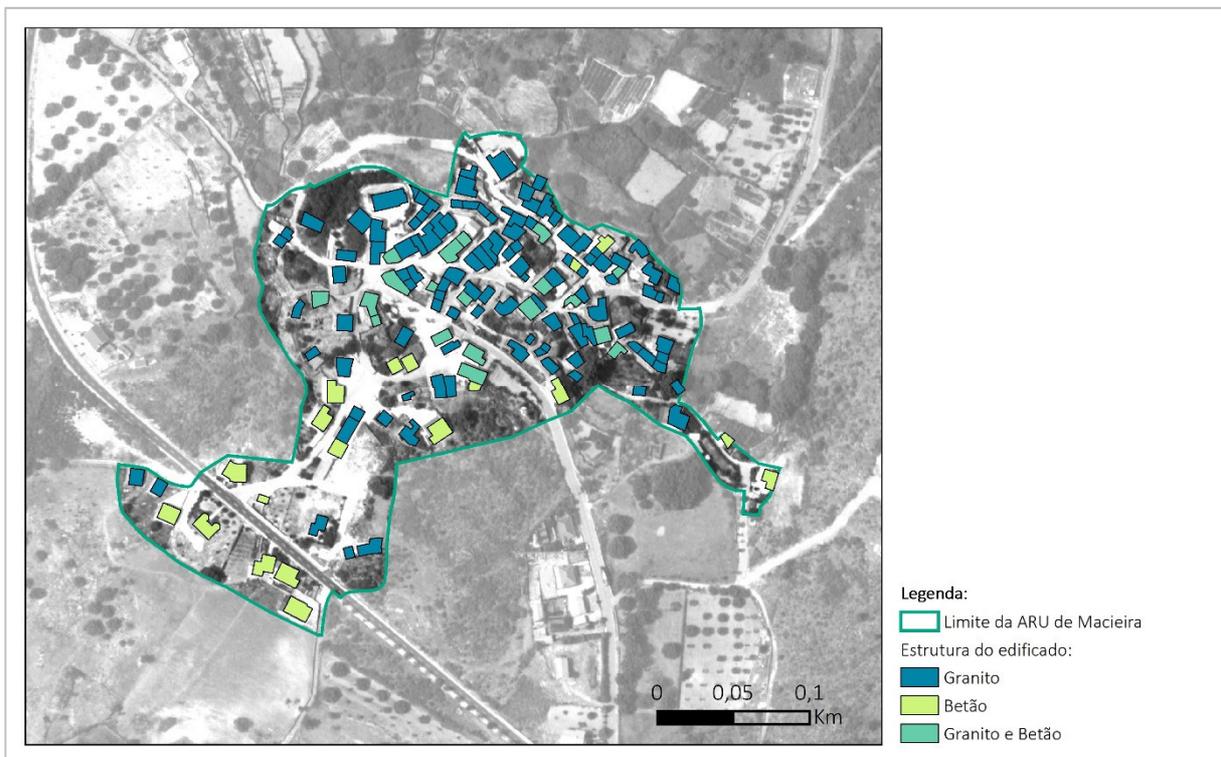


Figura 29 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Macieira

Em suma, constata-se que Macieira é detentora de uma identidade vincada, cujo edificado tradicional de influência rural se encaixa na encosta da serra, adaptando-se à topografia do local. Trata-se de um núcleo maioritariamente antigo, onde se destacam as construções concentradas em pedra de granito, maioritariamente destinadas a habitação unifamiliar; não obstante, os edifícios construídos nas últimas décadas evidenciam uma clara influência da emigração, sobretudo evidente à cota alta de Macieira, nas imediações da EM 506-1.

Infelizmente, identifica-se a presença de um número muito significativo de edifícios em mau e péssimo estado de conservação, com uma grande predominância de situações de ruína, que colocam em causa a harmonia das construções e o equilíbrio da linguagem urbana de Macieira, advindo daí também algum perigo para a população, que urge tratar e resolver.

### 3.1.6 Espaço Público

Ao nível viário, o aglomerado de Macieira estabelece ligações rodoviárias com a envolvente através da EM 506-1, que intersecta e atravessa a área afeta à ARU no setor sudoeste. É a partir desta estrada municipal que se desenvolvem praticamente todos os arruamentos que conduzem até ao centro da povoação: (1) a Rua do Muro, que culmina no Largo das Tílias e conforma a entrada principal na povoação, (2) os dois arruamentos que ladeiam a parcela de terreno ocupada pelo edifício da antiga escola primária, denominadas de Rua Tapada de Nossa Senhora e Rua de São Sebastião, e que conduzem também ao Largo das Tílias, e (3) o arruamento situado a poente da ARU, que liga à Rua das Lampassas. Merece ainda referência o acesso norte que, partindo da EM 331, assume a denominação de Rua Fundo do Povo quando dentro do aglomerado de Macieira.



Figura 30 – Rede viária: arruamentos de acesso a Macieira  
1 – Estrada Municipal EM 506-1; 2 – Rua do Muro (e Largo das Tílias ao fundo)

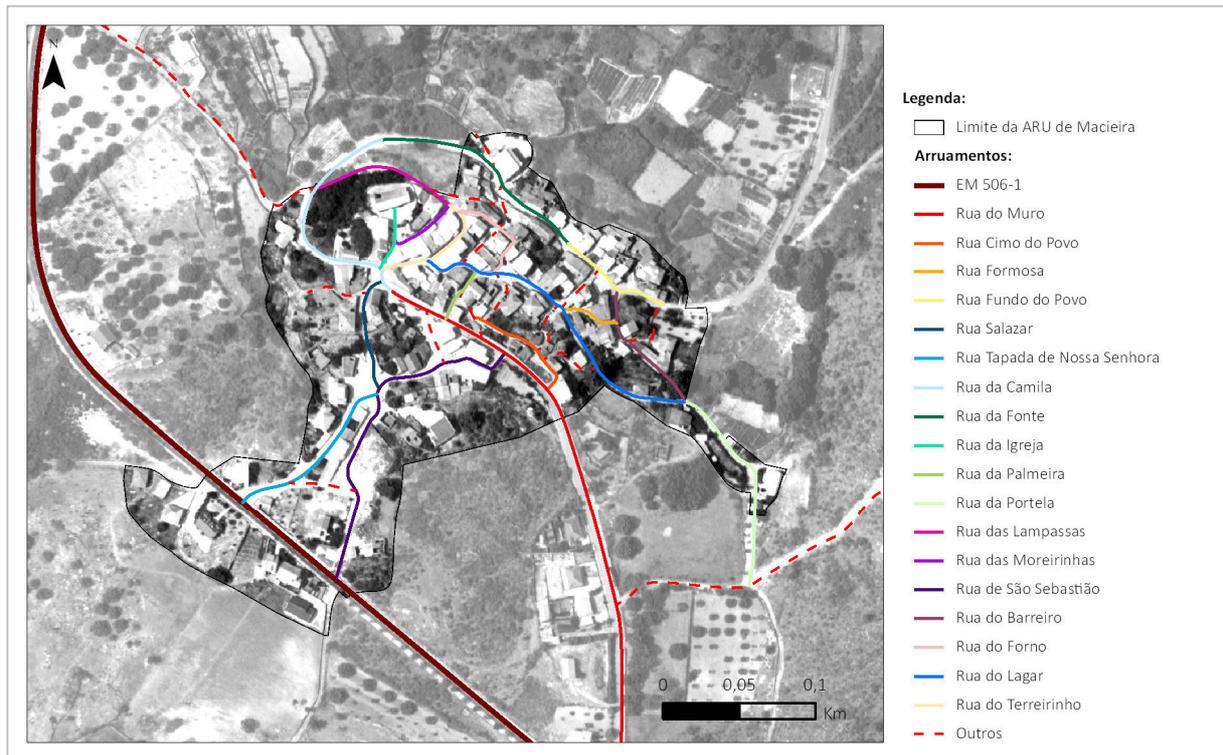


Figura 31 – Rede viária da ARU de Macieira

O centro urbano de Macieira, marcado pela evolução da sua forma urbana, apresenta um espaço público que decorre diretamente da posição que os edifícios foram tomando ao longo dos anos, ao encaixarem-se na encosta da serra da Zebreira. O declive acentuado do território de suporte do núcleo mais antigo do aglomerado ditou a constituição de vários arruamentos, caminhos e vielas sinuosos e de perfil reduzido, que ora vão acompanhando a curvatura das cotas do terreno, ora se desenvolvem na perpendicular à pendente natural do terreno. Estes últimos, embora permitindo uma ligação mais rápida entre a cota baixa de Macieira, confrontante com campos agrícolas, e a cota intermédia, marcada pela presença do Largo das Tílias e da Rua do Muro, pautam-se algumas vezes pela existência de escadas, estando condicionados à circulação pedonal.

O espaço público de Macieira assume assim características distintas, decorrente da época de construção das edificações e das necessidades de circulação da população residente, menos exigente há décadas atrás. A cota baixa, com construções mais antigas, encontra-se marcada pela presença de arruamentos estreitos que, pontualmente, vão dando lugar a pequenos alargamentos utilizados com zonas de estadia de proximidade. Aqui, a Rua Fundo do Povo, a Rua da Fonte e a Rua do Lagar, que atravessam o aglomerado no sentido nascente-poente, determinam a espinha dorsal a partir da qual derivam os outros arruamentos que conduzem à Rua do Muro e ao Largo das Tílias, que assumem já uma posição sobranceira sobre o casario mais antigo. Na cota alta, onde predominam edificações mais recentes, os arruamentos apresentam um perfil mais generoso, compatível com uma circulação automóvel mais desafogada, e os largos possuem dimensão suficiente para conformar zonas de estadia mais agradáveis e pequenas zonas de estacionamento informal.

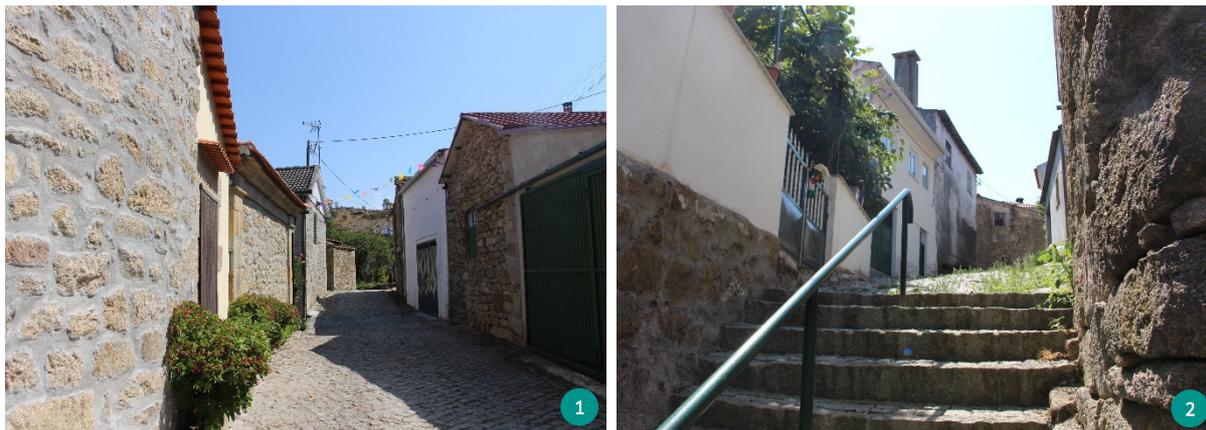


Figura 32 – Arruamentos na ARU de Macieira: cota baixa  
1 – Rua Fundo do Povo; 2 – Ligação entre a Rua do Forno e a Rua da Fonte



Figura 33 – Arruamentos na ARU de Macieira: cota alta  
1 – Rua Tapada de Nossa Senhora; 2 – Rua de São Sebastião

Os principais largos existentes em Macieira são: (1) o Largo das Tílias que, com uma posição central e estando associado ao edifício da Junta de Freguesia, conforma o principal ponto de encontro ao ar livre da população residente, assumindo uma forte função social, e (2) o espaço de apoio a festas e atividades culturais situado junto à antiga escola primária e inaugurado pela Junta de Freguesia em 2016, que assume também função de estacionamento. Merece ainda destaque o parque infantil situado à face da EM 506-1, o Largo da Igreja, que marca o acesso à Igreja Paroquial de Macieira, e os pequenos alargamentos na malha urbana que predominam no setor norte do aglomerado e que, não raras vezes, possuem fontes e tanques, tendo-se outrora assumido como importantes pontos de encontro da população.

