OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUNHA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Dezembro 2022

COTEFIS
GESTÃO DE PROJECTOS, SA

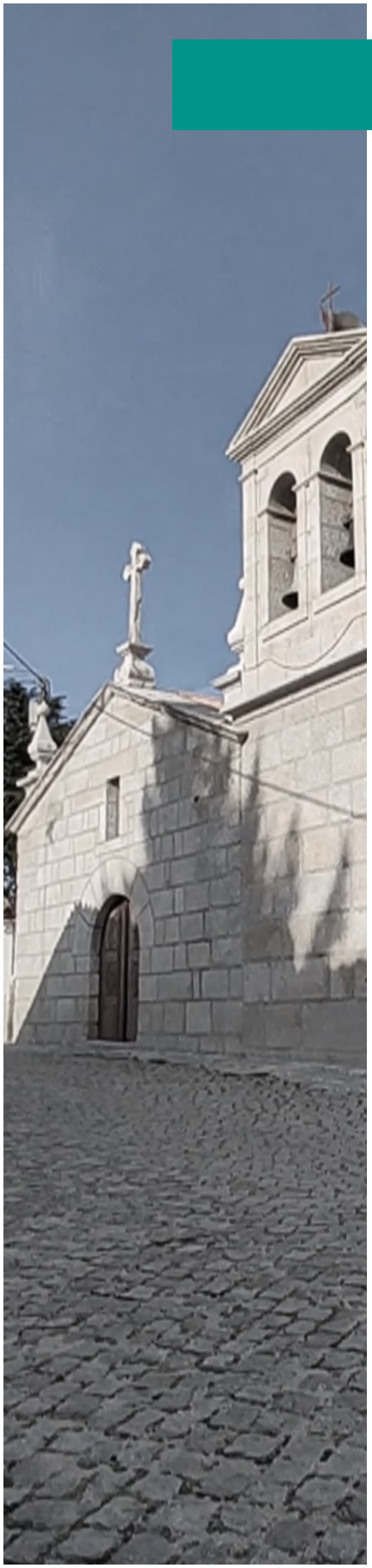
MUNICÍPIO
SERNANCELHE
TERRA DA CASTANHA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUNHA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILTAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
NOVEMBRO 2022	Versão Preliminar	Relatório Preliminar do PERU de Cunha	DA
DEZEMBRO 2022	Versão Final	Relatório Final – Emissão do PERU	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
ISMAEL SOUSA	Arquiteto
LUÍS VIEIRA	Topógrafo
VÍTOR MAGRO	Desenhador



Índice

1. INTRODUÇÃO 8

2. ENQUADRAMENTO 12

2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO 12

2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 15

2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL 23

2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte 23

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe 27

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO 32

3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO 32

3.1.1. Enquadramento histórico 34

3.1.2. Evolução da Forma Urbana 35

3.1.3. Património Cultural 37

3.1.4. População e socio economia 40

3.1.5. Edificado 45

3.1.6. Espaço Público 57

3.2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO 63

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA CUNHA 65

4.1. VISÃO 65

4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 65

4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL 68

5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU 70

5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPETIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL 70

5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO 79

6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU 83

6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 83

6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU 84

6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana 86

6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais 89

6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação 89

6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO 97

6.3 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO 98

6.4 PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES 100

6.5 PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL 102

6.6 DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA 103

6.6.1 Edificado 104

6.6.2 Espaço público 110

BIBLIOGRAFIA 116

Anexo A – Planta de localização das ações (Escala 1: 2.500)

Anexo B – Fichas de Ação/Projeto

Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Cunha (Fichas-resumo)

Anexo D – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios (NRAU)

Índice de figuras e tabelas

FIGURAS:

Figura 1 – Processo de aprovação de ORU Fonte: IHRU, IP, 2013 11
Figura 2 - NUT's III da Região Norte 15
Figura 3 – Enquadramento Territorial da ARU de Cunha 16
Figura 4 – Limite da ARU de Cunha 17
Figura 5 – Localização das ARU do concelho de Sernancelhe 18
Figura 6 – Modelo territorial da Região Norte 24
Figura 7 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114) 30
Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo 31
Figura 9 – Subsecções estatísticas da BGRI referentes aos Censos 2011 Fonte: INE, Censos 2011 33
Figura 10 – Subsecções estatísticas da BGRI referentes aos Censos 2021 Fonte: INE, Censos 2021 33
Figura 11 – Evolução da estrutura urbana na ARU de Cunha Fonte: Cotefis, 2022. 35
Figura 12 – Arruamentos no interior do núcleo primitivo, à esquerda: Rua da Igreja e à direita: transversal à Rua da Fonte. 36
Figura 13 – Diferenças no perfil da EM582-1, no interior do núcleo primitivo (à esquerda); na área de expansão (à direita) 36
Figura 14 – Igreja Matriz de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 37
Figura 15 – Cartograma do Património Cultural, Bens Imóveis não Classificados, Sítios Arqueológicos e Outros elementos de interesse na ARU de Cunha. Fonte: PDM, 2015 e Cotefis, 2022 38
Figura 16 – Solar dos Amados/ Casa da Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 38
Figura 17 – Capela de Santo Antão. 40
Figura 18 – À esquerda: Fonte de Mergulho e à direita: Antiga Escola Primária de Cunha, atual Centro Lúdico. 40
Figura 19 – À esquerda: Fontanário no Largo da Portela; ao centro: Fontanário na Rua do Sino; e à direita: Fontanário junto à Igreja Matriz de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 40
Figura 20 – População residente na ARU de Cunha em 2011. Fonte: INE, Censos 2011 42
Figura 21 – População residente na ARU de Cunha, em 2021. 42
Figura 22 – À esquerda: Famílias residentes na ARU de Cunha em 2011; e à direita: Agregados na ARU de Cunha em 2021. 43
Figura 23 – Número de edifícios na ARU de Cunha, em 2011. 46
Figura 24 – Número de edifícios na ARU de Cunha, em 2021. 47
Figura 25 – À esquerda: Edifício habitacional (Edifício n.º 70). Ao meio: Anexo (Edifício n.º141). À direita: Armazém (Edifício n.142). Fonte: Cotefis, 2022. 47
Figura 26 – À esquerda: Edifício não residencial – comércio e serviços (Edifício n.º104). Ao meio Habitação Parcial, Habitação (1º Piso) e Comércio e Serviços (r/c) (Edifício n.º64). À direita: Habitação Parcial, Habitação (1º Piso) e Comércio e Serviços (r/c) (Edifício n.º83). Fonte: Cotefis, 2022. 48
Figura 27 – Cartograma Uso Funcional do Edificado na ARU de Cunha 48
Figura 28 – Cartograma dos Equipamentos da ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 49
Figura 29 – Polidesportivo de Cunha. 50
Figura 30 – Cartograma do Número de pisos do edificado (acima da cota de soleira) na ARU de Cunha. 51
Figura 31 – Cartograma edifícios devolutos na ARU de Cunha. 52
Figura 32 – Cartograma Estado de Conservação do Edificado na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 54
Figura 33 - Edifícios em excelente estado, à esquerda: EM582-1, ao centro: Rua Cimo de Vila e à direita: Rua do Sino. Fonte: Cotefis, 2022 54
Figura 34 – Edifícios em bom estado, à esquerda: Rua da Fonte; ao Centro: Cimo de Vila; e à direita: EM582-1. 55
Figura 35 – Edifícios em médio estado, à esquerda: Edifício 174; ao centro e à direita: Rua da Igreja. Fonte: Cotefis, 2022 55
Figura 36 - Edifícios em mau estado, à esquerda: Edifício 175; ao centro: Rua da Igreja e à direita: Rua da Fonte. 55
Figura 37 – Edifícios em péssimo estado, à esquerda: Rua do Sino; ao centro à direita: EM 582-1. Fonte: Cotefis, 2022 55
Figura 38 – Época de construção do Edificado da ARU de Cunha. 56
Figura 39 – Tipo de Estrutura do edificado na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 57
Figura 40 – Cartograma da Rede Viária da ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022. 58
Figura 41 – Rede viária secundaria. À esquerda: Rua Cimo de Vila; ao Centro: Rua do Valado e à direita: Rua da Igreja. 58
Figura 42 - Tipo de Espaço Público da ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 60
Figura 43 – À esquerda: Viela (Espaço Público n.º 11 (EP11)); ao centro: caminho (EP17) e á direita: Rua Arborizada (EP 7A). Fonte: Cotefis, 2022 60
Figura 44 – Alargamentos associados à passagem da EM582-1. Fonte: Cotefis, 2022 61
Figura 45 – Pavimentos dos arruamentos na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 62
Figura 46 – Estado de conservação dos arruamentos na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 62

Figura 47 – Potencialidades do centro urbano de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 67
Figura 48 – Modelo Estratégico da ORU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022. 69
Figura 49 – Localização das Ações propostas. 73
Figura 50 - Requisitos para financiamento através de IFRRU 93
Figura 51 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício. 103
Figura 52 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho 105
Figura 53 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento 105
Figura 54 – Exemplos de portas e janelas em madeira 107
Figura 55 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra 109
Figura 56 – Espaços públicos de circulação 113

TABELAS:

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe 18
Tabela 2 - Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte 25
Tabela 3 – Orientações estratégias e diretrizes para o sistema urbano 26
Tabela 4 – Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012 28
Tabela 5 – Articulação das Opções Estratégicas e Objetivos Específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Cunha. Fonte: CM Sernancelhe, 2012 29
Tabela 6 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia de Cunha. 41
Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Cunha, em 2011 41
Tabela 8 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Cunha, em 2021 41
Tabela 9 – População residente, por grupo etário, na ARU de Cunha, em 2011 43
Tabela 10 - Habilitações literárias completas da população residente na ARU de Cunha, em 2011 Fonte: INE, Censos 2011... 44
Tabela 11 – Atividade económica da população residente no concelho, na freguesia e ARU de Cunha, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011 45
Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Cunha, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011 46
Tabela 13 - Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Cunha, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios) 46
Tabela 14 – Número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Cunha, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. 50
Tabela 15 – Número de pisos do edificado na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 50
Tabela 16 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Cunha, em 2011. 52
Tabela 17 – Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual no concelho de Sernancelhe, Freguesia e ARU de Cunha. Fonte: INE, Censos 2011. 52
Tabela 18 – Número e percentagem de edifícios por estado de conservação na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 53
Tabela 19 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022 56
Tabela 20 – Diagnóstico Estratégico: Principais Constrangimentos e Oportunidades. 63
Tabela 21 – Objetivos estratégicos para o PERU de Cunha 66
Tabela 22 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Cunha 71
Tabela 23 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Cunha. Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares 78
Tabela 24 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Cunha. 79
Tabela 25 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento 80
Tabela 26 – Valores de investimento para o centro urbano de Cunha 81
Tabela 27 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação. 90
Tabela 28 - Investimento público na ARU de Cunha 97
Tabela 29 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional 106
Tabela 30 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões 111
Tabela 31 – Princípios de intervenção em espaço público 114

ACRÓNIMOS

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

1. Introdução

O presente documento constitui a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cunha, que se localiza na freguesia homónima, na margem direita do Rio Távora e na proximidade do limite sudeste do concelho de Sernancelhe.

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

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

O RJRU define como ARU "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU*" (artigo 2.º do RJRU). E as ORU como "*o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*", ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do artigo7.º, do RJRU).

A ARU de Cunha foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão ordinária de 23 de dezembro de 2021 e foi publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 2081/2022, de 28 de janeiro.

O âmbito temporal da ORU de Cunha é de quinze (15) anos, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. O Município de Sernancelhe, enquanto entidade gestora, optou pela realização de uma ORU Sistemática uma vez que pretende levar a efeito a requalificação e revitalização do tecido urbano de Cunha, passando pela reabilitação do edificado, pela qualificação das suas infraestruturas, equipamentos e espaço público. De acordo com o RJRU, segundo *"As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana*" (ponto 1 do artigo 33ª do RJRU), por essa razão o presente documento constitui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Cunha.

No quadro da legislação em vigor em matéria de reabilitação urbana e atendendo às políticas urbanas do município a nível da regeneração e revitalização urbana, propõem-se os seguintes objetivos estratégicos genéricos para o PERU de Cunha:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, da modernização das infraestruturas, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, assegurando, assim, a manutenção da identidade do núcleo urbano;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, e desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Para além destes, serão ainda contemplados no presente PERU o conjunto de objetivos estratégicos definidos na Memória Descritiva e Justificativa da Delimitação da ARU de Cunha que se apresentam seguidamente.

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

1.1. Valorização do Património Cultural (Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial e Elementos de Interesse) contribuindo para o carater e identidade de Cunha;

1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;

1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Cunha.

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

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

2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;

2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;

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

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

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

3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;

3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

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.

Este processo encontra-se ilustrado de forma mais detalhada no esquema Figura 1 da página seguinte.

O PERU de Cunha divide-se em seis capítulos, o primeiro visa apresentar o seu âmbito do documento e seu enquadramento legal. Seguidamente, o segundo capítulo procede ao enquadramento conceptual e estratégico da reabilitação urbana e ao enquadramento territorial e nos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor da ARU de Cunha.

Por sua vez, o terceiro capítulo diz respeito à Caraterização e diagnóstico, no qual é realizada a análise de diversos descritores territoriais (história, evolução urbana, património cultural, população, socio economia, parque edificado e espaço público), culminando com o diagnóstico estratégico. O quarto capítulo tem como objetivo dar a conhecer a estratégia de reabilitação urbana, sustentando-se na visão, objetivos e modelo estratégico territorial.