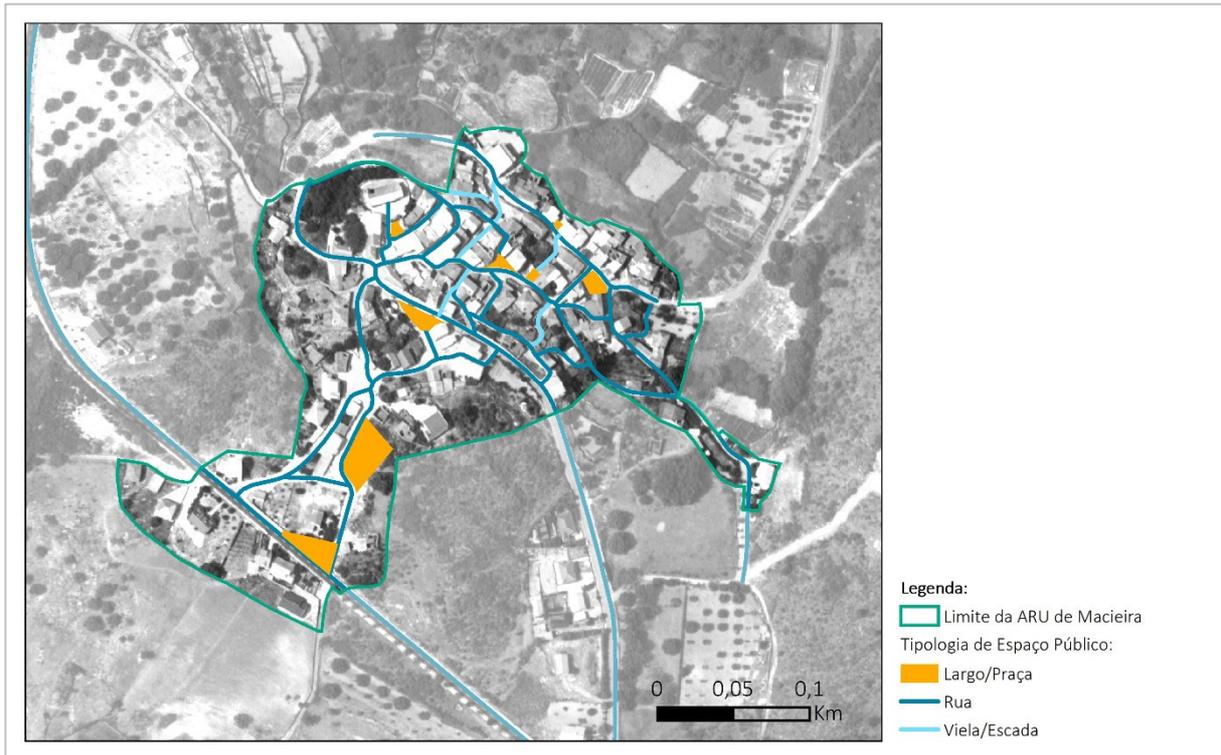


Figura 34 - Tipologia do espaço público na ARU de Macieira

Em todo o caso, o espaço público de Macieira é marcado pela inexistência de diferenciação entre zonas exclusivas para peões e para automóvel, decorrente do perfil reduzido dos arruamentos. Tal situação, que motiva que todos os arruamentos, praças e pequenas zonas de estadia se encontrem de nível, acaba por contribuir para uma maior continuidade do espaço público que não coloca em causa a segurança do peão, visto o trânsito automóvel ser, por norma, bastante reduzido (com exceção do trânsito ligeiramente superior verificado ao longo da EM 506-1).



Figura 35 – Largos e espaços de estadia na ARU de Macieira  
1 – Largo das Tílias; 2 – Alargamento da Rua da Fonte

Quanto aos materiais utilizados como pavimento do espaço público, o grande destaque vai para material de excelência da região, que se enquadra perfeitamente com o carácter do local: o granito cinzento, em forma de cubo. Daqui excecionam-se a Rua do Muro, a EM 506-1 e o espaço de apoio a festas e atividades culturais, com pavimento em betuminoso. Ao nível do estado de conservação, salvo situações muito pontuais, constata-se um espaço público em bom ou razoável estado.

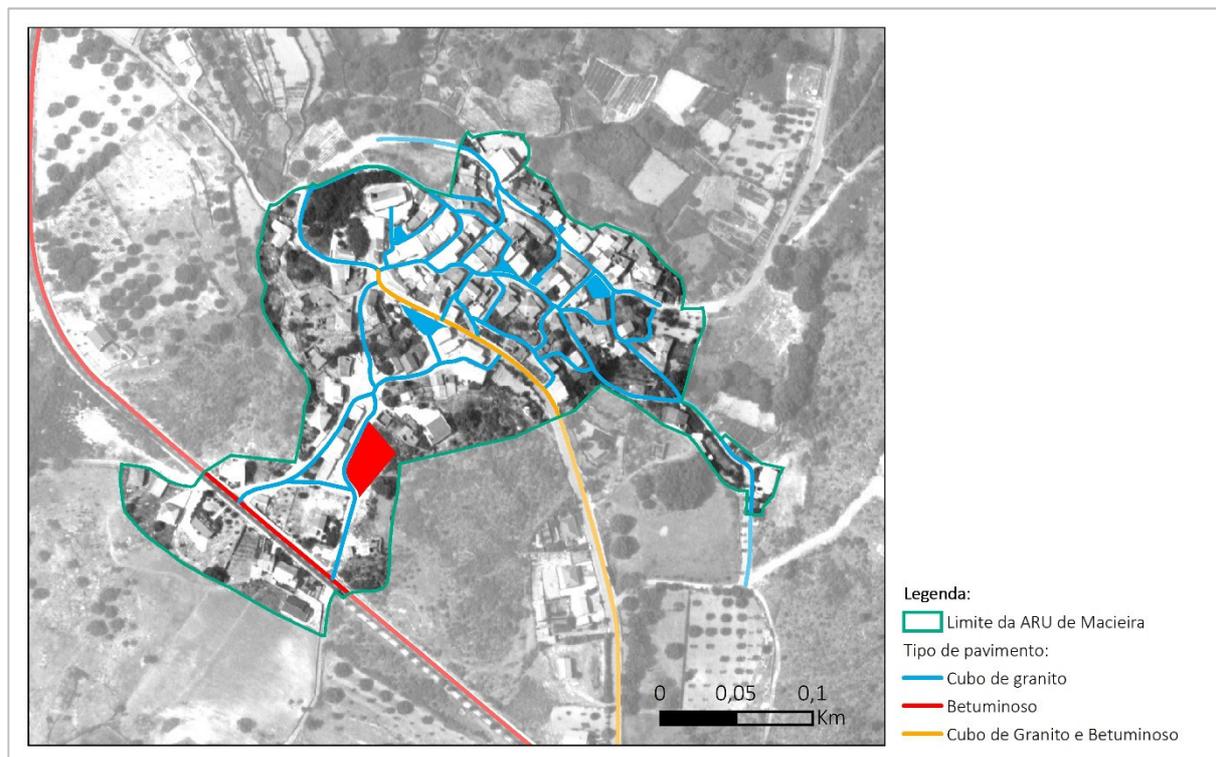


Figura 36 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Macieira



Figura 37 – Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Macieira  
1 – Cubo de granito na Rua do Lagar; 2 – Betuminoso no espaço de apoio a festas e atividades culturais

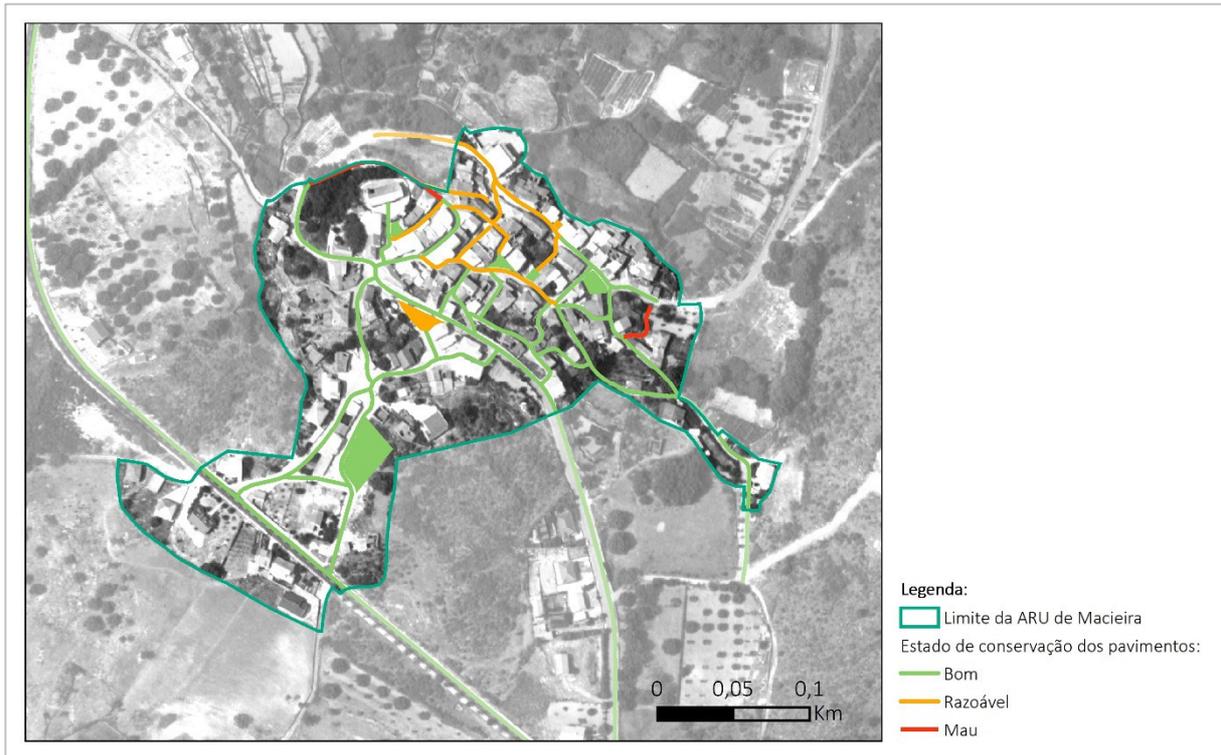


Figura 38 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Macieira

Resumidamente, constata-se que o espaço público de Macieira é marcado pela presença de arruamentos e caminhos destinados à circulação automóvel e pedonal, sem qualquer segregação de usos, justificada pelo volume reduzido de circulação de veículos motorizados. Ao nível de espaços de estadia e lazer, o destaque vai para o Largo das Tílias que, tirando partido da sua localização central, se assume como o centro cívico do núcleo urbano. Em todo o caso, esta praça e demais espaços de desafogo da malha urbana não se encontram devidamente pensados e equipados para acolher as funções a que se propõem, não sendo detentores de características que respondam devidamente às solicitações ao nível de recreio, lazer e sociabilização da população.