No quinto capítulo é apresentado o Programa de Ação, passando pela caracterização, hierarquização programação temporal das ações e programa de financiamento. O último capítulo prende-se com a Operacionalização do PERU,

no qual se expõem os apoios e incentivos à estratégia de reabilitação urbana, o modelo de gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução e se apresentam algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

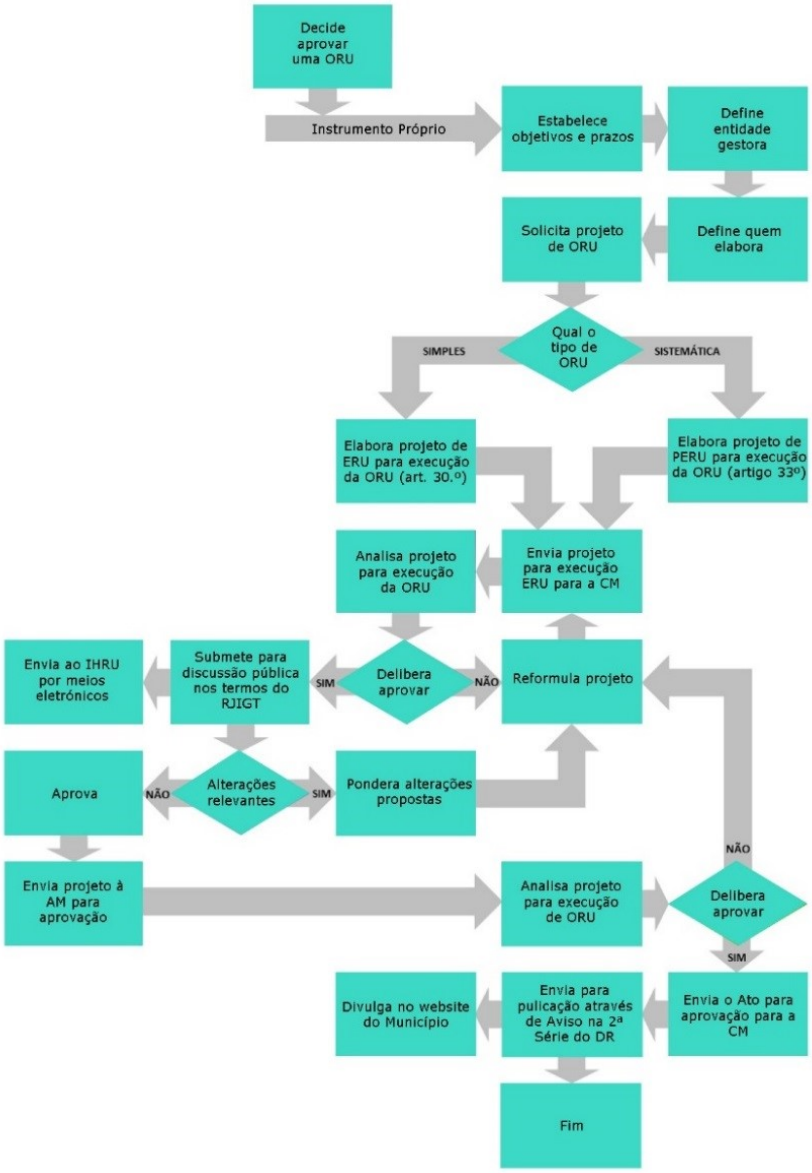


Figura 1 – Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

2. Enquadramento

2.1. Enquadramento conceptual e estratégico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Enquadramento territorial

O concelho de Sernancelhe situa-se na zona Norte de Portugal e pertence à sub-região do Douro (NUT III), zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro e ao distrito de Viseu e apresenta uma área total de 228,6 Km^2. A norte é limitado por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Satão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Este concelho pertence à bacia hidrográfica do Rio Douro e carateriza-se por uma *"paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (…), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista"* (Plural, 1995).

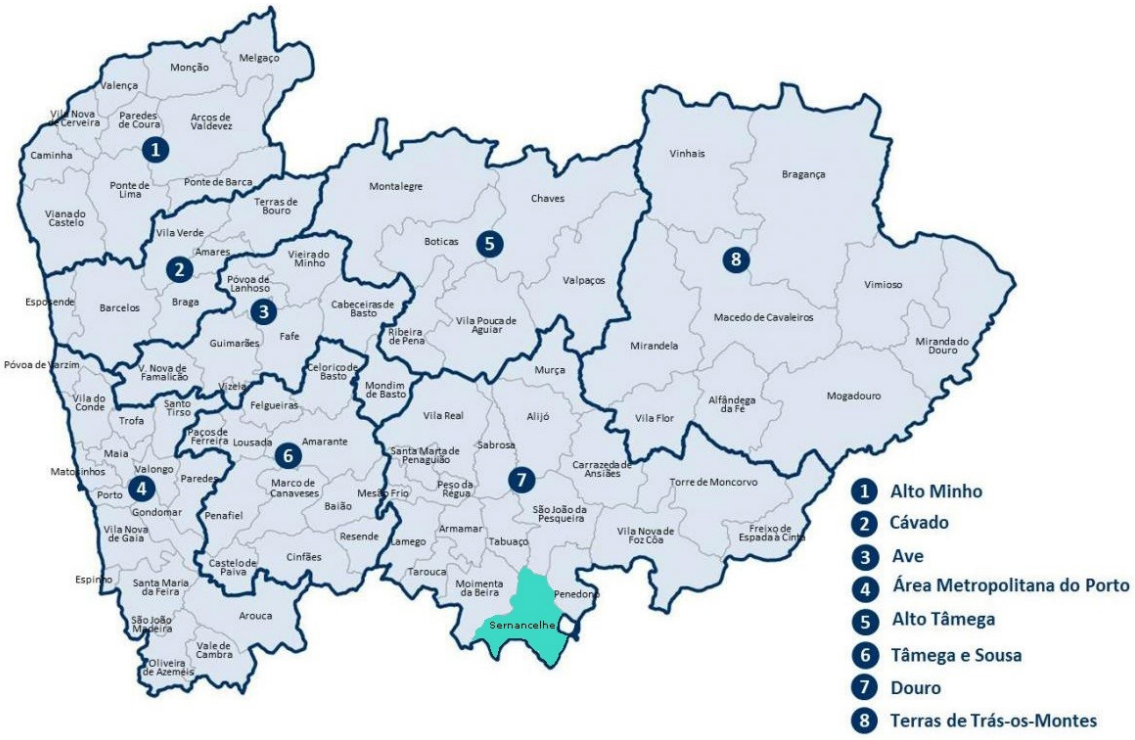


Figura 2 - NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2015

O território de Sernancelhe encontra-se dividido em 13 freguesias[1], designadamente, Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira.

A ARU de Cunha conta com uma área de 16,69 hectares e situa-se na freguesia homónima, na proximidade do limite sudeste do concelho e da fronteira com Trancoso e Aguiar da Beira. De acordo com os censos 2021 cujos dados provisórios já se encontram disponíveis, nesse ano residiam em Sernancelhe 5.692 indivíduos, dos quais 323 reportavam à freguesia de Cunha e 100 à sua ARU, situando-se as suas densidades populacionais respetivamente nos 24,92 hab/km^2 para o concelho, 0,19hab/ha para a freguesia e 5,99 hab/ha para a ARU.

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

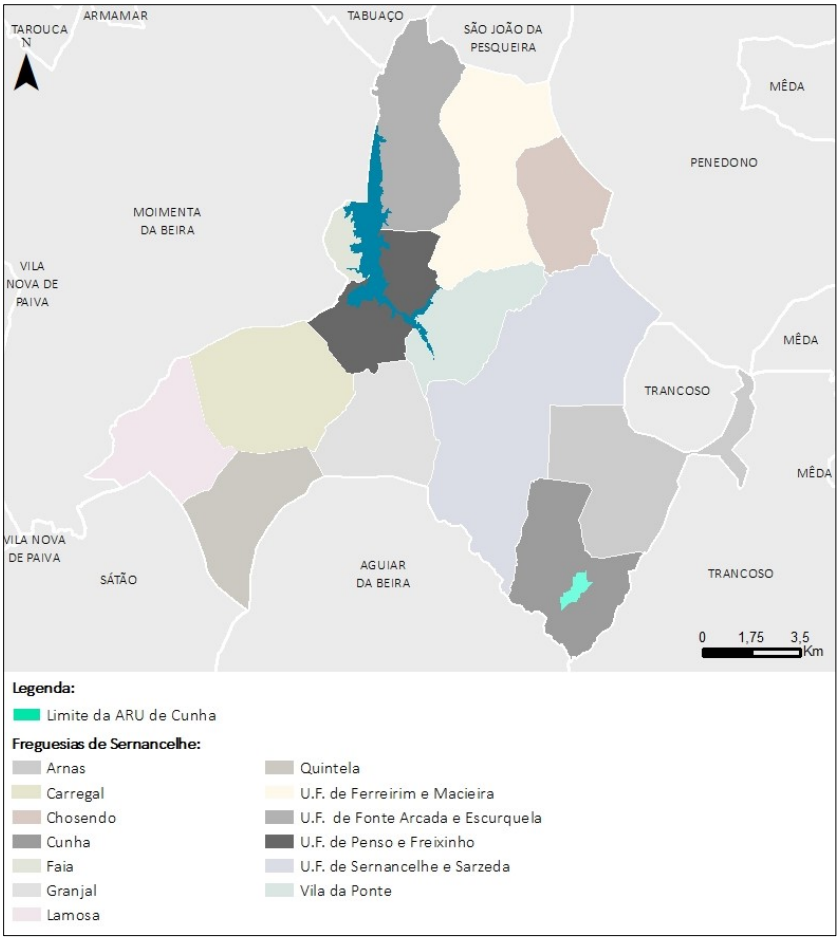


Figura 3 – Enquadramento Territorial da ARU de Cunha

"Quem sobe da estrada de Trancoso, à direita, por um pequeno ramal, rasgado numa suave encosta, entre pinheiros e giestas, já na raia do Concelho que é também a linha divisória da Beira Alta, depois de andar dois quilómetros, encontra uma povoação, sem beleza, mas típica, recortada a sua casaria no quadro montezinho da região: é a Cunha.

Fica situada numa chã, muito produtiva e fértil, formada pelas colinas de S. Estevão ao norte, Coitada ao nascente, Cabeço de Roldão e Queimadas ao sul. (…) Ao poente, à margem do seu termo, corre o rio Távora (…)." (Moreira, Vasco 1929:288-289)

O centro urbano de Cunha localiza-se numa encosta do vale do Ribeiro da Cunha, prologando-se no sentido NE-SW e paralelamente a esta linha de água. O território da ARU é atravessado por uma das nascentes deste ribeiro e caracteriza-se pela produtividade e fertilidade dos seus solo e pelas marcas que ainda subsistem da Ordem de Malta. O seu principal acesso é realizado pela estrada municipal (EM) 582-1, que atravessa a ARU no sentido NE-SW e constitui o seu principal acesso viário, promovendo a ligação aos povoados e concelhos vizinhos e também ao centro da Vila de Sernancelhe, do qual dista cerca de 12,8km e 15 minutos de carro.

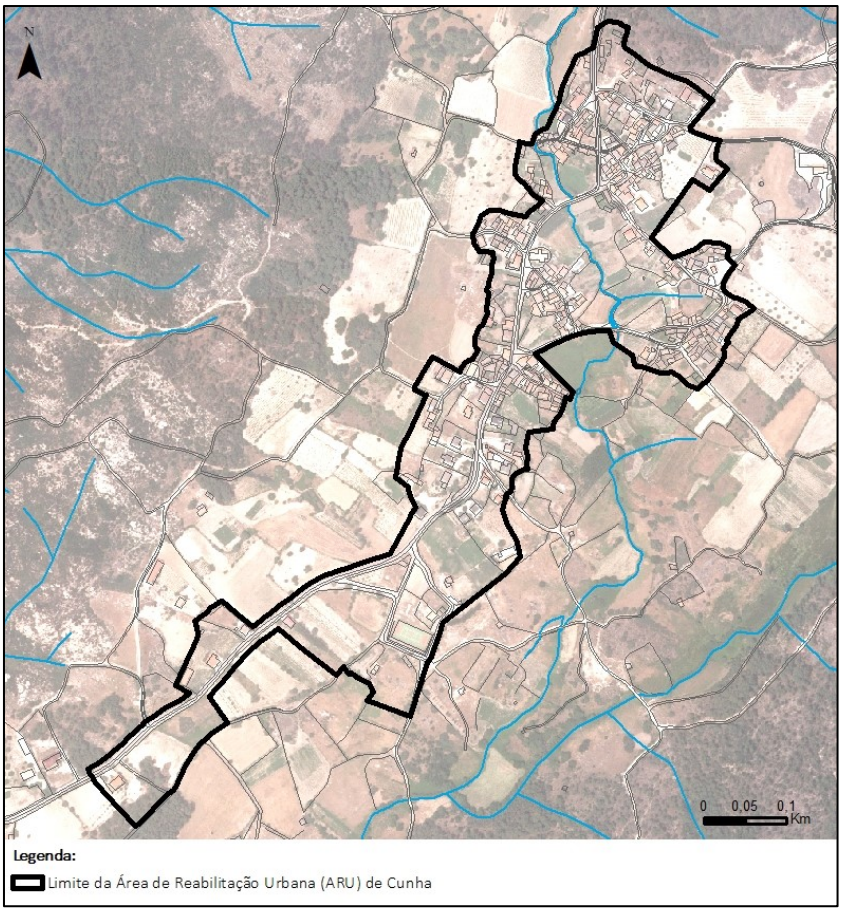


Figura 4 – Limite da ARU de Cunha

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

Atualmente no interior do concelho de Sernancelhe encontram-se em vigor 14 ARU para além da ARU de Cunha, conforme ilustrado na Figura 5. Este facto evidencia a necessidade de garantir que as estratégias de reabilitação urbana preconizadas por estes documentos se encontram alinhadas entre si e com as políticas de reabilitação urbana concelhias, contribuindo para a coesão e para as opções de desenvolvimento inerentes a este território.