### 3.2 Diagnóstico Estratégico

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

Neste âmbito, foram identificados os principais constrangimentos e oportunidades inerentes a este território:

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacidade de fixação de população reduzida;</li> <li>- Forte tendência de desertificação e envelhecimento populacional;</li> <li>- Acessibilidades externas deficientes;</li> <li>- Distanciamento da sede de concelho, a vila de Sernancelhe;</li> <li>- Predominância de edifícios destinados a habitação, faltando aposta noutros usos que dinamizem o núcleo urbano;</li> <li>- Falta de espaços verdes de estadia encaixados na malha urbana;</li> <li>- Existência de um número elevado de edifícios devolutos e de alojamentos vagos;</li> <li>- Existência de um número considerável de edifícios em mau e péssimo estado de conservação;</li> <li>- Possibilidade de perda do carácter do aglomerado, decorrente do crescente aumento de edifícios em ruínas;</li> <li>- Falta de estacionamento na zona mais antiga do centro urbano;</li> <li>- Edifícios de construção mais recente, situados à cota alta, apresentam-se pouco articulados com a envolvente, colocando em causa o carácter tradicional do centro urbano;</li> <li>- Falta de alojamento turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexto histórico do concelho de Sernancelhe;</li> <li>- Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização;</li> <li>- Potencial associado a um pequeno centro urbano de características únicas, com uma forte componente tradicional;</li> <li>- Potencialidades turísticas da freguesia de Macieira, tais como a Igreja de Nossa Senhora da Apresentação, o Dólmen de Macieira/ Tapada da Laje e o Solar e Capela de São Domingos;</li> <li>- Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que passa por Macieira (percurso “entre a Serra e o Rio”);</li> <li>- Localização geográfica privilegiada na encosta da Serra da Zebreira, facultando um enquadramento paisagístico natural e único;</li> <li>- Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes;</li> <li>- Carácter pitoresco do local;</li> <li>- Generalizado bom estado de conservação dos arruamentos;</li> <li>- Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho;</li> <li>- Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação;</li> <li>- Reabilitação de imóveis recentemente realizada por privados, que demonstra a preocupação da população em valorizar o seu património.</li> </ul>

Tabela 13 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades

Localizado a cerca de 15 Km da sede de concelho, o centro urbano de Macieira possui uma estrutura compacta, típica de uma povoação rural com várias décadas, encaixada na encosta da serra.

As construções, maioritariamente em pedra de granito, a sua disposição no território e os arruamentos estreitos e sinuosos que acompanham o declive acentuado do terreno de suporte conferem-lhe um carácter e autenticidade que se assume como uma das suas principais potencialidades. Também a sua localização geográfica privilegiada, na encosta da Serra da Zebreira, facultando um enquadramento paisagístico natural e único, contribuem não só para o carácter pitoresco do local, como também enfatizam a sua vertente turística que estará, sobretudo, vocacionada para o turismo rural e de natureza.

No entanto, a expansão de Macieira ocorrida nas últimas décadas do século XX ditou o aparecimento de construções na cota alta (próximas da estrada municipal EM 506-1) que evidenciam a influência da emigração e que colocam em causa o carácter tradicional deste centro urbano, ainda mais porque são estas as construções marcam a entrada na povoação. Por outro lado, a presença de um número muito significativo de edifícios em mau e péssimo estado de conservação têm colocado em risco o carácter histórico e o equilíbrio da linguagem urbana de Macieira, sendo necessário reverter esta situação.

A estratégia para a ARU de Macieira deverá, assim, recair sobre a sua recuperação e conservação, tirando partido do seu carácter pitoresco e da sua autenticidade, reforçando a sua vertente urbana e enfatizando as relações com a envolvente natural. Devem não só serem garantidas melhores condições de vida para a população residente, como também fomentar o seu interesse para outros públicos, apostando no potencial turístico que lhe é intrínseco.

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Macieira

Considerando a análise e o diagnóstico realizados para a ARU de Macieira, tal como apresentados no capítulo anterior, foi traçada uma estratégia de reabilitação que visa o desenvolvimento urbano sustentável e sustentado deste núcleo urbano. Para tal, será fundamental enfatizar as principais potencialidades e oportunidades identificadas e solucionar os problemas e constrangimentos existentes, criando-se uma área urbana qualificada, revitalizada e apelativa, dotada de boas condições de vida para os seus habitantes e geradora de atratividade para visitar e investir.

A visão de futuro traçada para esta área urbana considera **os objetivos temáticos assumidos pelo município para as cinco ARU que já se encontram delimitadas e programadas para Sernancelhe, de modo a garantir uma visão harmoniosa e coerente em todo o concelho no âmbito da reabilitação e regeneração urbana.** 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 de futuro definida para o PERU de Macieira considera as dinâmicas, as vivências e o carácter evidenciados pela situação atual da área urbana afeta à ARU, conjugando as orientações para o desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal com o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho para o horizonte temporal do PDM (2025), que determina Sernancelhe como *“um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”*.

A visão para a ARU de Macieira é:

#### VISÃO – ARU DE MACIEIRA 2033

**Macieira, um aglomerado marcado pela tradição e detentor de um enquadramento paisagístico natural e único, onde a reabilitação urbana assente na valorização da sua identidade determinará a sua revitalização e a das suas gentes.**

Partindo da marca que a tradição deixou ao longo dos tempos em Macieira e do enquadramento de grande valor paisagístico e cénico conferido pela sua envolvente natural como elementos diferenciadores, foram identificados

os seguintes elementos capazes de alavancar o processo de reabilitação urbana e sobre os quais deverá a estratégia de desenvolvimento e revitalização urbana:



Figura 39 – Potencialidades de Macieira

## 4.2 Objetivos Estratégicos

Atendendo à visão definida para a ARU de Macieira, “Macieira, um aglomerado marcado pela tradição e detentor de um enquadramento paisagístico natural e único, onde a reabilitação urbana assente na valorização da sua identidade determinará a sua revitalização e a das suas gentes”, foram assumidos cinco objetivos estratégicos que procuram, cumulativamente, (1) concretizar as opções de desenvolvimento do Município e (2) concretizar os objetivos de “reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano” e “o reforço da função habitacional do centro urbano” que estiveram na base de delimitação da ARU.

Os cinco objetivos estratégicos são:

 <p>TURISMO</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</b></p> <p><b>Desenvolver e apostar no setor do turismo</b>, através da valorização do caráter e autenticidade de Macieira, típico de uma povoação de origem puramente rural construída na encosta da serra, e do seu património cultural, numa ótica de revitalização capaz de gerar atratividade para turismo e visitação.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</b></p> <p><b>Promover a qualidade ambiental</b> do centro urbano de Macieira, através da valorização dos espaços públicos existentes e da criação de novos espaços, criando uma rede de espaços públicos de proximidade capazes de promover a continuidade do espaço público e garantir a melhoria do ambiente urbano.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</b></p> <p><b>Fomentar a reabilitação dos edifícios</b> em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, melhorando as condições de habitabilidade, assegurando uma multifuncionalidade económica e social e contribuindo para uma imagem urbana cuidada e harmoniosa.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</b></p> <p><b>Promover a melhoria da mobilidade</b>, através da beneficiação dos espaços de circulação, da promoção da acessibilidade para todos e da gestão da via pública e demais espaços de circulação.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</b></p> <p><b>Valorizar a identidade e património</b> de Macieira através da preservação da sua imagem tradicional, do seu caráter e da sua autenticidade, e da proteção e promoção do seu património cultural e natural e dos seus recursos endógenos e produtos tradicionais.</p>

Tabela 14 - Objetivos estratégicos para o PERU de Macieira

Na temática do **Turismo**, a intenção de desenvolver e apostar no setor do turismo 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 promoção turística de Macieira passa pela valorização do seu caráter e identidade, enquanto povoação de origem puramente rural construída na encosta da serra que mantém, ainda hoje, parte da sua traça original, e pela divulgação do seu

património cultural e demais elementos geradores de interesse (tais como história, arquitetura, arqueologia, paisagem, tradições e recursos endógenos). Uma estreita articulação com a vila de Sernancelhe e com as povoações vizinhas, como Ferreirim, reveste-se de elevada importância para impulsionar a visita ao este município de elevado interesse histórico e cultural.

Ao nível do **Ambiente**, a promoção da qualidade ambiental de Macieira centra-se na valorização dos espaços públicos existentes e na criação de novos espaços, de modo a garantir uma rede de espaços públicos de proximidade que, ajustados às características do centro urbano e devidamente articulados com o parque edificado existente, sejam capazes de promover a continuidade do espaço público e aumentar a sua legibilidade, garantindo uma melhoria generalizada do ambiente urbano. Os efeitos expectáveis a nível social e ecológico decorrerão de uma melhor qualidade de vida proporcionada à população residente e do aumento da atratividade de Macieira, tanto para a residentes como para turistas.

No âmbito da **Vivência**, pretende-se atingir uma imagem urbana cuidada e harmoniosa, característica de um ambiente urbano qualificado, através da reabilitação e manutenção do parque edificado que, pelo estado de conservação dos edifícios que o compõem (mau e péssimo estado) e pelas más condições de habitabilidade associadas, apresente necessidades de intervenção a curto prazo. A contemplação de uma multifuncionalidade económica e social, que ultrapasse o domínio da habitação, permitirá que Macieira seja capaz de atrair novos residentes, visitantes e investidores.

A aposta na promoção da **Mobilidade urbana** é fundamental para garantir uma melhor circulação, mais funcional e equitativa, através da beneficiação dos espaços de circulação, da promoção da acessibilidade para todos e da gestão da via pública e demais espaços de circulação, numa ótica que potencie a deslocações pedonais no pequeno núcleo urbano de Macieira.

A valorização da **Identidade** de Macieira, enquanto elemento unificador da estratégia de reabilitação urbana, assentará na preservação e disseminação dos seus elementos distintivos e diferenciadores, nomeadamente a sua imagem tradicional, o seu carácter e autenticidade, o seu património cultural e natural e os seus recursos endógenos e produtos tradicionais. Esta abordagem permitirá beneficiar dos mecanismos de diferenciação e competitividade urbana presentes no território.