Partindo deste enquadramento foi elaborada a Tabela 1, na qual se apresentam os objetivos estratégicos de todas áreas de reabilitação concelhias, designadamente da ARU de Arnas, Carregal, Centro Urbano de Sernancelhe, Chosendo, Cunha, Escurquela, Freixinho, Fonte Arcada, Granjal, Lamosa, Lapa, Macieira, Penso, Santo Estêvão e Quintela.

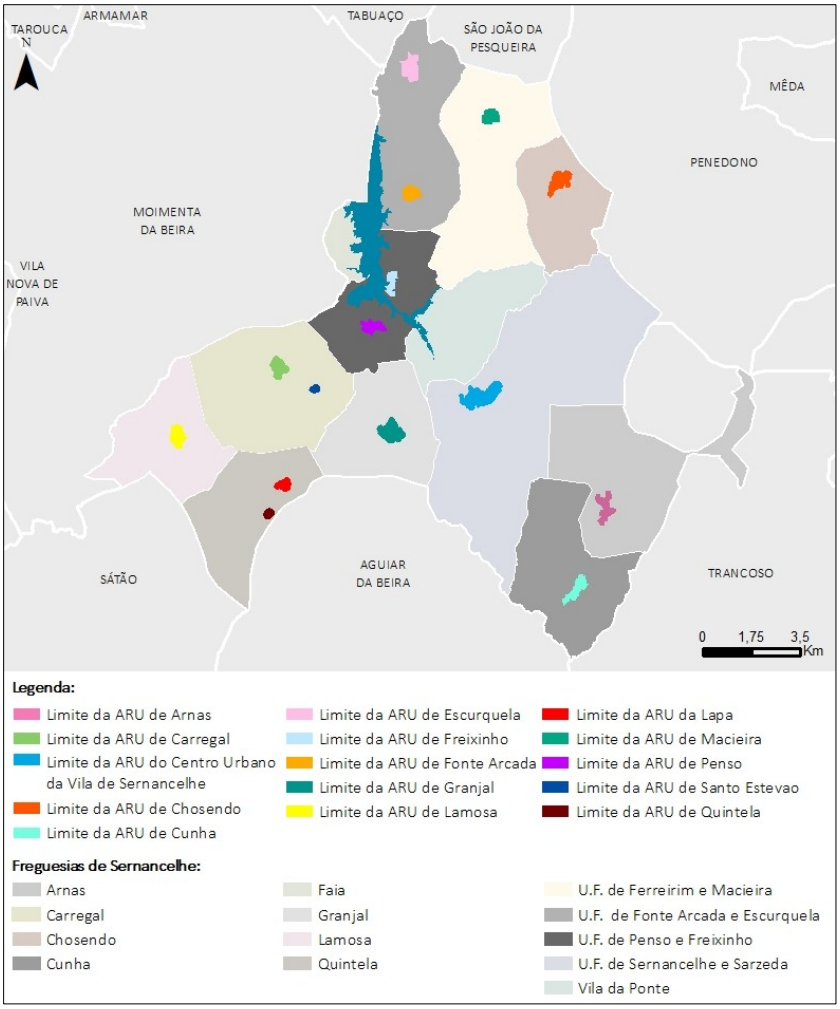


Figura 5 – Localização das ARU do concelho de Sernancelhe

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

ARU DE ARNAS
Eixo 1 – Valorização e promoção do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação 1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu caráter e identidade; 1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação; 1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente; 1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas; 1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.
Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana; 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas; 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada; 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais
Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação de Arnas 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;

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

ARU DE CARREGAL
1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano do Carregal
1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação; 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário; 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos; 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.
2 - Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal
2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana; 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas; 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.
3 - Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal
3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação; 3.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação; 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE
Turismo **Objetivo Estratégico 1 – Desenvolver e apostar no setor do turismo**, através da valorização dos património e recursos endógenos e da aposta na diversidade económica e cultural, atraindo novas atividades, que revitalizem a Vila, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.
Ambiente **Objetivo Estratégico 2 – Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Sernancelhe**, através da requalificação dos espaços públicos e espaços verdes existentes e criação de novos espaços, garantindo a continuidade do espaço público, reforçando o papel das centralidades existentes/a criar e apostando em medidas que promovam melhorias no ambiente urbano
Vivência **Objetivo Estratégico 3 – Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos**, melhorando as condições de habitabilidade, e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, assegurando uma multifuncionalidade económica e social, revitalizando e consolidando a Vila de Sernancelhe como um polo urbano de importância supramunicipal.
Mobilidade **Objetivo Estratégico 4 – Promover a melhoria da mobilidade**, através da criação/melhoria dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada e promoção da acessibilidade, com a gestão da via pública e outros espaços de circulação.
Identidade **Objetivo Estratégico 5 – Valorizar a identidade e património da Vila de Sernancelhe**, através de da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais, a par da promoção de uma oferta cultural diversificada, apoiada na história do Município, visando a afirmação da imagem e identidade de Sernancelhe.

ARU DE CHOSENDO
Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação
1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação; 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário; 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos; 1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;

1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Chosendo.

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

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

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

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

ARU DE CUNHA

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

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

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

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

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

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

ARU DE ESCURQUELA

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

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

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

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

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

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

ARU DE FREIXINHO
Eixo 1 – Promover o Carácter e Identidade do centro urbano de Freixinho
1.1. Promoção do Património Cultural Material e Imaterial de Freixinho como elemento de diferenciação e divulgação; 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário; 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos; 1.4. Qualificação e valorização do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente; 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Freixinho.
Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Freixinho
2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana; 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas; 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada; 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.
Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Freixinho
3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação; 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação; 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

ARU DE FONTE ARCADA
1 – Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano
1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação; 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário; 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos; 1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.
2 – Reforço da função habitacional do centro urbano
2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação; 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação; 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local; 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

ARU DE LAMOSA
1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano de Lamosa
1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação; 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário; 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos; 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.
2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa
2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação; 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação; 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local.
3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa
3.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana; 3.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas; 3.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

ARU DA LAPA
1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano
1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
1.4. Qualificação da rede de espaços públicos.
2 - Reforço da função habitacional do centro urbano
2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;
2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

ARU DE MACIEIRA
1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano
1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.
2 - Reforço da função habitacional do centro urbano
2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

ARU DE PENSO
Eixo 1 – Potenciar a identidade do centro urbano de Penso como gerador de atratividade e diferenciação
1.1. Valorização e divulgação do património cultural, material e imaterial de Penso, como elemento diferenciador e potenciador do seu caráter e identidade;
1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
1.4. Promoção da rede de espaços públicos abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Penso.
Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Penso
2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.
Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Penso
3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO
1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano
1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.
2 - Reforço da função habitacional do centro urbano
2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

ARU DE QUINTELA
1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano
1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
1.2. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
1.3. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer
2 - Reforço da função habitacional do centro urbano
2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;
2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O enquadramento da ARU de Cunha nos IGT visa garantir a articulação da estratégia de reabilitação urbana proposta pelo presente PERU, com as opções de desenvolvimento municipais e supramunicipais definidas para este território. Nesse contexto, procedeu-se à análise dos instrumentos em vigor nesta área, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte).

2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte

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

A revisão da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio[2], e no novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio veio introduzir uma reforma estruturante no sistema de gestão territorial, substituindo o plano regional de ordenamento do território (PROT) pelo programa regional. Apesar de apresentar uma nova designação, os programas regionais mantiveram a sua natureza

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

estratégica e conteúdo material e documental, passando agora a incluir um reforço na articulação com os programas operacionais regionais e na definição de indicadores de avaliação.

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

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

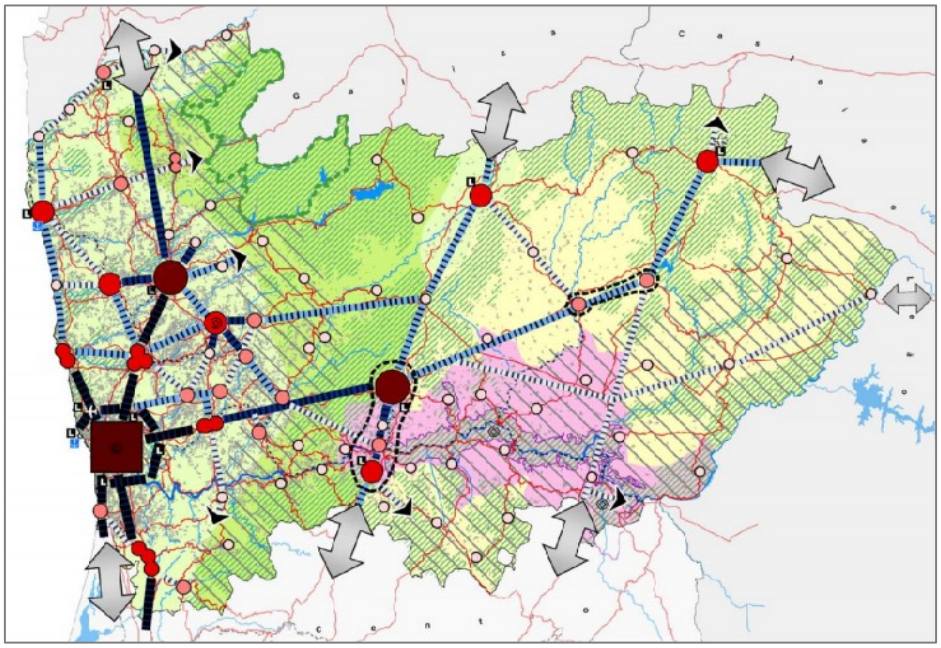


Figura 6 – Modelo territorial da Região Norte

Fonte: CCDRN, 2009

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 3 – Orientações estratégias e diretrizes para o sistema urbano
Fonte: CCDRN, 2009

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

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

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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

a) Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;

b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;

c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;

d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;

e) Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;

f) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;

g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;

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

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

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

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

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

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

e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

Tabela 5 – Articulação das Opções Estratégicas e Objetivos Específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Cunha. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE CUNHA
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Prestar o apoio financeiro e logístico e o aconselhamento jurídico/técnico para o desenvolvimento fabril no concelho	
	3.3 Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	X
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas	X
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais	X
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções dos polos urbanos secundários (Vila da Ponte e Ferreirim)	
	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	X
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	X
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos	X
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.1. Reestruturar e requalificar o perímetro urbano da Vila	
	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	X
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos	X
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	X
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal	X
	7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	X
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos	X
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	X

A ARU de Cunha enquadra-se no espaço sub-municipal Sul na Unidade Territorial 2.1. Sernancelhe, onde se insere a sede do município e por isso, também as principais funções urbanas, equipamentos, comércio e serviços concelhios. A sede do concelho encontra-se articulada, ao nível de acessos viários, com os restantes aglomerados

populacionais desta Unidade Territorial, designadamente Ponte do Abade, Cunha, Tabosa da Cunha, Arnas, Sarzeda, Seixo e Granjal, bem como com os principais aglomerados das restantes Unidades Territoriais, designadamente Carregal/Tabosa, Ferreirim e Vila da Ponte.

É também nesta Unidade Territorial que se encontram os principais cursos de água, a unidade de paisagem Veigas, e, sobretudo, nos setores norte e oeste, as áreas agrícolas e florestais. Os espaços agrícolas existentes são compostos, essencialmente, por sistemas culturais e parcelares complexos, agricultura com espaços naturais, vinhas, pomares, olivais e culturas anuais de sequeiro. Finalmente, no tocante a esta Unidade Territorial, importa ainda assinalar que a edificação se concentra em torno da rede viária, designadamente da EN229, da EN226, da EM582, da EM582-1 e da EM584.