### 4.3 Modelo Estratégico Territorial

O modelo estratégico territorial definido para a ARU de Macieira, que aqui se apresenta, espelha as opções fundamentais de organização territorial que irão permitir a concretização da visão de futuro definida, e que se organiza em torno das cinco temáticas previamente apresentadas: turismo, ambiente (inclui espaço público), vivência, mobilidade e identidade (inclui património).

A nível espacial, a estratégia suporta-se nos principais elementos de interesse e principais espaços públicos de Macieira, assumindo-os como fatores decisivos para o desenvolvimento urbano preconizado.

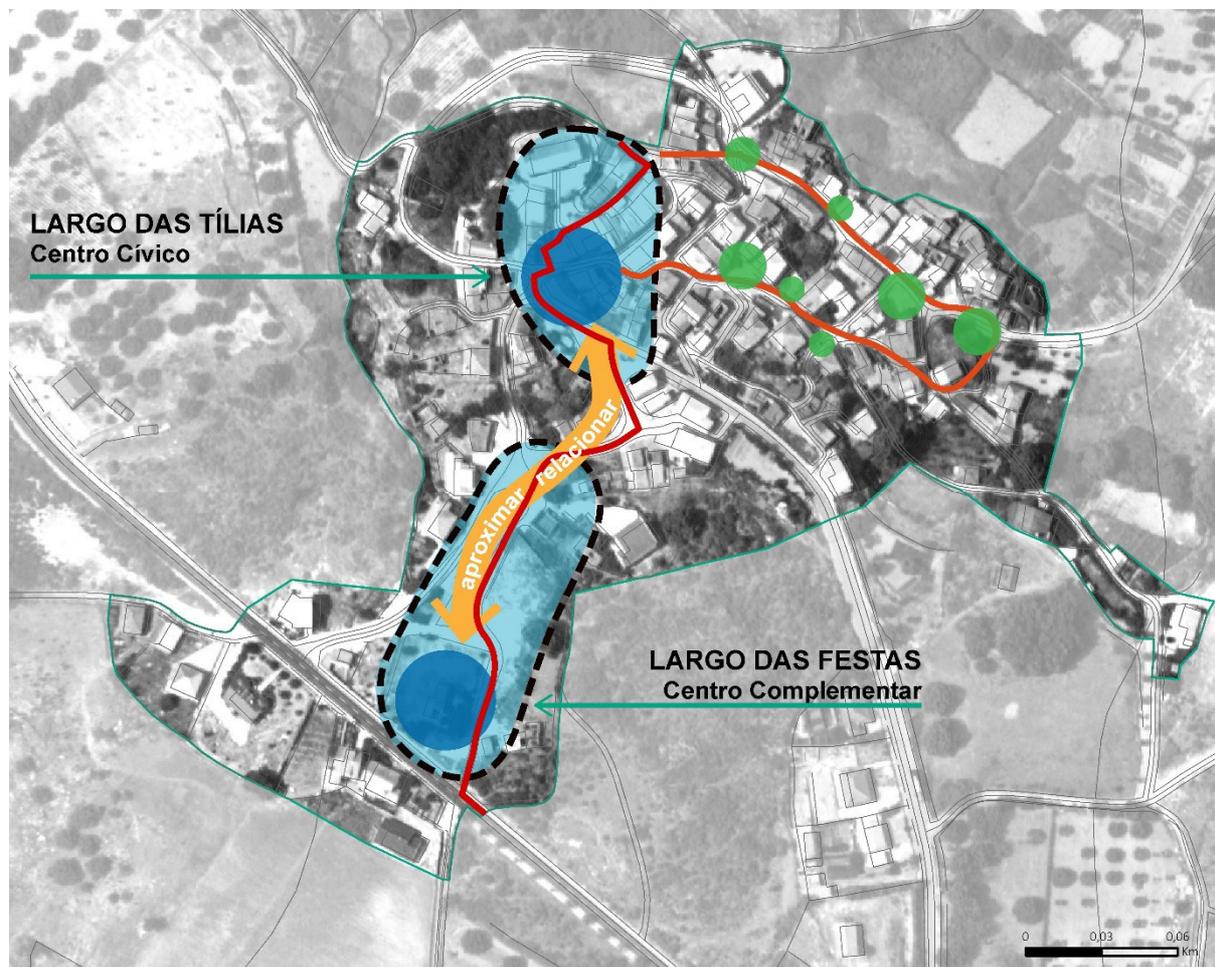


Figura 40 – Modelo Estratégico Territorial para Macieira

## 5. Programa de Ação do PERU

Considerando os objetivos estratégicos previamente definidos e a espacialização da estratégia através do modelo estratégico, procedeu-se à definição de um conjunto de ações que visam concretizar a visão preconizada pelo PERU de Macieira, visando um centro urbano que aposta na valorização do seu caráter tradicional e na paisagem natural envolvente enquanto veículos para a salvaguarda da sua identidade e para a promoção da sua atratividade e eficiência, garantindo a melhoria generalizada da qualidade urbana e da vida da população.

Considera-se que estas ações, pela forma diferenciada com que incidem no território, pela resposta que dão às debilidades levantadas e pela complementaridade que assumem, constituirão um estímulo para novas dinâmicas de transformação positiva no centro urbano de Macieira, promovendo o seu desenvolvimento sustentável e sustentado, numa estratégia coerente e articulada.

Estas intervenções permitirão não só assegurar a concretização do cenário futuro preconizado para esta área, como também garantir que os investimentos a realizar sejam orientados devidamente orientados para esse propósito.

Nos subcapítulos seguintes, são apresentadas as ações propostas para Macieira e 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 integram o Anexo A do presente documento, e a sua espacialização, apresentada através da Planta de Localização das Ações, o Anexo B.

### 5.1 Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

O PERU de Macieira é constituído por 10 ações de âmbito material (intervenções ao nível do edificado e do espaço público) e imaterial. As ações encontram-se organizadas por objetivos estratégicos, garantindo a concretização da visão preconizada pelo PERU para este território, tal como expresso seguidamente:

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias	X	X		X	X
AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias	X		X		X

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais	X		X		X
AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade	X	X		X	X
AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”			X		
AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

Tabela 15 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Macieira

As ações previstas, que pretendem promover o turismo, melhorar a qualidade ambiental, garantir uma melhor vivência urbana, promover a mobilidade e a estimular a preservação dos edifícios e demais valores patrimoniais existentes, aliam a vontade de preservação das características do centro urbano aos princípios de revitalização, valorização e adaptação a novas funcionalidades, de modo a aumentar o interesse para aí habitar, para visitar e para investir. A correta articulação espacial e funcional entre o edificado e o espaço público, assim como a promoção de intervenções materiais que se encontram relacionadas com os valores imateriais patentes no património cultural, permitirão criar uma área urbana una e coesa, física e funcionalmente, e detentora de uma linguagem única.

As quatro **intervenções materiais** a ocorrer no **espaço público** são aquelas que, pela abrangência territorial, pelas características físicas e funcionais e pela linguagem adotada, permitirão equilibrar a imagem urbana de Macieira, contribuindo para a sua eficiência e garantindo a sua qualificação integrada.

A Reformulação do Largo das Tílias visa requalificar física e funcionalmente aquele que é visto como o espaço público mais importante do centro urbano de Macieira, assumindo-se como o seu centro cívico. Pretende-se tirar partido da sua localização estratégica e realçar a sua função de espaço de encontro e estadia de excelência de todo o aglomerado. Para tal, será necessário promover a sua reformulação e qualificação, favorecendo a franca relação com o edificado envolvente, sobretudo com aquele que acolhe ou que se prevê que venha a acolher funções voltadas para a comunidade: a Junta de Freguesia e a Antiga Mercearia, para a qual o presente programa também prevê uma intervenção (Ação PERUMAC 02). O desenho do largo deve apostar na criação de uma zona

exclusivamente dedicada ao peão que, devidamente articulada com a frondosa arborização existente, aposte na utilização de um pavimento distintivo e na introdução de mobiliário urbano adequado, bem como na eventual integração de equipamentos desportivos (eventualmente destinados ao público sénior), sempre numa ótica de garantir a melhoria das condições de utilização por parte dos residentes.

A Valorização da rede de espaços públicos de proximidade tem por objetivo valorizar os espaços livres existentes na malha urbana, quer os de dimensão mais reduzida situados à cota baixa, decorrentes de pequenos alargamentos de via, quer os de maior dimensão, localizados na zona mais alta e mais recente do centro urbano de Macieira, favorecendo a sua utilização por parte da população. Pretende-se tirar proveito destes espaços existentes, de modo a criar uma rede de espaços públicos de proximidade capazes de promover a continuidade do espaço público e garantir a melhoria do ambiente urbano. Para tal, será necessário desenhá-los e equipá-los de modo a acolherem devidamente funções de recreio, lazer e sociabilização da população. Esta intervenção permitirá ainda valorizar o carácter do aglomerado e as tradições da população local, sobretudo à cota baixa, beneficiando a envolvente dos vários tanques e fontes que ainda persistem no tempo e que, durante anos, se assumiram como verdadeiros pontos de encontro da população de Macieira.

A Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade visa a melhoria generalizada 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 Macieira de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circular com elevados níveis de segurança.

A Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” prevê a beneficiação, uniformização e promoção deste percurso constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, que atravessa o setor norte do concelho, e de onde se destaca a sua ligação à vila de Sernancelhe. A ação prevê a 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 entre todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, garantindo uma intervenção integrada e uma uniformização da linguagem. A correta divulgação deste percurso, com recurso a panfletos que se encontrarão disponíveis em vários pontos de paragem (incluindo Macieira), e a realização de ações de marketing e publicidade e de eventos permitirá potenciar o turismo no núcleo urbano de Macieira.

As **intervenções materiais** previstas para o **edificado**, num total de três, dirigem-se à reabilitação e/ou refuncionalização de dois edifícios para uso público e à reabilitação do edificado de propriedade privada.

A Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias pretende a valorização de um espaço icónico para a comunidade local que, durante décadas, aliou a sua função de mercearia local com a vertente de ponto de encontro da população. A intervenção preconizada assenta no propósito de recuperar o espaço de modo a manter a imagem e a lembrar as vivências de outrora, constituindo um espaço novamente vocacionado para a população que alia a função de integração e valorização da população residente com a de

recepção ao turista. Este espaço, apoiado pelo Largo das Tílias (Ação PERUMAC 01), deverá constituir um pequeno polo de dinamização local, apostando na relação franca entre a comunidade residente e os visitantes e turistas que acorrem a Macieira, de modo a garantir uma participação ativa daqueles que melhor conhecem Macieira no processo de acolhimento aos potenciais interessados em conhecer o local, as histórias e a suas gentes. Deste modo será proporcionada uma experiência de visita que atinge um patamar superior de integração genuína do visitante na comunidade, apoiada pelas gentes da terra, ao mesmo tempo que se cumpre o propósito de dar novo alento a uma população maioritariamente envelhecida, dando-lhes a oportunidade de partilhar as suas experiências pessoais e as tradições locais.

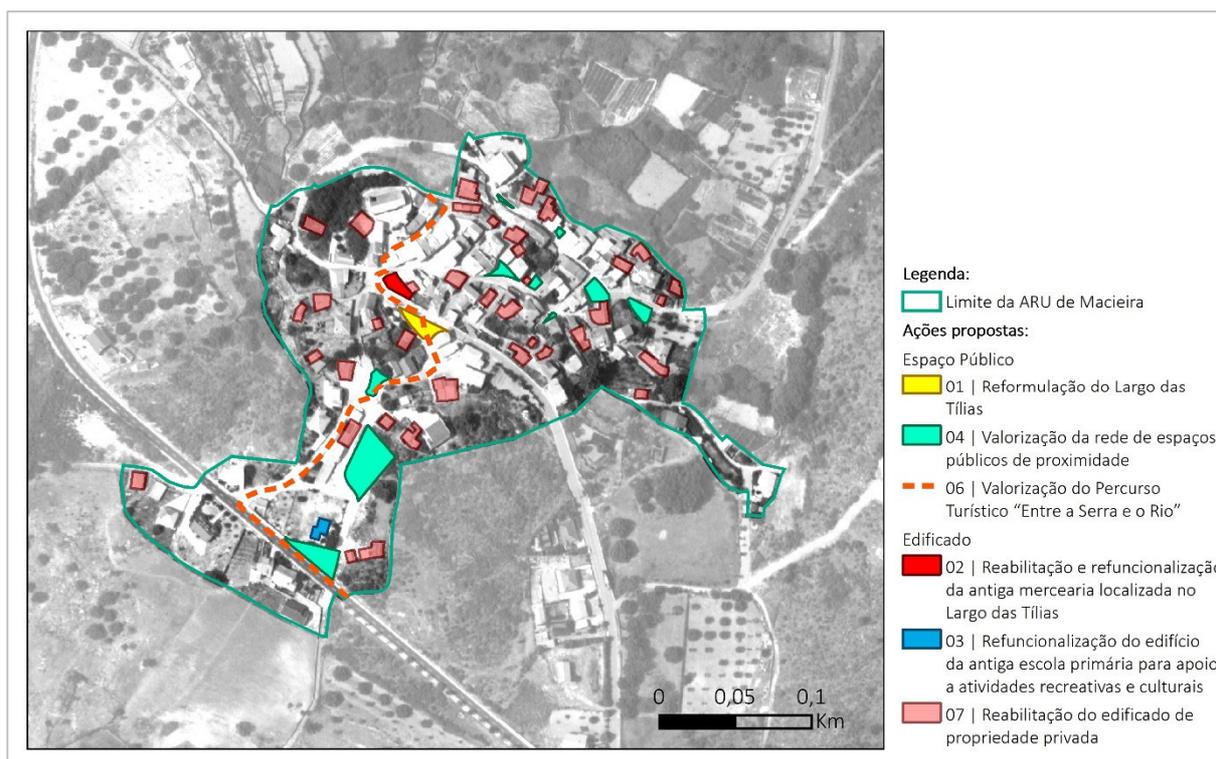


Figura 41 – Localização das ações

A Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais permitirá conferir uma função de cariz social a um edifício que atualmente se encontra desocupado, atribuindo-lhe um programa capaz de beneficiar e dinamizar a população de Macieira. Neste sentido, pretende-se que este edifício funcione como apoio ao associativismo e a atividades culturais que se sustentam no caráter e identidade de Macieira, aproveitando o espaço existente para promover e divulgar atividades relacionadas com as gentes da terra, nomeadamente ao nível do artesanato e das práticas agrícolas tradicionais, podendo acolher algumas das ações de promoção de cultura e lazer preconizadas na Ação PERUMAC 10. Cumulativamente, este edifício poderá ainda ser utilizado como complemento do espaço de apoio a festas e atividades culturais, tirando partido da sua proximidade física. As atividades a aqui realizar deverão funcionar sempre em articulação com o programa a

instalar na antiga mercearia localizada no Largo das Tílias (Ação PERUMAC 02), contando ainda com o apoio dos utentes do centro de dia de Macieira.

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.

As **ações imateriais** previstas para Macieira permitirão garantir uma participação ativa por parte da comunidade na dinamização do centro urbano, contribuindo ainda para o aumento da atratividade externa.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” determina a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e a garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação – tal como identificados no ponto 3.1.5 do presente relatório) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar por realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. 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 tradicional do núcleo urbano de Macieira, 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 Macieira, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos existentes em Macieira, 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 permitirá a dinamização do núcleo urbano de Macieira, através da implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer geradoras de vivência e de maior atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, que poderão consistir em exposições, mostras de produtos, festas e feiras deverão ser sempre realizadas em estreita articulação com as ações previstas pelo PERU de Macieira

e demais PERU aprovados que já se encontram em fase de implementação no concelho, garantindo uma interação entre os núcleos urbanos alvo de uma programação estratégica no âmbito da reabilitação urbana.

Considerando as ações e intervenções previstas para a ARU de Macieira, procedeu-se à sua hierarquização, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana, tendo-se distinguido dois níveis:

- **Ações estruturantes (E):** ações que se revestem de elevada relevância 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 PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias	E
AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias	E
AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais	E
AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade	E
AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	E
AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”	C
AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”	C
AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Tabela 16 - Hierarquização das ações localizada na ARU de Macieira, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana

■ Ações estruturantes    □ Ações complementares

A ORU de Macieira possui um horizonte temporal 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 2018 e o ano de 2033. A programação temporal/ calendarização das ações previstas é a seguinte:

AÇÃO	PROGRAMAÇÃO TEMPORAL (ANO)															
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias	■	■														
AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias			■	■												
AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais							■	■								
AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade			■	■	■											
AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade			■	■	■											
AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”		■	■													
AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Tabela 17 - Hierarquização das ações localizada na ARU de Macieira, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana

■ 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 de Macieira, 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 PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias	25.000,00	0,00	25.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PORTUGAL 2020	OUTRAS
AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias	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 PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais	75.000,00	0,00	75.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas
AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade	60.000,00	0,00	60.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	
AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	8.000,00	0,00	8.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 3) PI 4.5 – Mobilidade Urbana (PAMUS)	-
AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	3.500.000,00	3.500.000,00	Privados/ Proprietários	-	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas ou Programa "Reabilitar para Arrendar" ou Comércio Investe
AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PORTUGAL 2020	OUTRAS
AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe, JF Ferreirim e Macieira, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
<b>TOTAL</b>	<b>393.000,00</b>	<b>3.500.000,00</b>	<b>3.893.000,00</b>	-	-	-

Tabela 18 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

O investimento total previsto para o PERU de Macieira é de cerca de 3.9 Milhões de Euros, dos quais 0.4 Milhões de Euros são de âmbito público e 3.5 Milhões de Euros de âmbito privado.

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	393.000,0
INVESTIMENTO PRIVADO	3.500.000,0
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	<b>3.893.000,00</b>

Tabela 19 - Valores de investimento para Macieira

### 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 Macieira (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 são passíveis de se enquadrar, 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.

O município de Sernancelhe apresentou já a candidatura de 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 PERU

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 em Macieira. 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 do 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 de Macieira deve ser apoiada por um programa de incentivos, vocacionado para abranger vários níveis de intervenção em edifícios habitacionais ou destinados a outros usos (comércio, serviços, hotelaria, ...). Este programa deve compreender o incentivo à reabilitação do parque edificado de modo a se obter uma melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional dos edifícios, garantindo respostas diferenciadas consoante os problemas detetados no edificado, e 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 às 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. 14<sup>o</sup>, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o município está obrigado a definir os 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. Os benefícios fiscais em causa encontram-se compilados no Anexo C - Benefícios fiscais na ARU de Macieira (fichas-resumo).

#### 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 de Macieira 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 de Macieira, 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 de Macieira, 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 de Macieira, 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.

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais apresentam-se, de seguida, os conceitos de “Ações de Reabilitação” e “Estatuto de Conservação”:

**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).

**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

As soluções de financiamento de ações de reabilitação que poderão ser utilizadas no âmbito das ações definidas neste PERU são: 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.

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.

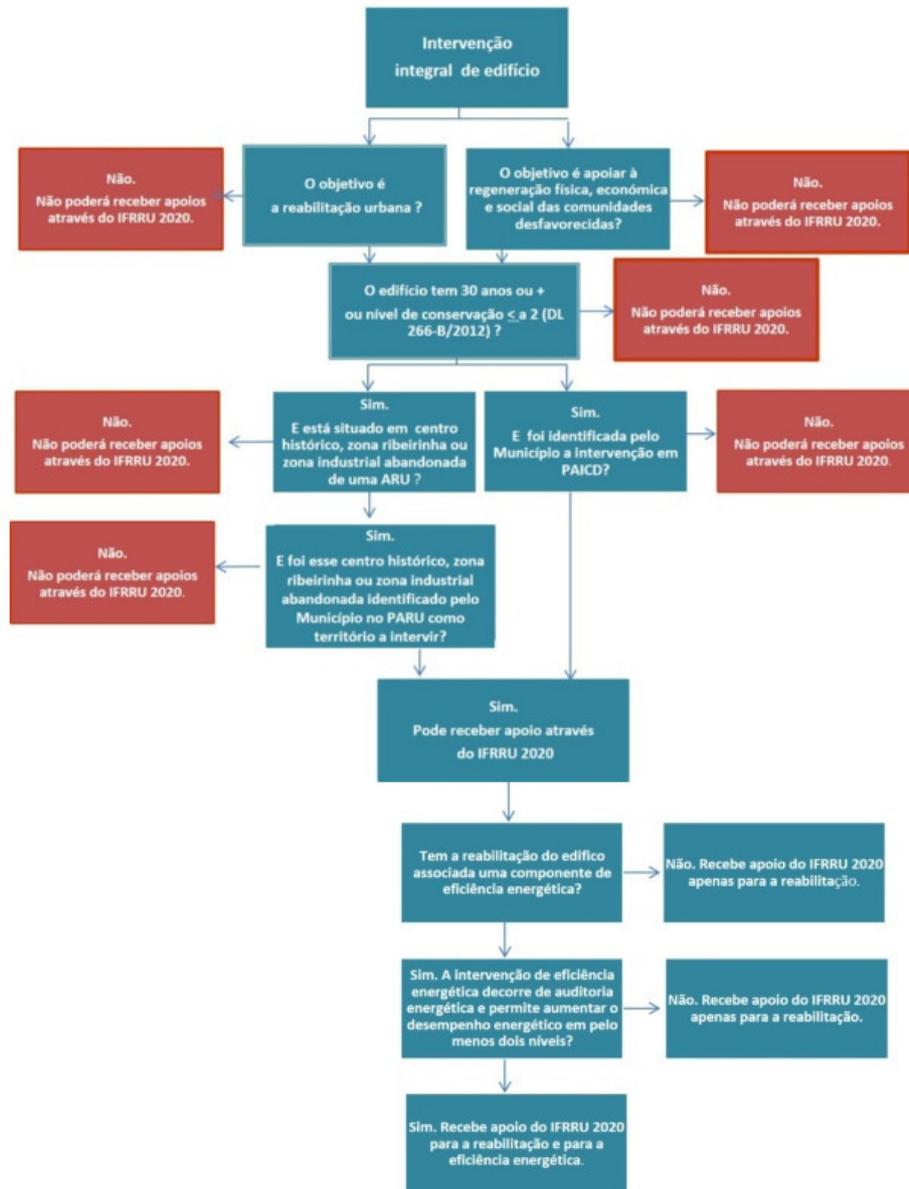


Figura 42 - Requisitos para financiamento através de IFRRU  
Fonte: [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

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

- (1) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias;
- (2) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- (3) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício;
- (4) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;

- (5) Testes e ensaios;
- (6) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;
- (7) IVA;
- (8) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

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

No caso concreto de Macieira, e porque não possui uma área específica identificada como PARU, a tipologia de habitação não será passível de ser apoiada através de IFRRU: *“Com o objetivo de concentrar os investimentos em reabilitação urbana nos territórios onde esta é mais necessária, as operações a apoiar através do IFRRU 2020 têm de estar localizadas em áreas definidas como prioritárias por cada Município. Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar localizado no território definido pelo Município no PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana ou instrumento similar nas Regiões Autónomas. Se o edifício não se destinar a habitação: basta estar localizado numa ARU delimitada pelo Município (independentemente de estar ou não dentro da área definida no PARU).”*<sup>6</sup>

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 habitacional<sup>7</sup> 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

<sup>6</sup> Guia do Beneficiário – IFRRU 2020.