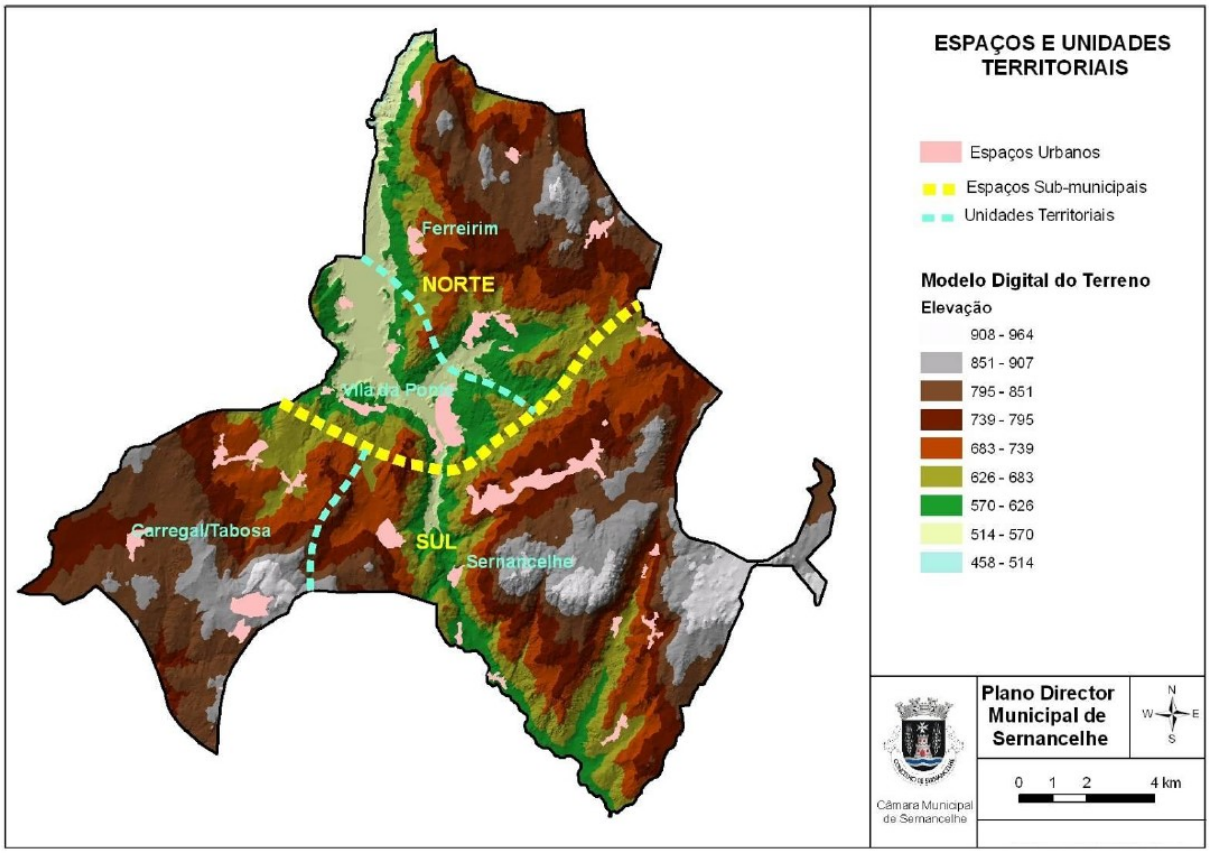


Figura 7 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

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

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

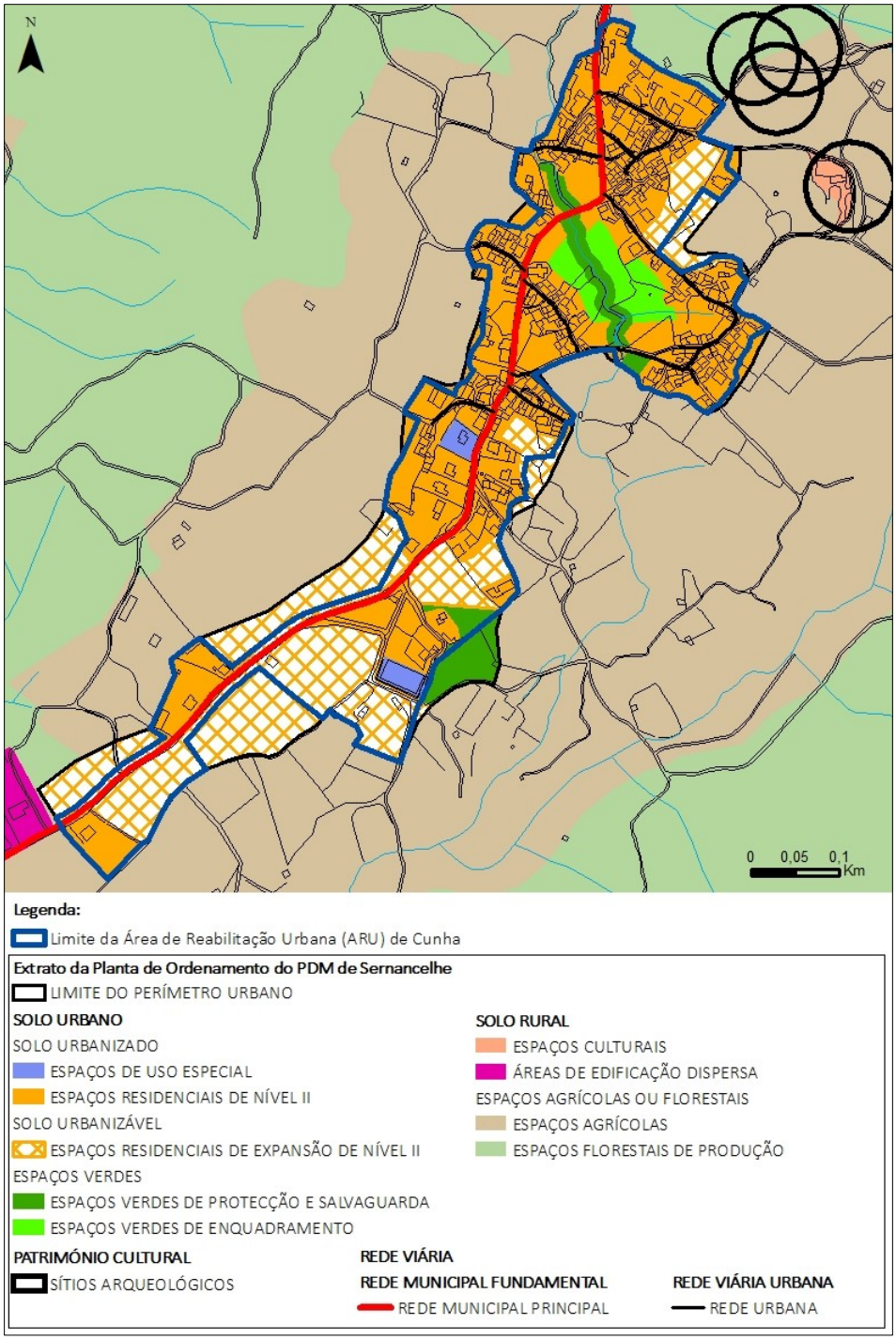


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

A caraterização do território da ARU de Cunha que se apresenta no presente subcapítulo teve como base os estudos de caraterização do PDM de Sernancelhe; a informação estatística ao nível da subseção dos Censos 2011 e dos Censos 2021 (resultados provisórios); a informação recolhida pela equipa técnica durante os trabalhos de campo no âmbito da ORU, entre outros recursos bibliográficos. Estes elementos serviram de apoio para a descrição e análise das diversas temáticas abordadas, ilustrando o passado e a história do local, as suas dinâmicas populacionais e económicas e caraterizando o seu edificado e espaço público.

No tocante à População, Socio economia e Edificado foi especialmente relevante a informação censitária, mais especificamente a Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI). A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. A análise destes dados incluiu apenas as subsecções estatísticas que melhor representavam a área em estudo, conforme ilustrado na Figura 9 e na Figura 10, respetivamente para os Censos 2011 e 2021.

Atendendo ao facto de que em ambos os anos se verificava a existência de subsecções que abrangiam uma área muito superior à pretendida procedeu-se a uma estimativa da percentagem afeta ao território da ARU. Esta estimativa teve como base a comparação do número de edifícios clássicos representados pela subsecção e os edifícios contidos no perímetro da ARU segundo o levantamento de campo, o que no caso da BGRI2011 resultou na redução de 50% e 25%, respetivamente nas subsecções com o GEO_COD '18180400109 e '18180400111 situadas mais a sul. Por sua vez, no caso da BGRI 2021 foi aplicada uma redução de 50% à subsecção com o GEO_COD 18180400110.

Neste enquadramento importa ainda referir que os resultados dos Censos 2021 são ainda de caráter provisório e apenas se encontram disponíveis ao nível da População, Agregados, Alojamentos e Edifícios. Além disso as subsecções 2011 e 2021 apresentam uma incidência espacial diferente e por esse motivo não se deve proceder a uma comparação linear entre resultados.

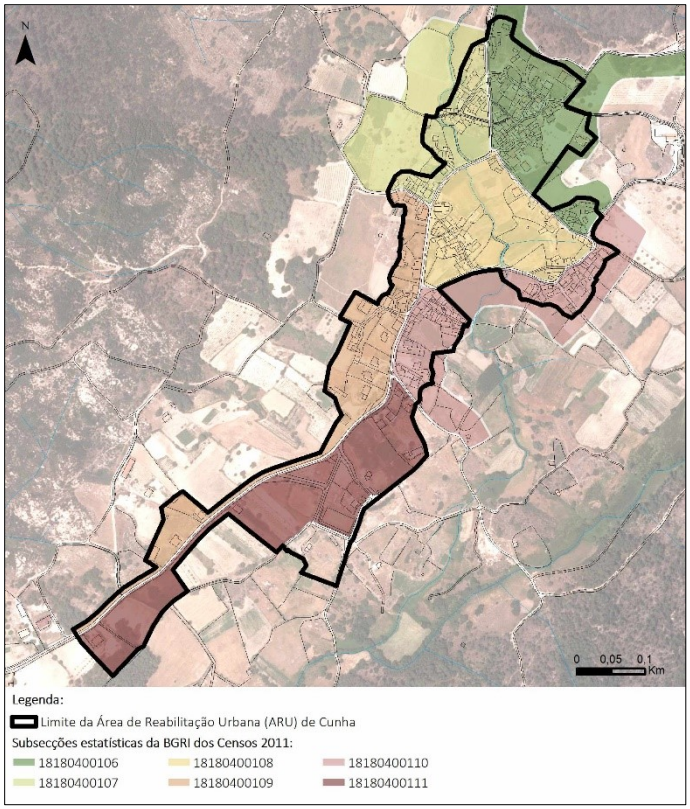


Figura 9 – Subsecções estatísticas da BGRI referentes aos Censos 2011
Fonte: INE, Censos 2011

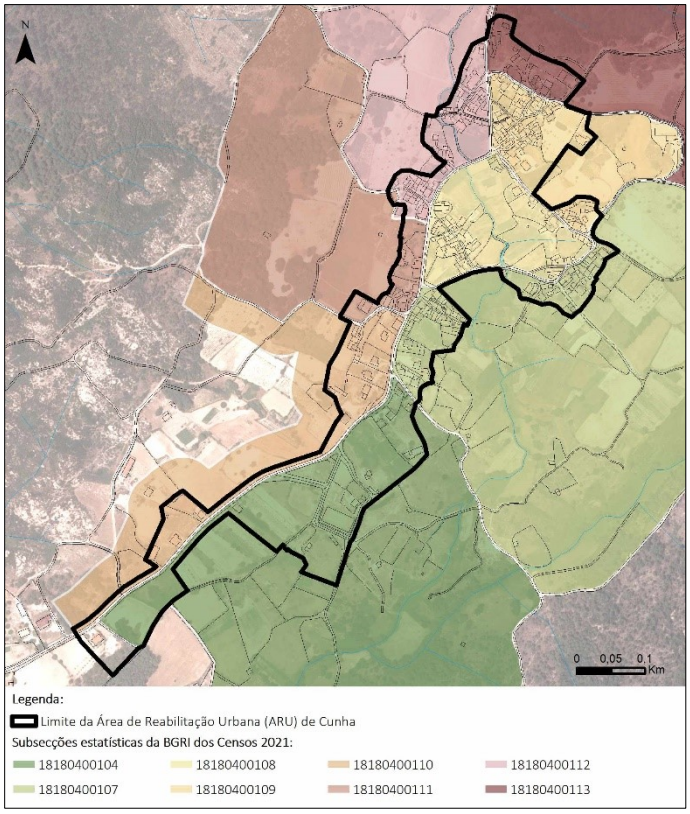


Figura 10 – Subsecções estatísticas da BGRI referentes aos Censos 2021
Fonte: INE, Censos 2021

3.1.1. Enquadramento histórico

A primeira referência escrita de Sernancelhe remonta ao ano de 960 quando a condessa D. Flamula no seu testamento ordena a venda de vários castelos na Estremadura, entre os quais o de Sernancelhe. Todavia a origem de Sernancelhe é mais remota, conforme o compravam os vestígios arqueológicos da época castreja e do período da romanização descobertos no seu território. Neste contexto podem referir-se os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, situado na vila de Sernancelhe, o *dolium* cheio de moedas de cobre da época romana, achado junto do cemitério de Sernancelhe ou o tesouro com moedas que apareceu em Cunha e que remonta ao séc. IV de Constantino.

Entre o século X e XI Sernancelhe foi ocupado pelos árabes o que resultou na destruição e consequente despovoamento das suas terras. De modo a restabelecer o território, em 1124 este foi doado a Egas Gosende e a João Viegas que foram incumbidos com a missão de o repovoar e de reedificar o seu castelo. Desde meados do século XV que Sernancelhe exibe uma propensão para o despovoamento, que veio a ser agravada aquando da ocupação do território pelas tropas francesas e no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no século XIX. Foi apenas a partir do século XX que este concelho começou a mostrar reais sinais de desenvolvimento.

De acordo com António Costa (2007) o aglomerado de Cunha terá surgido na época da romanização o que pode ser comprovado pelos achados arqueológicos ocorridos neste local, como diversas tégulas, um tesouro com moedas que remonta ao séc. IV de Constantino ou a Lagareta da Igreja de Santo Amaro. Porém estes não são os únicos vestígios de ocupação remota existentes em Cunha, referindo-se ainda a Necrópole de Chão das Vinhas I e a Sepultura do Chão das Vinhas II, que cronologicamente se inserem respetivamente na Medieval e Idade Média.