<sup>7</sup> 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.

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 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.

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) Aquisição de habitações e partes acessórias das mesmas;
- (2) Aquisição de Empreendimentos Habitacionais de custos controlados;
- (3) Aquisição e infraestruturização de terrenos e / ou construção de empreendimentos de custos controlados;
- (4) Aquisição de edifícios devolutos e realização de obras para a sua reabilitação;
- (5) Arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos, destinados a habitação; e
- (6) 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 comparticipação 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 comparticipação 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 habitacional<sup>8</sup>, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

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

As despesas apoiadas compreendem:

---

<sup>8</sup> 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.

- (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 Macieira, 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 previamente apresentadas, estima-se para esta operação de reabilitação urbana um **investimento público de 393.000,00€**, distribuídos da seguinte forma:

- 175.000,00€ referentes a intervenções no edificado;
- 108.000,00€ referentes a intervenções em espaço público; e
- 110.000,00€ referentes a intervenções de âmbito imaterial.

Os restantes valores previstos no PERU dizem respeito a investimentos de âmbito privado, correspondendo à reabilitação de edificado de propriedade privada (AÇÃO PERUMAC 07 | Reabilitação do edificado de propriedade privada).

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
Edificado	AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias	100.000,00
	AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais	75.000,00
	SUB-TOTAL	175.000,00
Espaço Público	AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias	25.000,00
	AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade	60.000,00
	AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	8.000,00
	AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"	15.000,00
	SUB-TOTAL	108.000,00
Imaterial	AÇÃO PERUMAC 08   Programa "Apoio à reabilitação privada"	50.000,00
	AÇÃO PERUMAC 09   Programa "Segunda habitação"	10.000,00
	AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50.000,00
	SUB-TOTAL	110.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>393.000,00</b>

Tabela 20 - Investimento público em Macieira

As ações de reabilitação do edificado são as que totalizam um valor mais elevado, representando um investimento público de 45%. A AÇÃO PERUMAC 02, referente à Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias, é aquela que assume um maior valor de investimento público, com um custo de intervenção de 100.000,00€.

Ao nível do espaço público, as quatro ações previstas, com um valor de investimento associado de 108.000,00€, representam 27% do total de investimento público, destacando-se como principais investimentos a AÇÃO PERUMAC 01 | Reformulação do Largo das Tílias e a AÇÃO PERUMAC 04 | Valorização da rede de espaços públicos de proximidade.

As atividades de cariz imaterial, num total de 3, representam 28% do total do investimento público previsto para a ARU de Macieira, com as ações PERUMAC 08 e PERUMAC 10 a assumir um investimento de 50.000,00€/ cada.

### 6.3 Modelo de Gestão e Execução

A operação de reabilitação urbana de Macieira constitui uma oportunidade para se proceder à recuperação e conservação de um núcleo urbano que apresenta grandes necessidades de revitalização, 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 de Macieira possui um total de 63 edifícios devolutos, determinando que 43% do edificado existente se encontra atualmente desocupado. Ao nível do estado de conservação, identificam-se 42 edifícios em mau e péssimo estado de conservação (28% do parque edificado existente), situação que coloca em risco o caráter histórico e o equilíbrio da linguagem urbana de Macieira. Se, por um lado, esta realidade revela a extrema necessidade de se proceder à recuperação do edificado existente, de modo a obter uma área urbana mais coesa e dotada de uma melhor imagem, por outro surge como uma oportunidade de revitalização e, em alguns casos, de reconversão das funções inerentes ao edificado existente, conferindo-lhe novas oportunidades e utilidades no sistema urbano. Ao nível do espaço público, constata-se a prevalência de áreas destinadas a circulação e, os poucos largos e praças existentes, embora identificados com locais de sociabilização, não possuem características suficientes para conferir conforto na sua utilização.

Em todo o caso, e apesar dos constrangimentos identificados, Macieira é detentora de um caráter e autenticidade típico de uma povoação de origem puramente rural construída na encosta da serra, onde predomina (ainda) o típico casario em pedra de granito e onde as vistas se perdem na envolvente natural que a rodeia.

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 valorização 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 não só a participação pública, mas também 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 de Macieira.

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 que permite fomentar a participação pública, envolvendo a população nas soluções e tomadas de decisão relativas ao desenvolvimento do espaço público, à revitalização da área urbana e à preservação do carácter e identidade deste território.

O modelo de execução da ORU de Macieira será por iniciativa dos privados, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora (art.º 11.º do RJRU). Assim, na componente da reabilitação do edificado, a execução da ORU deverá ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação (Art.º 39.º do RJRU).

O Município de Sernancelhe será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturização do espaço público e do(s) edifício(s) que se possa vir a adquirir, bem como pelas ações de cariz imaterial. No caso de reabilitação do edificado de propriedade privada, a execução será promovida por iniciativa dos particulares/proprietários, e com o apoio da entidade gestora, quando necessário (através do acompanhamento, soluções de financiamento, informação acerca de apoios e incentivos existentes para execução de obras).

Cabe à entidade gestora orientar todo o processo de reabilitação urbana e servir de mediador entre os proprietários, os investidores ou os arrendatários e, em caso de necessidade, utilizar os meios legais disponíveis para executar a ORU. De acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução disponíveis para a entidade gestora utilizar são:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;

- g) Expropriação;
- h) Venda forçada; e
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (n.º1 do Art.º 55.º do RJRU).

Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário (não iniciando as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluindo dentro dos prazos fixados), a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos Art.º 107.º e 108.º do RJUE ou, em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada (n.º2 e n.º3 do Art.º 55.º do RJRU), nos termos do exposto nos Art.º 61.º e 62.º do RJRU, respetivamente.

É também importante referir que, de acordo com o art.º 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora.

## 6.4 Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, introduziu, no ordenamento jurídico português, um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em áreas de reabilitação urbana que, genericamente, visavam a agilização dos procedimentos de licenciamento de obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, acrescentou algumas regras facilitadoras dos procedimentos de controlo prévio, com destaque para a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana 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 RJUE aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

Nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia<sup>9</sup> 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 subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas

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

<sup>9</sup> 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).

**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.

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 Excepcional 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 excepcional 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 E) 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 facilitações que se encontram ao dispor dos privados.



Figura 43 - 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, que se encontra também

em linha com o previsto pelo município para as cinco ARU que já se encontram delimitadas e programadas para Sernancelhe.

As intervenções de reabilitação na ARU de Macieira 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 promovendo-se 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 em Macieira 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 de Macieira existiam 63 edifícios devolutos (43% do edificado existente) e que 42 edifícios apresentavam necessidades de intervenção a curto prazo (28% do edificado existente na ARU). Relativamente aos materiais de construção utilizados nos edifícios, a maioria (129 edifícios) possui estrutura em alvenaria de pedra (granito), o material por excelência da região, sendo que em 19 desses 129 edifícios foram introduzidos elementos em betão armado e tijolo, situação que decorre, em alguns casos, de 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 iterativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbrincada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos, assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...)”* (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

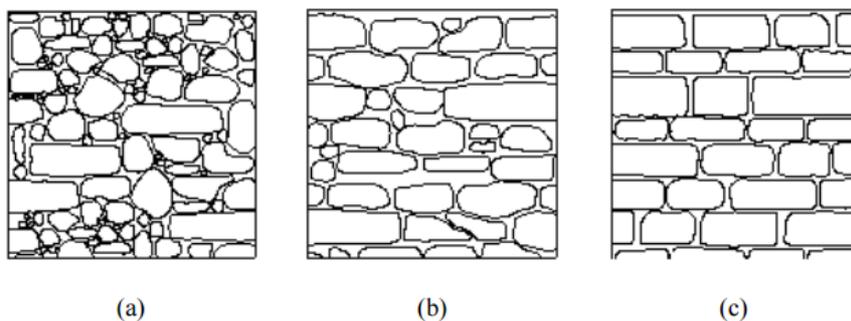


Figura 44 - Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho  
(a) juntas desalinhas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas  
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

*“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).

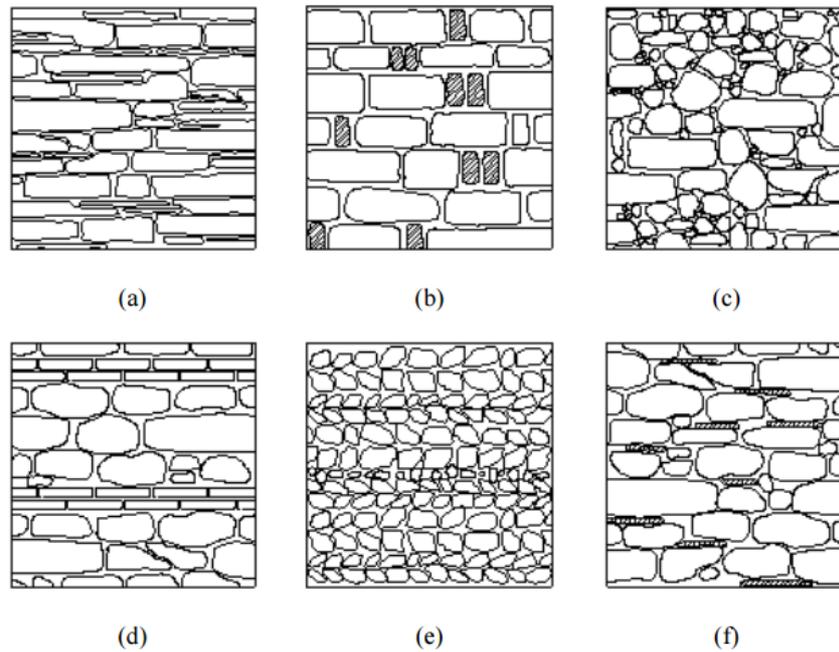


Figura 45 - Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento  
 (a) horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;  
 (e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas  
 Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções associadas à <b>aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes</b>, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que recorrem a <b>materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original</b>, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes.</li> <li>Soluções que impliquem a <b>demolição do interior do edifício</b> e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Soluções aproximadas do existente</b>, que garantam níveis elevados de compatibilidade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que envolvam <b>aplicação de betão armado como solução de reforço</b> (pilares, vigas),</li> </ul>

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
ADOTAR SOLUÇÕES COM O MÍNIMO DE INTRUSÃO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que <b>não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas</b> do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços.</li> </ul>	pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
ADAPTAR A FUNÇÃO AO ESPAÇO E ÀS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que <b>prezem a manutenção da função original do edifício</b>, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural.</li> </ul>	
PRIVILEGIAR A RECUPERAÇÃO DE PROCESSOS/ TÉCNICAS ANTIGAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que recorram à <b>aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção</b> (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que se <b>afastem do valor cultural</b> subjacente ao edificado.</li> </ul>

Tabela 21 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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

### Portas e janelas

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

Deve-se promover (sempre que possível e arquitetonicamente justificável) a manutenção 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 mastic);
- 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 46 - Exemplos de portas e janelas em madeira em Macieira

### Elementos em ferro

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

### Argamassas e acabamentos

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

Devem ser utilizadas argamassas tradicionais, compostas por areia e cal, visto 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 barrote de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas condições de ventilação permanente 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 47 - Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra em Macieira*

### 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 de Macieira 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 Macieira, recorrendo-se aos elementos marcantes como pontos e locais estratégicos de orientação, a partir dos quais se conformam percursos pedonais e se estabelecem ligações, tal como as centralidades como as praças, largos, ruas estruturantes e elementos patrimoniais.