O mesmo autor, António Costa (2007) refere ainda que, segundo a tradição oral a origem do topónimo deste povoado (Cunha) estará relacionada com a existência de um centro de cunhagem de moedas durante a romanização.

O Abade Vasco Moreira (1929), por sua vez, propõe que *"O nome desta povoação deriva, certamente, do de algum dos Comendadores de Cernancelhe que a fundaram e tiveram até 1834 o padroado da sua Igreja".* (Moreira, Vasco 1929:289). Os Comendadores de Sernancelhe pertenciam à Comenda de Malta (S. João de Jerusalém), instituída durante o tempo dos primeiros reis e eram figuras consagradas das Beiras, provenientes de boas linhagens.

O apelido "Cunha", associado à nobreza, pertence à família descente de D. Paio Guterres, um fidalgo Francês, soldado e conselheiro do Conde D. Henrique. Aquando do cerco de Lisboa, em 1147, D. Paio Guterres mandou cravar nove cunhas na muralha do castelo de Lisboa, que posteriormente foram usadas para a tomada da cidade. Pelo seu ato de bravura o Rei atribuiu-lhe o direito de utilizar o apelido "Cunha". A família dos Cunhas instalou-se no Minho, porém com o passar dos anos os seus descendentes foram-se espalhando pelo território das Beiras.

O passado deste aglomerado foi profundamente marcado pelo padroado da Ordem de Malta, sendo ainda visível na atualidade algumas marcas oriundas desse tempo por exemplo na Igreja Matriz de Cunha ou no Solar dos Amados.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

No interior do povoado de Cunha foram identificados três núcleos primitivos onde a malha urbana intrincada e o edificado mais antigo denunciam uma origem mais distante, sugerindo que o povoamento terá partido destes locais (Figura 11). Os três núcleos primitivos identificados localizam-se na zona norte e encontram-se divididos pela nascente da Ribeira de Cunha que atravessa a ARU e pela Rua do Valado. Mais recentemente o povoamento terá ocorrido sobretudo a sul da Portela, identificada como área de expansão na Figura 11, onde a construção ocorre de forma mais esparsa e ordenada, associando-se sobretudo à passagem da EM582-1.

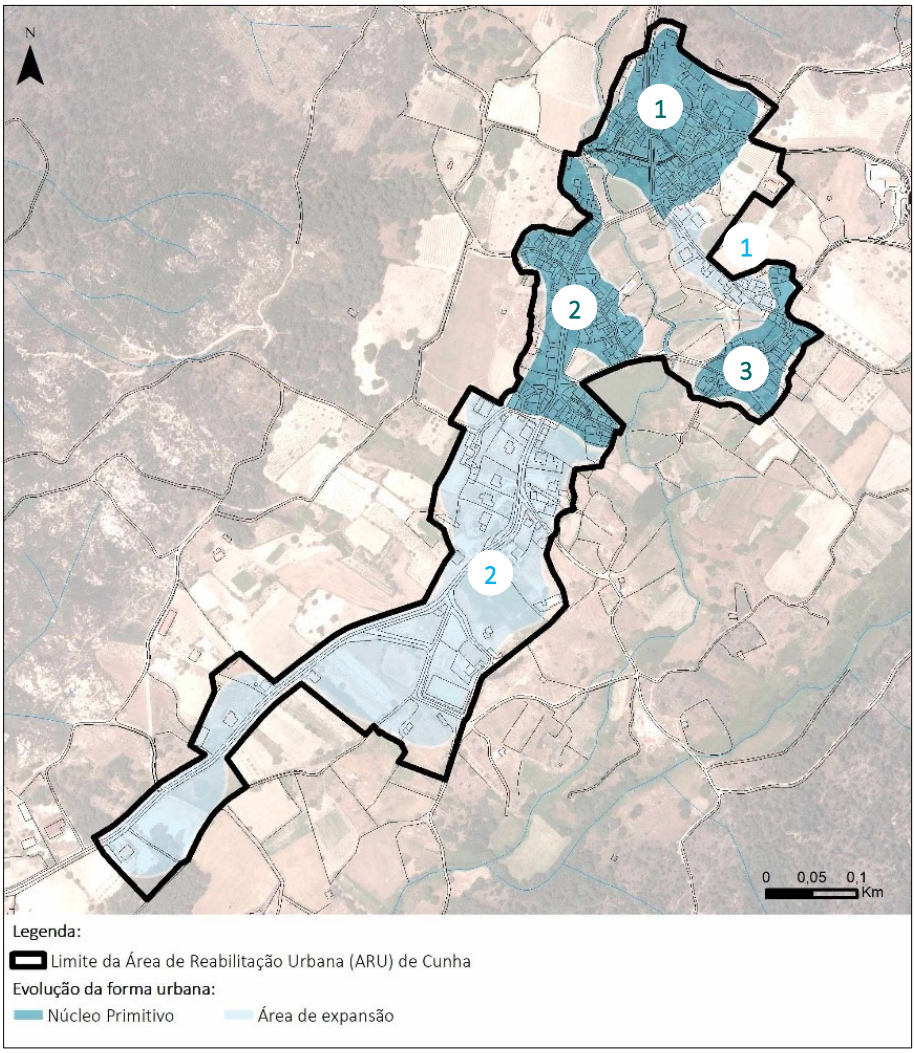


Figura 11 – Evolução da estrutura urbana na ARU de Cunha
Fonte: Cotefis, 2022.

Os núcleos primitivos de Cunha encerram a generalidade dos elementos de interesse do aglomerado, como o Solar dos Amados, a Igreja de S. Facundo, a Capela de Santo Antão, tanques e fontes. Nestes espaços o casario é marcado pela arquitetura tradicional caraterística de outrora, onde a alvenaria de granito se assume como o principal método construtivo. Por sua vez, o espaço público é pautado por arruamentos de perfil irregular e trajeto

sinuoso, desenhando um tecido urbano complexo, que privilegia o acesso local. No interior destes núcleos primitivos destacam-se a Rua da Fonte, a Rua Cimo de Vila e a Rua da Igreja, que surgem de forma transversal à EM582-1, e os lugares da Portela e Cimo de Vila.

O desenvolvimento destes núcleos de caráter antigo e tradicional poderá ter sido despoletado pela passagem da linha de água, ao longo da qual se desenvolve uma pequena veiga agrícola provavelmente associada à maior disponibilidade de água e fertilidade do solo. Neste contexto refere-se ainda que a generalidade dos edifícios identificados como devolutos segundo os trabalhos de campo realizados pela equipa técnica se encontram no interior destes núcleos.

Figura 12 – Arruamentos no interior do núcleo primitivo, à esquerda: Rua da Igreja e à direita: transversal à Rua da Fonte.

Ao nível das áreas de expansão foram identificados dois espaços, um de maiores dimensões que ocupa o espaço sul do aglomerado e que se estrutura a partir da EM582-1, apresentando uma malha urbana mais aberta e linear. E outro, associado à Rua do Valado, a partir qual ocorreu a fusão do núcleo primitivo 1 e 3.

A EM582-1 corta de forma quase longitudinal a ARU de Cunha, pelo que atravessa não só os espaços mais antigos como também os mais modernos, observando-se diferenças no seu perfil consoante a área em que incide. Por exemplo no interior do núcleo primitivo e tradicional esta via apresenta-se pavimentada em cubo de granito e o edificado posiciona-se de forma desordenada em relação à sua passagem, formando pequenos alargamentos ou estreitamentos de via. Por sua vez, nas áreas de génese mais recente esta via encontra-se em betuminoso e as construções em seu redor surgem de forma ordenada e regular.

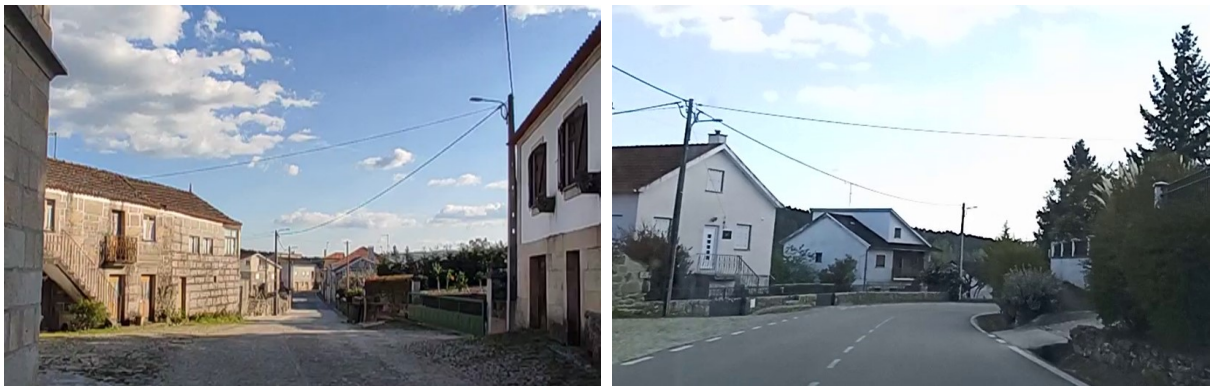


Figura 13 – Diferenças no perfil da EM582-1, no interior do núcleo primitivo (à esquerda); na área de expansão (à direita)

3.1.3. Património Cultural

Segundo a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro), *"integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevant, devam ser objeto de especial proteção e valorização."*

O Património cultural do concelho de Sernancelhe é constituído por: (1) Imóveis classificados e em vias de classificação; (2) Bens Imóveis não Classificados; (3) Sítios Arqueológicos. Dentro do perímetro da ARU de Cunha não existem bens imóveis classificados, todavia assinala-se a presença de dois elementos construídos dignos de nota: a Igreja Matriz de Cunha/S. Facundo e o Solar dos Amados/Casa de Cunha. Ao nível do Património Arqueológico destacam-se ainda quatro Sítios Arqueológicos, que embora já fora da ARU se situam na sua envolvente próxima.

Adicionalmente, apresentam-se neste descritor algumas construções notáveis existentes no interior da ARU de Cunha que se consideram relevantes pela sua importância nas tradições, história e cultura local.

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Igreja Matriz de Cunha/ S. Facundo

Situada no centro do aglomerado de Cunha, a Igreja Matriz de S. Facundo remonta ao início do século XVII, altura em que se encontrava sobre o padroado da Comenda de Malta.

Este templo possui uma torre sineira com relógio, na lateral do edifício e a sua entrada principal encontra-se assinalada por um pórtico romano. Já no seu interior, merecem especial destaque a Cruz de Malta disposta no cimo do arco da talha do seu altar-mor; duas pinturas sobre tábua no retábulo-mor alusivas a S. Francisco e Sto. António; e ainda a Capela de São João Baptista, que apresenta retábulo e duas tábuas em representação de São Francisco e Santa Catarina. Em 1638 esta igreja foi radicalmente reformulada pelos mesmos artistas que reformaram a Igreja de Matriz de Sernancelhe, atendendo a que ambas pertenciam à Ordem de Malta neste período. As festas de S. Facundo ocorrem todos os anos a 27 de Novembro.

Figura 14 – Igreja Matriz de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

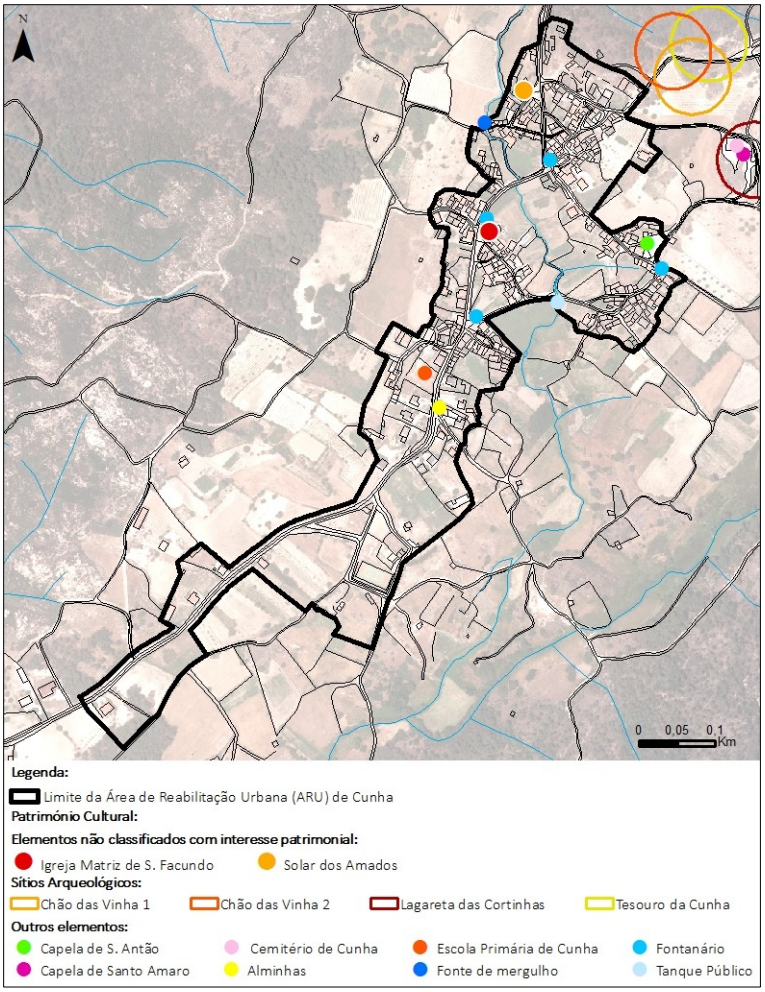


Figura 15 – Cartograma do Património Cultural, Bens Imóveis não Classificados, Sítios Arqueológicos e Outros elementos de interesse na ARU de Cunha. Fonte: PDM, 2015 e Cotefis, 2022

Solar dos Amados / Casa da Cunha

O Solar dos Amados situa-se no topo norte da ARU de Cunha, na Rua da Fonte e na proximidade do entroncamento deste arruamento com a EM582-1. Esta casa senhorial foi construída com granito da região, à semelhança da generalidade dos edifícios do aglomerado, e data do século XVIII. Este solar possui ainda uma Capela dedicada a Nossa Senhora.

Figura 16 – Solar dos Amados/ Casa da Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Tesouro da Cunha

Este achado isolado diz respeito a um conjunto de materiais romanos de construção e um vaso cerâmico, do qual foram recuperadas 194 moedas romanas de cobre, algumas do século IV de Constantino e em bom estado de conservação. O Tesouro da Cunha terá sido descoberto quando uma máquina trabalhava na plantação de vinhas no local e partiu o vaso cerâmico que continha as moedas. Este achado arqueológico é especialmente relevante, uma vez que remonta à época da romanização indicando possivelmente as origens do aglomerado.

Chão das Vinhas I

Este sítio arqueológico possui uma cronologia aproximada do tempo da reconquista século IX e XI e é composto por duas sepulturas escavadas em afloramento granítico, uma antropomórfica e orientada SE-NO e outra escavada num bloco granítico situado na proximidade. A segunda sepultura, escavada num bloco granítico solto, não se encontra *in situ*. Esta sepultura, a par de "Chão das Vinhas II" que se descreve seguidamente, constitui um possível marco da ocupação medieval deste aglomerado.

Chão das Vinhas II

A cerca de 80 metros a Oeste do Sítio Arqueológico de "Chão das Vinhas I" surge outra sepultura, isolada, numa zona de pinhal. Esta sepultura não possui contornos antropomórficos e encontra-se em mau estado de conservação, apresentando a parte inferior partida. Os sítios de Chão das Vinhas I e II constituem possíveis marcos da ocupação de Cunha durante o período de ocupação medieval.

Lagareta das Cortinhas/ Lagareta da Capela de Santo Amaro

Este achado situa-se na proximidade da Capela de Santo Amaro, entre a capela e a estrada e diz respeito a um pequeno lagar. No âmbito da Carta Arqueológica de Sernancelhe encontra-se descrito como: *"Pequena lagareta composta por um lagar rectangular, bastante degradado com cerce de um metro de largura por um metro de comprimento, com um sulco escavado a meio para escorrimento de líquidos, que iriam desaguar numa pia circular, que, aparentemente, é de formação natural"* (Costa, António 2007:44)

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Dentro da ARU de Cunha existem mais algumas construções notáveis, do ponto de vista da arquitetura, materiais, história e da cultura local, que importa referir, como a Capela de S. Antão, cuja romaria ocorre a 17 de Janeiro, pela sua importância para a população local. A Antiga Escola Primária de Cunha, atualmente reconvertida em Centro Lúdico de Cunha, as fontes de mergulho situadas na proximidade do limite oeste da ARU e ainda os diversos fontenários e o tanque público presentes neste território.

Figura 17 – Capela de Santo Antão.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 18 – À esquerda: Fonte de Mergulho e à direita: Antiga Escola Primária de Cunha, atual Centro Lúdico.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 19 – À esquerda: Fontanário no Largo da Portela; ao centro: Fontanário na Rua do Sino; e à direita: Fontanário junto à Igreja Matriz de Cunha. Fonte: Cotefis, 2022

3.1.4. População e socio economia

De acordo com os dados censitários mais recentes, referentes a 2021 nesse ano residiam no concelho de Sernancelhe 5.692 indivíduos, menos 1328 que em 1991. Destes indivíduos cerca de 5,6% reportavam à freguesia de Cunha, que contava com 323 indivíduos residentes, menos 34 que em 1991. Assim, verifica-se um decréscimo da população em ambos os níveis territoriais em análise, mais acentuado no concelho (-19%) que na freguesia (-10%).

A Tabela 6 apresenta o número de indivíduos no concelho e na freguesia no período entre 1991 e 2021 e permite constatar que entre 1991 e 2011 a população foi sempre diminuindo, atingindo o valor mínimo em 2011, já entre 2011 e 2021 registou-se um pequeno aumento do número de residentes.

Tabela 6 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia de Cunha.
Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021.

N.º INDIVÍDUOS RESIDENTES	1991	2001	2011	2021
Sernancelhe (Concelho)	7.020	6.227	5.671	5.692
Cunha (freguesia)	357	351	310	323

No ano de 2011[3] a freguesia de Cunha contava com 310 indivíduos residentes, dos quais 91 reportavam à ARU de Cunha que, por sua vez se dividam entre 46 homens e 45 mulheres. A densidade populacional da ARU situava-se nos 5hab/ha e o número de famílias cifrava-se em 41, sendo os agregados familiares compostos, de um modo geral, por 2 elementos (Tabela 7).

Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Cunha, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
Residentes	5.671	310	**91**
Masculinos	2.747	159	**46**
Femininos	2.924	151	**45**
N.º de famílias	2.206	115	**41**

Volvidos 10 anos, registou-se em 2021 um total de 100 indivíduos residentes na ARU de Cunha, correspondendo a uma densidade populacional de aproximadamente 6hab/ha. O número de agregados situava-se nos 49, mantendo-se por isso inalterada a média de 2 elementos por agregado (Tabela 8).

Tabela 8 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Cunha, em 2021
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
Residentes	5.692	323	**100**
N.º de agregados	2.335	142	**49**

Analisando a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias em 2011 e 2021 expressa nas figuras seguintes constata-se que a secção mais densamente povoada corresponde ao Cimo de Vila, seguida secção a poente da EM582-1 e a sul da Rua da Igreja. Em 2021 destaca-se também a subseção da Igreja Matriz de Cunha. Em ambos os anos e tanto ao nível das famílias/agregados como da população residente as subsecções mais vazias dizem respeito à envolvente ao Polidesportivo e ao Solar do Amados.

[3] Dado que os dados dos Censos 2021 apenas se encontram disponíveis para 4 descritores territoriais (População, Agregados, Edificados e Alojamentos) na caraterização da ARU de Cunha irá utilizar-se, preferencialmente, os dados dos Censos 2011.

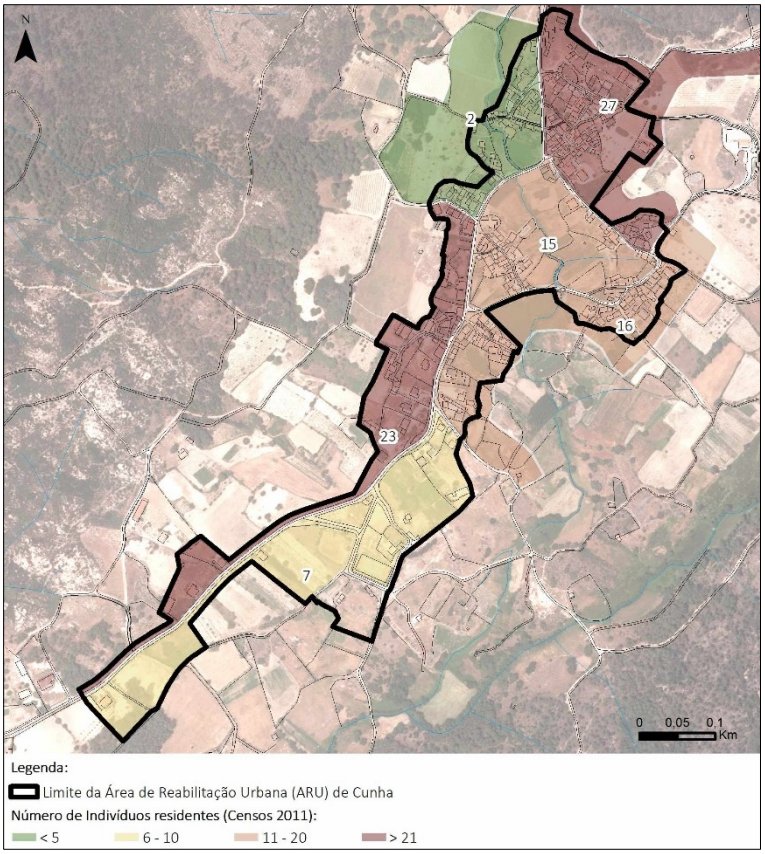


Figura 20 – População residente na ARU de Cunha em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

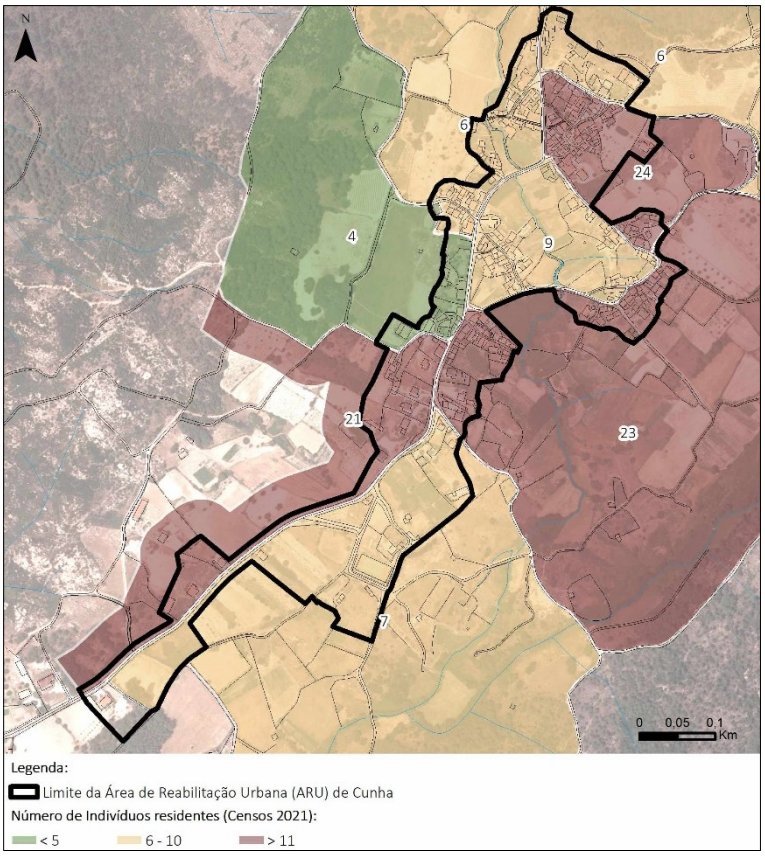


Figura 21 – População residente na ARU de Cunha, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021

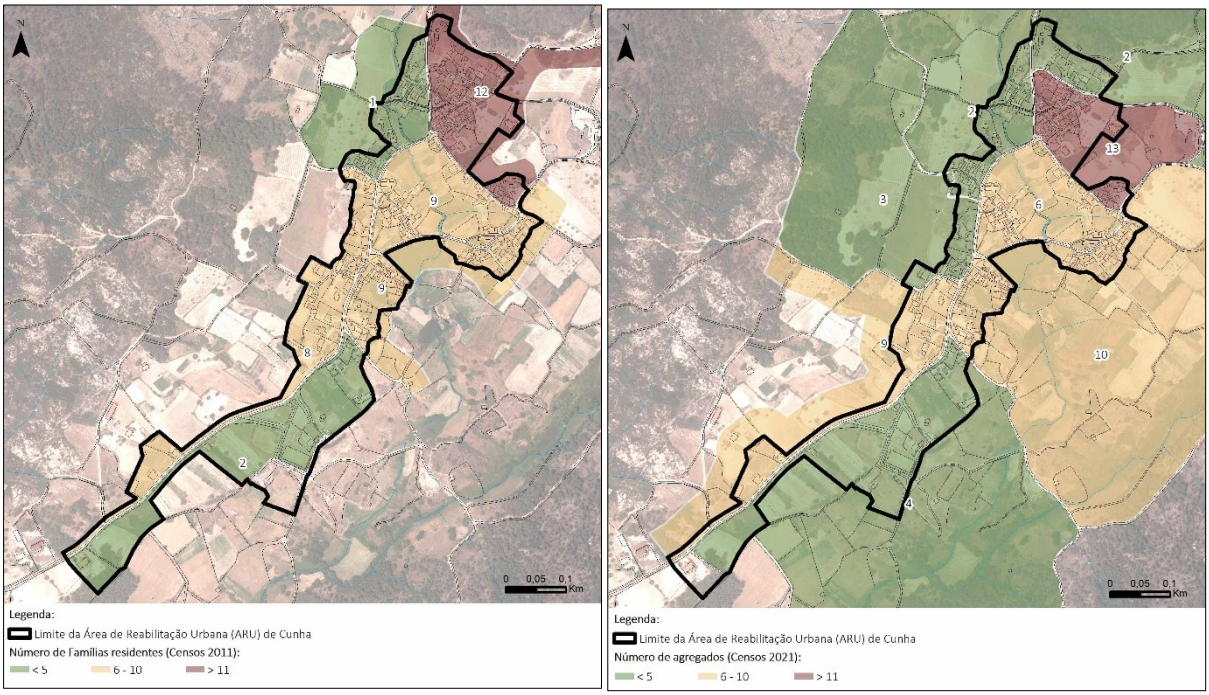


Figura 22 – À esquerda: Famílias residentes na ARU de Cunha em 2011; e à direita: Agregados na ARU de Cunha em 2021.
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

De acordo com a informação da Tabela 9, População residente, por grupo etário, na ARU de Cunha, em 2011, as faixas etárias com maior representatividade são a dos indivíduos com idades compreendidas entre os 20 e os 64 anos, que conta com 45 indivíduos (49,45%), seguida do grupo de indivíduos com mais de 65 anos, composto por 37 indivíduos (40,66%). Estas duas faixas etárias agrupam, praticamente, a generalidade dos indivíduos residentes na ARU – 90,11%, correspondendo os restantes 9,89% aos indivíduos mais jovens, com idade inferior a 20 anos. Referindo ainda que percentagem de indivíduos com mais de 65 anos (40,66%) é cerca de quatro vezes superior a percentagem de indivíduos jovens, entre os 0 e os 19 anos (9,89%). Estas disparidades percentuais entre população adulta e idosa evidenciam uma população com tendência para o envelhecimento.