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

### A - Espaços públicos de circulação

Ao nível dos espaços públicos de circulação, deve-se atender aos critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões, procurando responder às questões associadas a (1) conectividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade, conforme apresentados de seguida.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
CONECTIVIDADE E ADEQUABILIDADE	A rede pedonal deve oferecer ligações diretas, contínuas e desimpedidas de obstáculos entre os principais polos geradores/attractores de deslocações pedonais, como: equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes, zonas residenciais, áreas comerciais e de serviços, locais de lazer.
	A rede deverá ser hierarquizada e dimensionada em função da malha urbana onde se integra e respetivas vivências urbanas, assim como em função das necessidades dos peões, tendo em consideração os fluxos pedonais existentes e potenciais.
	A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	O planeamento da rede pedonal deve, em toda a sua dimensão, ter sempre em consideração as necessidades de todos os utentes do espaço público, em particular dos que apresentam condicionalismos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.
	O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.
SEGURANÇA RODOVIÁRIA	As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação.
SEGURANÇA PESSOAL	A conceção do espaço público, em particular dos espaços pedonais, deve ter em atenção a necessidade de não potenciar situações de insegurança, mas sim desencorajar comportamentos antissociais, criando espaços que permitam o contacto visual entre todos os utentes e bem iluminados.
LEGIBILIDADE	O espaço público, nomeadamente os espaços destinados à deslocação pedonal, deverão ser claros e de fácil leitura ou compreensão, promovendo uma orientação fácil devendo, para tal, assegurar a qualidade e a adequação do desenho urbano, criando, igualmente, elementos de referência e recorrendo a sinalização específica, sempre que necessário.
CONFORTO	Os materiais utilizados na conceção das redes pedonais deverão integrar as características necessárias para proporcionar as melhores condições para que a deslocação pedonal se efetue de forma confortável e segura, devendo, igualmente, ser adequados à intensidade de uso, ao desgaste e às condições climatéricas.
	O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climatéricas adversas.
	O conforto passa, também, pela minimização da exposição a algumas das consequências do tráfego motorizado, nomeadamente o ruído e a poluição atmosférica. Também aqui, o conceito de acalmia de tráfego é relevante.
ATRATIVIDADE E CONVIVIALIDADE	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

Tabela 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.

À semelhança do que já tem vindo a acontecer em Macieira, nas vias 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 selecionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima de 1x1m.



Figura 48 - Espaços públicos de circulação em Macieira

### 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 49 - Espaços públicos de estadia em Macieira*

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
<b>SUSTENTABILIDADE</b>	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade de Macieira, 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).
<b>CARÁTER E IDENTIDADE</b>	Os espaços devem enfatizar o caráter e identidade de Macieira, 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.
<b>DEFINIÇÃO E LIMITE</b>	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.
<b>CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE</b>	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.
<b>LEGIBILIDADE</b>	Os espaços, independentemente do fim a que estão destinados, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
<b>ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ</b>	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, ...).
<b>INCLUSIVIDADE</b>	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.
<b>BIODIVERSIDADE</b>	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.

Tabela 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 menor 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.

## 7. Bibliografia

- Appleton, J. 2003. Reabilitação de edifícios antigos. Amadora: Edições Orion.
- Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro – Aprova a versão final da revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.
- Barreta, J. 2012. Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana. Lisboa: CIP – Confederação Empresarial de Portugal.
- Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.
- CABE Space. 2005. Start with the Park. Commission for Architecture and the Built Environment.
- CABE Space. 2006. Green space strategies: a good practice guide. Commission for Architecture and the Built Environment.
- Carvalho, Jorge e Cancela d’Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.
- CM Sernancelhe. 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe. 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- 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.
- Costa, António. 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

- Costa, A., Macedo, J. 2008. Engenharia de Tráfego: Conceitos Básicos. Porto: CCDRN.
- Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 38/2016, de 15 de julho - Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro - Código do IMI (CIMI).
- Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 36/2016, de 21 de novembro – Código do IVA (CIVA).
- 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 (RJGT).
- 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 - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- 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.
- Moreira, Vasco. 1929. Terras da Beira: Sernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Roberts, P. Sykes, H. 2000. Urban regeneration: a handbook. Londres: Sage.
- Rossi, A. 1966. A arquitetura da Cidade. Lisboa: Edições Cosmos.
- Tavares, A., Costa, A., Varum, H. 2001. Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios: Guia de Intervenção. Aveiro: Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro.
- Teles, P. 2007. Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto. Porto: Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

## Webgrafia

- Município de Sernancelhe, Macieira [Online]. Disponível em: <http://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=109:ferreirim>
- Freguesia de Macieira [Online]. Disponível em: <http://www.terralusa.net/index.php?site=69&sec=part5>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

## 8. Anexos

### ANEXO A – Fichas de ação/ projeto



**AÇÃO PERUMAC 01 | Reformulação do Largo das Tílias**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias
<b>Objetivos Estratégicos</b>	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Qualificar urbanisticamente o espaço central de Macieira.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>A reformulação do Largo das Tílias visa requalificar física e funcionalmente aquele que é visto como o espaço público mais importante do centro urbano de Macieira, assumindo-se como o seu centro cívico. Pretende-se tirar partido da sua localização estratégica e realçar a sua função de espaço de encontro e estadia de excelência de todo o aglomerado. Para tal, será necessário promover a sua reformulação e qualificação, favorecendo a franca relação com o edificado envolvente, sobretudo com aquele que acolhe ou que se prevê que venha a acolher funções voltadas para a comunidade: a Junta de Freguesia e a Antiga mercearia, para a qual o presente programa também prevê uma intervenção (Ação PERUMAC 02). O desenho do largo deve apostar na criação de uma zona exclusivamente dedicada ao peão que, devidamente articulada com a frondosa arborização existente, aposte na utilização de um pavimento distintivo e na introdução de mobiliário urbano adequado, bem como na eventual integração de equipamentos desportivos (eventualmente destinados ao público sénior), sempre numa ótica de garantir a melhoria das condições de utilização por parte dos residentes.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias</p> <p>AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade</p> <p>AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p> <p>AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p> <p>AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2018 - 2019
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUMAC 01 | Reformulação do Largo das Tílias**
**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1.250,00	0,00	1.250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	22.500,00	0,00	22.500,00
Aquisição de serviços	1.250,00	0,00	1.250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>25.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 02 | Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Valorizar um edifício de cariz tradicional;</li> <li>. Criar um edifício de apoio à atividade turística;</li> <li>. Divulgar o património, a história e as tradições locais;</li> <li>. Aumentar a atratividade do centro urbano de Macieira.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>Esta ação pretende a valorização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias, um espaço icónico para a comunidade local que, durante décadas, aliou a sua função de mercearia local com a vertente de ponto de encontro da população.</p> <p>A intervenção preconizada assenta no propósito de recuperar o espaço de modo a manter a imagem e a relembrar as vivências de outrora, constituindo um espaço novamente vocacionado para a população que alia a função de integração e valorização da população residente com a de receção ao turista. Este espaço, apoiado pelo Largo das Tílias (Ação PERUMAC 01), deverá constituir um pequeno polo de dinamização local, apostando na relação franca entre a comunidade residente e os visitantes e turistas que acorrem a Macieira, de modo a garantir uma participação ativa daqueles que melhor conhecem Macieira no processo de acolhimento aos potenciais interessados em conhecer o local, as histórias e a suas gentes. Deste modo será proporcionada uma experiência de visita que atinge um patamar superior de integração genuína do visitante na comunidade, apoiada pelas gentes da terra, ao mesmo tempo que se cumpre o propósito de dar novo alento a uma população maioritariamente envelhecida, dando-lhes a oportunidade de partilhar as suas experiências pessoais e as tradições locais.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias</p> <p>AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais</p> <p>AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p> <p>AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2020 - 2021
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUMAC 02 | Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias**
**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	90.000,00	0,00	90.000,00
Aquisição de serviços	5.000,00	0,00	5.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 03 | Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	. Valorizar um edifício de cariz tradicional; . Acolher um polo de dinamização local; . Aumentar a atratividade do centro urbano de Macieira.
<b>Descrição</b>	<p>A refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais permitirá conferir uma função de cariz social a um edifício que atualmente se encontra desocupado, atribuindo-lhe um programa capaz de beneficiar e dinamizar a população de Macieira. Neste sentido, pretende-se que este edifício funcione como apoio ao associativismo e a atividades culturais que se sustentam no caráter e identidade de Macieira, aproveitando o espaço existente para promover e divulgar atividades relacionadas com as gentes da terra, nomeadamente ao nível do artesanato e das práticas agrícolas tradicionais, podendo acolher algumas das ações de promoção de cultura e lazer preconizadas na Ação PERUMAC 10. Cumulativamente, este edifício poderá ainda ser utilizado como complemento do espaço de apoio a festas e atividades culturais, tirando partido da sua proximidade física.</p> <p>As atividades a aqui realizar deverão funcionar sempre em articulação com o programa a instalar na antiga mercearia localizada no Largo das Tílias (Ação PERUMAC 02), contando ainda com o apoio dos utentes do centro de dia de Macieira.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias</p> <p>AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade</p> <p>AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p> <p>AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2024 - 2025
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUMAC 03 | Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais**
**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