Tabela 9 – População residente, por grupo etário, na ARU de Cunha, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	1 1,10%	1 1,10%	2 2,20%	5 5,49%	45 49,45%	37 40,66%

Relativamente à escolaridade, refere-se que em 2011 existiam 10 de indivíduos analfabetos na ARU de Cunha, o que correspondia a aproximadamente 11,1% da população, superior à situação da freguesia (23 indivíduos – 7,1%) e do concelho (500 indivíduos – 8,7%). Neste âmbito e atentando na Tabela 10 verifica-se que dos 91 indivíduos residentes 67 possuem habilitações literárias completas, que correspondem na grande maioria ao 1º Ciclo do

Ensino Básico (32 indivíduos). A estes seguem-se os indivíduos com o 3º Ciclo do Ensino Básico com 14 indivíduos e o 2º Ciclo do Ensino Básico e o Ensino Secundário, com 8 indivíduos cada um. Os restantes níveis, ensino superior e ensino secundário apresentam valores quase residuais, contanto com, respetivamente, 4 e 1 indivíduo.

Tabela 10 - Habilitações literárias completas da população residente na ARU de Cunha, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

	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	32 47,8%	8 11,9%	14 20,9%	8 11,9%	1 1,5%	4 6,0%

No tocante à socio economia, em 2011 a população ativa[4] na ARU era composta por 26 indivíduos situando-se a sua taxa de atividade nos 28,9%. Na freguesia de Cunha a população ativa ascendia aos 115 indivíduos e no concelho de Sernancelhe aos 2.114, cifrando-se as respetivas taxas de atividade nos 37,1% e 37,3%.

No mesmo período, registavam-se 37 pensionistas e reformados na ARU, correspondendo a aproximadamente 40,1% da população residente. A representatividade dos pensionistas e reformados ao nível da população residente era menor tanto na freguesia (26,8%) como no concelho (27,7%) para igual período. Esta tendência repete-se no caso dos indivíduos sem atividade económica, que na ARU compreende 61 indivíduos, cerca de 67,7% da população residente, uma percentagem bastante superior à registada tanto para a freguesia (52,9%) como para o concelho (50,1%).

Por sua vez, no tocante à população empregada os dados dos Censos 2011 apontavam 25 indivíduos empregados, dos quais a grande maioria (16 indivíduos) trabalhavam e residiam em Sernancelhe. Ao nível da freguesia e do concelho este quadro repete-se, sendo a percentagem de indivíduos empregados que trabalham e residem no concelho de Sernancelhe de, respetivamente, 60,7% e 72,8%.

Ainda no que concerne à população empregada, observa-se que na ARU existem 11 indivíduos a trabalhar no setor terciário, 8 no setor primário e 5 no setor secundário, evidenciando uma maior expressividade do setor terciário e primário. Os dados referentes à freguesia e ao concelho também manifestam um maior peso do setor terciário no emprego, que se cifra nos 54,2% e 56,7%, respetivamente, seguido pelo secundário e pelo primário. Por último, importa referir que existe 1 indivíduo em situação de desemprego na ARU e 8 ao nível da freguesia.

[4] Este número inclui os indivíduos empregados e desempregados (25 + 1)

Tabela 11 – Atividade económica da população residente no concelho, na freguesia e ARU de Cunha, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	115	26
Empregados	1.873	107	25
Desempregados	241	8	1
À procura do 1º emprego	74	4	1
À procura de emprego	167	4	0
Pensionistas e reformados	1.573	83	37
Sem atividade económica	2.840	164	61
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	65	16
TAXA (%)			
Atividade	37,3	37,1	28,9
Emprego	88,6	93,0	96,2
Desemprego	11,4	7,0	3,8
N.º DE INDIVIDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	19	8
Secundário	517	30	5
Terciário	1.062	58	12

3.1.5. Edificado

Segundo os dados dos Censos 2011, existiam neste período 4.362 edifícios clássicos no concelho de Sernancelhe, dos quais 270, cerca de 6,2%, reportavam à freguesia de Cunha e 103, cerca de 2,4%, à ARU de Cunha. No caso da ARU de Cunha, os 103 edifícios clássicos identificados apresentam quase todos caráter exclusivamente residencial, com exceção de um edifício principalmente não residencial. Estes dados demonstram a predominância da habitação em detrimento de outras tipologias de ocupação como o comércio e serviços.

Na freguesia de Cunha verifica-se uma situação idêntica, sendo que dos 270 edifícios existentes, 267 (98,9%) são exclusivamente residenciais e apenas 3 (1,1%) são principalmente não residenciais. Já a nível concelhio a distribuição é mais equitativa, observando-se que os 4.362 edifícios identificados incluem edifícios exclusivamente residenciais (3.848 – 88,2%), principalmente residenciais (475 – 10,9%) e principalmente não residenciais (39 – 0,9%), revelando uma maior diversidade e oferta de comércio e serviços.

De acordo com os dados dos Censos 2021, apresentados na Tabela 13 neste ano regista-se um ligeiro incremento no número de edifícios em todos os níveis territoriais.

Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Cunha, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
CLÁSSICOS	4.362	270	103
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	3.848	267	102
PRINCIPALMENTE RESIDENCIAIS	475	0	0
PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS	39	3	1

Tabela 13 - Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Cunha, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios)

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	4.476	274	110

Relativamente à distribuição de edifícios clássicos, ilustrada na Figura 23 e na Figura 24, de um modo geral observa-se uma maior concentração de edifícios na zona norte da ARU de Cunha, com destaque para as seções a este da EM582-1.Pelo contrário é na zona mais a sul e na envolvente ao Campo de Jogos que se registam os números mais baixos. Estes dados assemelham-se ao verificado em relação ao número de indivíduos residentes e de famílias.

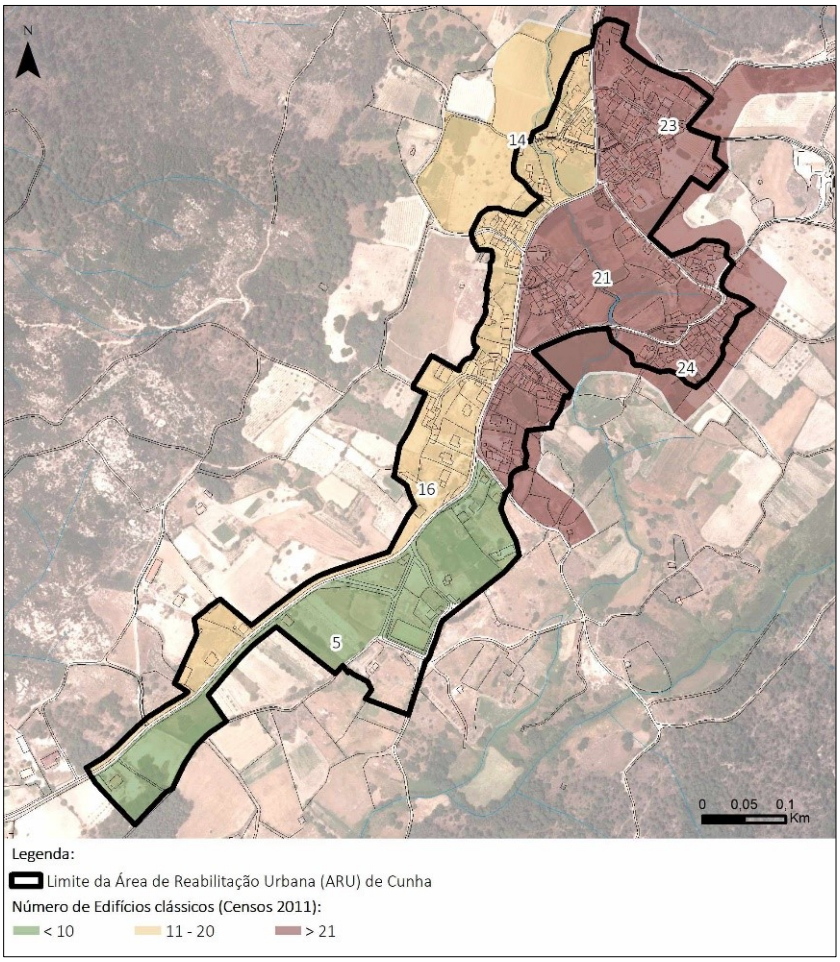


Figura 23 – Número de edifícios na ARU de Cunha, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

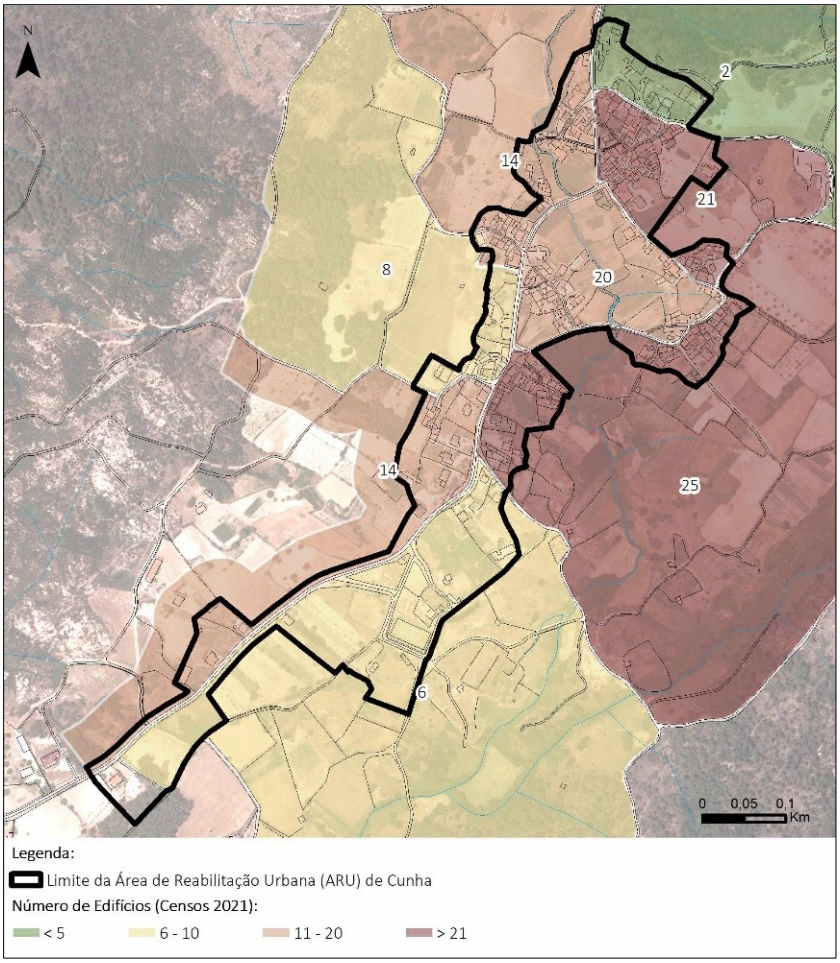


Figura 24 – Número de edifícios na ARU de Cunha, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios)

No âmbito da presente ORU a equipa técnica realizou um levantamento do parque edificado da ARU de Cunha, através do qual caracterizou um total de 186 edifícios. Destes edifícios 124 são exclusivamente destinados à Habitação, 3 combinam Habitação com outros usos (Comércio e/ou Serviços), 1 é exclusivamente de Comércio e Serviços e 4 dizem respeito a Equipamentos de utilização coletiva. Os restantes 53 edifícios dividem-se entre Armazéns (11) e Anexos (42), sendo que nesta última tipologia (Anexos) existem 2 edifícios que se apresentam em avançado estado de degradação não sendo por isso possível aferir o seu uso de forma precisa.

Figura 25 – À esquerda: Edifício habitacional (Edifício n.º 70). Ao meio: Anexo (Edifício n.º141). À direita: Armazém (Edifício n.142). Fonte: Cotefis, 2022.

Figura 26 – À esquerda: Edifício não residencial – comércio e serviços (Edifício n.º104). Ao meio Habitação Parcial, Habitação (1º Piso) e Comércio e Serviços (r/c) (Edifício n.º64). À direita: Habitação Parcial, Habitação (1º Piso) e Comércio e Serviços (r/c) (Edifício n.º83). Fonte: Cotefis, 2022.