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

**AÇÃO PERUMAC 04 | Valorização da rede de espaços públicos de proximidade**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade
<b>Objetivos Estratégicos</b>	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reforçar a rede de pequenos espaços abertos de estadia/ lazer;</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>A Valorização da rede de espaços públicos de proximidade tem por objetivo valorizar os espaços livres existentes na malha urbana, quer os de dimensão mais reduzida situados à cota baixa, decorrentes de pequenos alargamentos de via, quer os de maior dimensão, localizados na zona mais alta e mais recente do centro urbano de Macieira, favorecendo a sua utilização por parte da população.</p> <p>Pretende-se tirar proveito destes espaços existentes, de modo a criar uma rede de espaços públicos de proximidade capazes de promover a continuidade do espaço público e garantir a melhoria do ambiente urbano. Para tal, será necessário desenhá-los e equipá-los de modo a acolherem devidamente funções de recreio, lazer e sociabilização da população.</p> <p>Esta intervenção permitirá ainda valorizar o carácter do aglomerado e as tradições da população local, sobretudo à cota baixa, beneficiando a envolvente dos vários tanques e fontes que ainda persistem no tempo e que, durante anos, se assumiram como verdadeiros pontos de encontro da população de Macieira.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias</p> <p>AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais</p> <p>AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p> <p>AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p> <p>AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2020 - 2023
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUMAC 04 | Valorização da rede de espaços públicos de proximidade**
**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
<b>Total</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 05 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Melhorar as condições de segurança de circulação rodoviária;</li> <li>. Uniformizar a sinalização vertical, adotando uma linguagem transversal;</li> <li>. Garantir condições de circulação ótimas para pessoas com mobilidade condicionada.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>A requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade visa a melhoria generalizada 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 Macieira de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias  AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade  AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2020 - 2022
<b>Hierarquia</b>	Complementar (C)

## AÇÃO PERUMAC 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	400,00	0,00	400,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	7.200,00	0,00	7.200,00
Aquisição de serviços	400,00	0,00	400,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 06 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
<b>Objetivos Estratégicos</b>	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</li> <li>. Reforçar a importância dos arruamentos que conduzem aos principais elementos de interesse existentes no centro urbano;</li> <li>. Potenciar o turismo em Macieira.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>A valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” prevê a beneficiação, uniformização e promoção deste percurso constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, que atravessa o setor norte do concelho, e de onde se destaca a sua ligação à vila de Sernancelhe. A ação prevê a 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 entre todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, garantindo uma intervenção integrada e uma uniformização da linguagem. A correta divulgação deste percurso, com recurso a panfletos que se encontrarão disponíveis em vários pontos de paragem (incluindo Macieira), e a realização de ações de marketing e publicidade e de eventos permitirá potenciar o turismo no núcleo urbano de Macieira.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias</p> <p>AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade</p> <p>AÇÃO PERUMAC 05   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2019 - 2020
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUMAC 06 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”**
**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	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
<b>Total</b>	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 07 | Reabilitação do edificado de propriedade privada**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Promover a fixação da população residente e criar condições para acolher segunda habitação;</li> <li>. Criar uma nova oferta ao nível de comércio e serviços;</li> <li>. Aumentar a atratividade de Macieira para novos investimentos privados.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<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 realizadas no território da ARU de Macieira poderão ser apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável. (*)</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”</p> <p>AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, proprietários, interessados em investir em Macieira
<b>Entidades Responsáveis</b>	Privados/ Proprietários
<b>Cronograma</b>	2018 - 2033
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

(\*) com exceção dos edifícios destinados a habitação, visto esta área não se encontrar inserida no PARU de Sernancelhe.

## AÇÃO PERUMAC 07 | 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	175.000,00	175.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	3.150.000,00	3.150.000,00
Aquisição de serviços	0,00	175.000,00	175.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>3.500.000,00</b>	<b>3.500.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 08 | Programa “Apoio à reabilitação privada”**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Incentivar os proprietários a intervirem no edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação;</li> <li>. Criar maior oferta nas áreas da habitação para arrendamento;</li> <li>. Criar uma nova oferta ao nível de comércio e serviços;</li> <li>. Reforçar a vertente multifuncional do tecido urbano.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>Pretende-se que sejam promovidas ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e a garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar por realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. 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 tradicional do núcleo urbano de Macieira, apoiando técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos originais.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada  AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, proprietários, interessados em investir em Macieira
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2018 - 2033
<b>Hierarquia</b>	Complementar (C)

AÇÃO PERUMAC 08 | 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	50.000,00	0,00	50.000,00
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
<b>Total</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 09 | Programa “Segunda habitação”**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 09   Programa “Segunda habitação”
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Incentivar a reabilitação do edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação;</li> <li>. Dinamizar o mercado imobiliário, quer ao nível da compra de imóveis, quer ao nível do arrendamento;</li> <li>. Atrair população externa para Macieira.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>O Programa “Segunda habitação” visa atrair novos públicos para Macieira, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos existentes em Macieira, 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>
<b>Interdependências</b>	<p>AÇÃO PERUMAC 07   Reabilitação do edificado de propriedade privada          AÇÃO PERUMAC 08   Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
<b>Públicos-alvo</b>	Proprietários, interessados em investir em segunda habitação em Macieira
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2018 - 2033
<b>Hierarquia</b>	Complementar (C)

**AÇÃO PERUMAC 09 | 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	10.000,00	0,00	10.000,00
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
<b>Total</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.000,00</b>

**AÇÃO PERUMAC 10 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer**

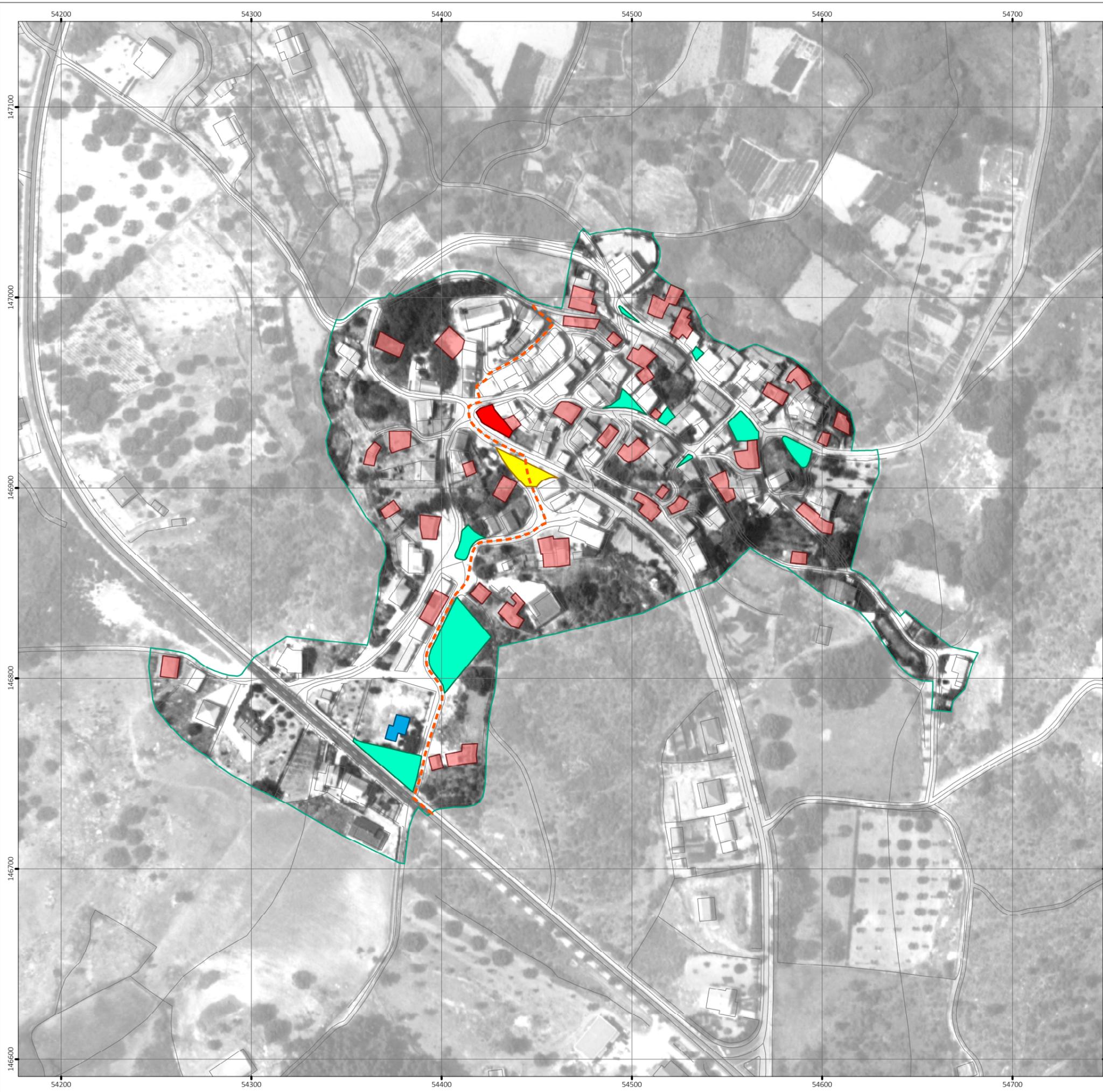
<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Macieira
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUMAC 10   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	. Promover uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada; . Garantir medidas de animação urbana valorizadoras da identidade de Sernancelhe e, mais concretamente, de Macieira.
<b>Descrição</b>	<p>A dinamização do núcleo urbano de Macieira reporta à implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Propõem-se as seguintes ações, em estreita articulação com as previstas pelos PERU das cinco ARU existentes no concelho de Sernancelhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, Junta de Freguesia de Ferreirim e Macieira, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Interdependências</b>	AÇÃO PERUMAC 01   Reformulação do Largo das Tílias AÇÃO PERUMAC 02   Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias AÇÃO PERUMAC 03   Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais AÇÃO PERUMAC 04   Valorização da rede de espaços públicos de proximidade AÇÃO PERUMAC 06   Valorização do Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio"
<b>Públicos-alvo</b>	População residente, visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Ferreirim e Macieira, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)
<b>Cronograma</b>	2018 - 2033
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUMAC 10 | 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	50.000,00	0,00	50.000,00
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
<b>Total</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>

## ANEXO B – Planta de localização das ações





- Legenda:**
- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Macieira (5,97ha)
- Ações propostas:**
- Espaço Público**
- 01 | Reformulação do Largo das Tílias
  - 04 | Valorização da rede de espaços públicos de proximidade
  - 06 | Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
- Edificado**
- 02 | Reabilitação e refuncionalização da antiga mercearia localizada no Largo das Tílias
  - 03 | Refuncionalização do edifício da antiga escola primária para apoio a atividades recreativas e culturais
  - 07 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

**CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE**  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE MACIEIRA  
 Localização das ações





## ANEXO C – Benefícios fiscais na ARU de Macieira (fichas-resumo)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do pagamento de IMI, por um período de 5 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento do IMI.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa</b> , na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 nº22 do artigo 71º do EBF.</li> <li>Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º 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.
<b>Condições</b>	Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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 nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.</li> </ul>
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Restituição do IMT pago.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º 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.
<b>Condições</b>	Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.</li> </ul> <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	
<b>Benefício</b>	<b>Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA</b> 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.
<b>Procedimento</b>	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.
<b>Materialização</b>	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	-

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos</b> 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€.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>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.</li> <li>3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
<b>Enquadramento legal</b>	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
<b>Condições</b>	Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
Alienação de Imóveis Recuperados	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> 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.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> 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.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li><li>3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li></ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>



## ANEXO D – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios (NRAU)



### A. IDENTIFICAÇÃO

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

### B. CARACTERIZAÇÃO

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

### C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____				
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____				
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
<b>Outras partes comuns</b>								
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 =	_____					
<b>Unidade</b>								
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)



## ANEXO E – 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.