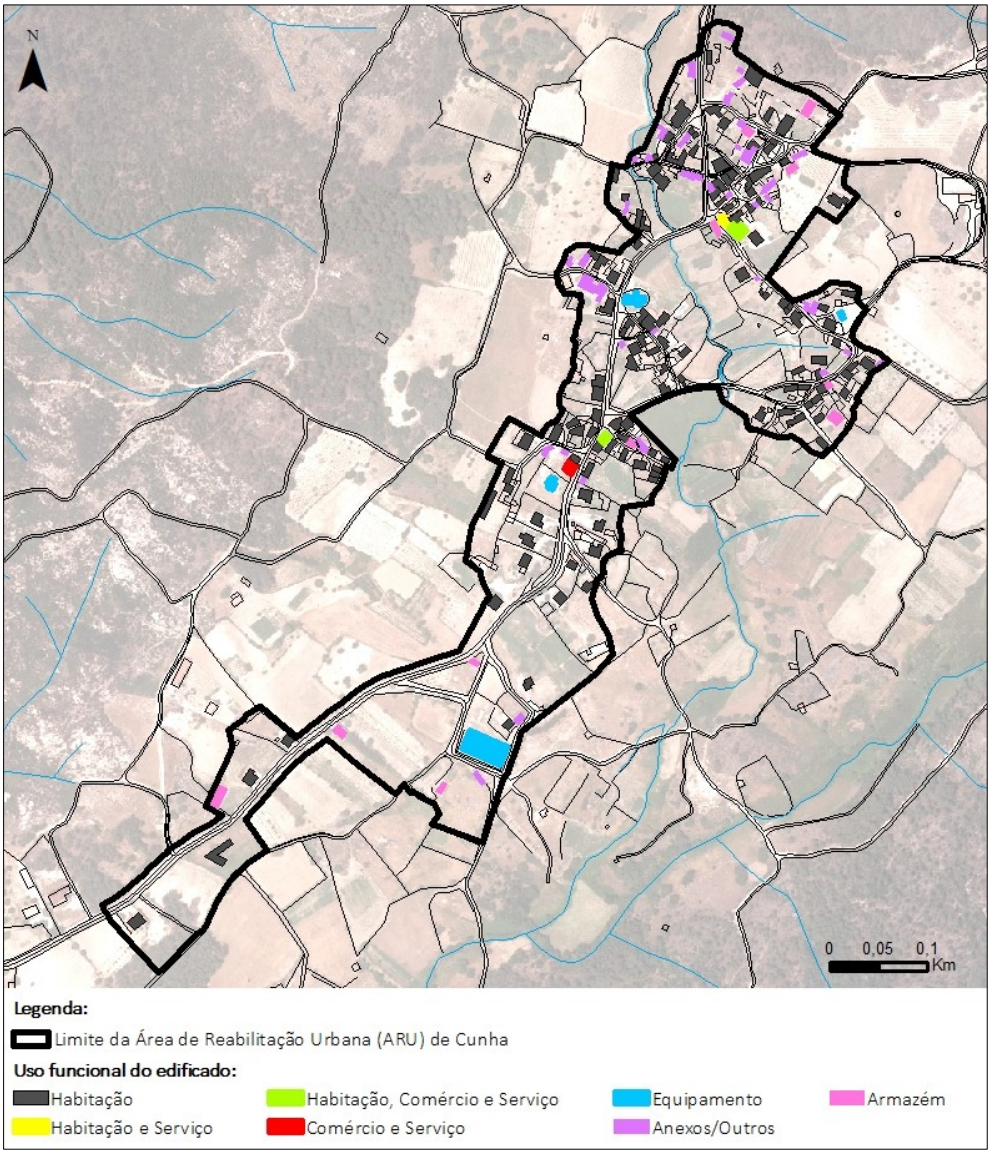


Figura 27 – Cartograma Uso Funcional do Edificado na ARU de Cunha

Na Figura 28 apresentam-se os equipamentos de utilização coletiva identificados na ARU de Cunha, que se podem agrupar segundo três tipologias:

- Culto/ Religiosos: Igreja Matriz de S. Facundo/Cunha e Capela de S. Antão (Figura 17);
- Recreio e Lazer: Centro Lúdico de Cunha (Antiga Escola Primária) e Polidesportivo;
- Outros: Fontanários (5), Fonte (1).

A maioria dos equipamentos da ARU de Cunha localizam-se à face da EM582-1, como é caso da Igreja Matriz de Cunha (Figura 14), o Centro Lúdico (Figura 18), o Polidesportivo (Figura 29) e alguns fontanários (Figura 18 e Figura 19). Além disso observa-se uma correlação entre a passagem do afluente da Ribeira de Cunha e a presença dos fontanários e fonte identificados. Já mais afastado, na zona nordeste da ARU de Cunha surge a Capela de Santo Antão (Figura 17)

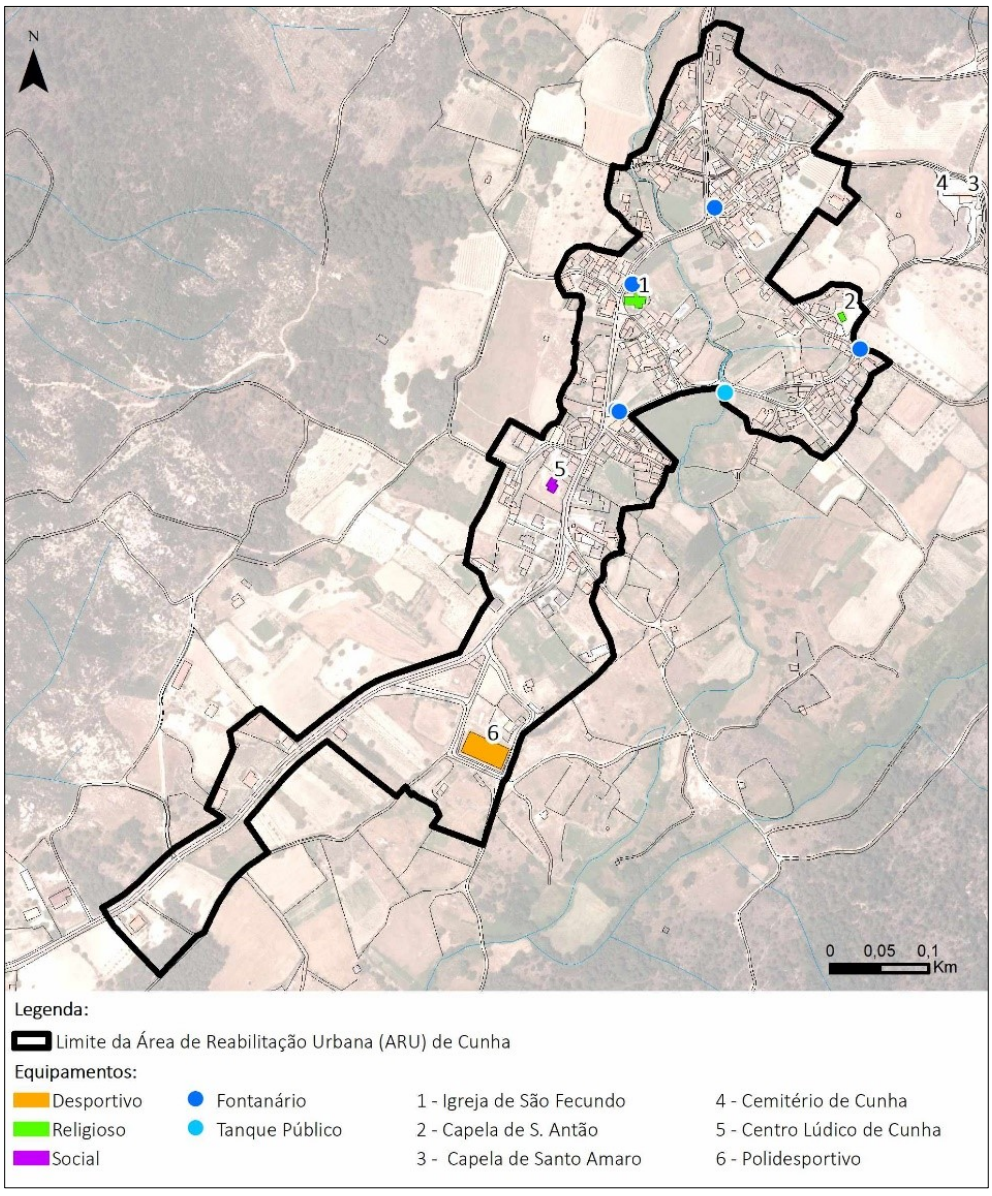


Figura 28 – Cartograma dos Equipamentos da ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 29 – Polidesportivo de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022.

Na tabela seguinte (Tabela 14) apresentam-se os dados dos Censos 2011 em relação ao número de pisos do edificado, observando-se que em todos os níveis territoriais em análise predominam os edifícios com 1 a 2 pisos, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos.

Por sua vez, a Tabela 15 expressa o número de pisos do edificado de acordo com o levantamento de campo realizado pela equipa técnica. Na primeira linha da tabela apresenta-se a distribuição da generalidade dos edifícios levantados[5] que demonstra uma percentagem semelhante dos edifícios com 1 piso (44,4%) e com 2 pisos (43,8%), sendo os restantes 10,8% referentes a edifícios com 3 pisos. Seguidamente, na segunda linha exprime-se a distribuição dos edifícios afetos a usos habitacionais, comércio e/ou serviços, isto é, excluindo os Equipamentos, Anexos e Armazéns. Neste caso observa-se a preponderância dos edifícios com 2 pisos, levando a concluir que a generalidade dos Equipamentos, Anexos e Armazéns apresentam 1 piso. Para além disso, segundo os dados recolhidos verifica-se que todos os edifícios com 3 pisos se destinam exclusivamente a uso habitacional.

Tabela 14 – Número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Cunha, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	3.928	203	83
3 A 4 Pisos	427	67	20
Mais de 5 Pisos	7	0	0

Tabela 15 – Número de pisos do edificado na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)	84 (45,4%)	81 (43,8%)	20 (10,8%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS* (PERCENTAGEM) *excluindo Equipamentos e Armazéns e Anexos	31 (24,2%)	77 (60,2%)	20 (15,6%)

[5] Foram considerados 185 edifícios, excluiu-se a ficha do Polidesportivo.

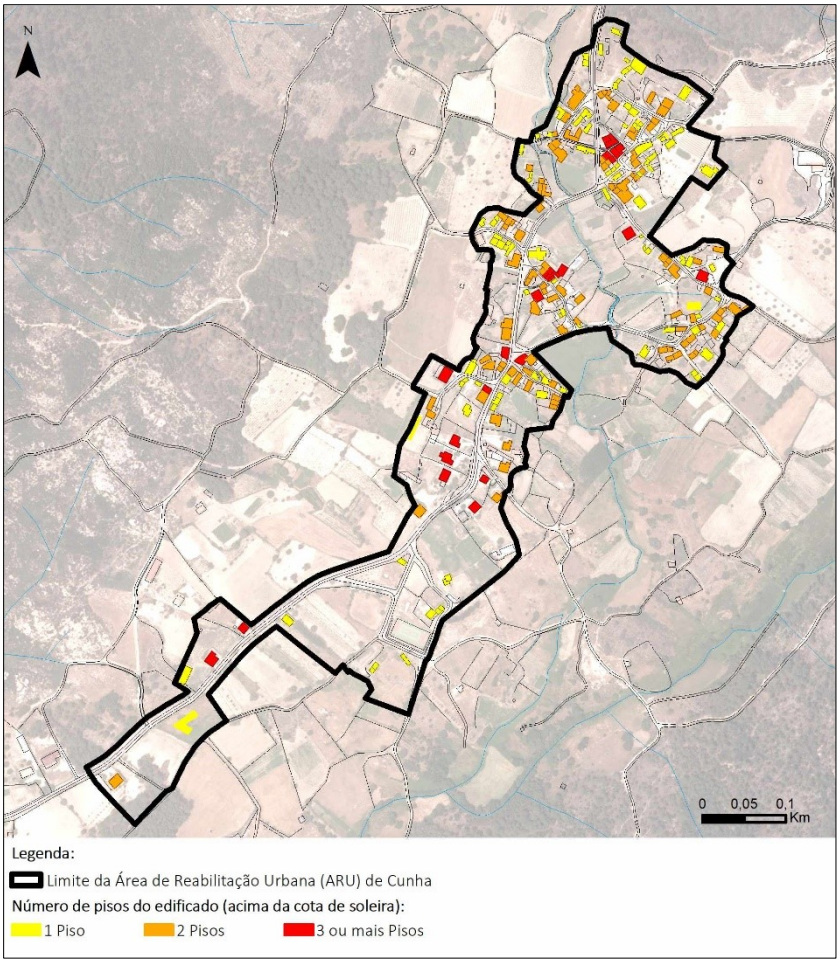


Figura 30 – Cartograma do Número de pisos do edificado (acima da cota de soleira) na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos[6], em 2011 existiam 4.488 alojamentos clássicos em Sernancelhe sendo que 6% (270) destes pertenciam à freguesia de Cunha e 2,3% (103) à ARU de Cunha (Tabela 16). Comparando o número de alojamentos auferidos com o número de edifícios clássicos nos vários níveis territoriais, verifica-se que tanto na freguesia como na ARU os valores destes indicadores são idênticos, revelando a inexistência de habitação coletiva. Estes dados apontam ainda para a existência de 29 alojamentos vagos no interior da ARU, representando cerca de 28% do número total de alojamentos. Nos restantes níveis a percentagem de alojamentos vagos é ligeiramente menor, situando-se nos 21,8% (59 vagos) para a freguesia e nos 9,6% (432 vagos) para o concelho. O levantamento realizado pela equipa técnica identificou 29 edifícios devolutos, o que se encontra alinhado com os dados estatísticos apresentados.

[6] Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter 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).

Tabela 16 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Cunha, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

N.º	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
ALOJAMENTOS FAMILIARES	4.488	270	103
ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS	4.477	267	103
ALOJAMENTOS VAGOS	432	59	29

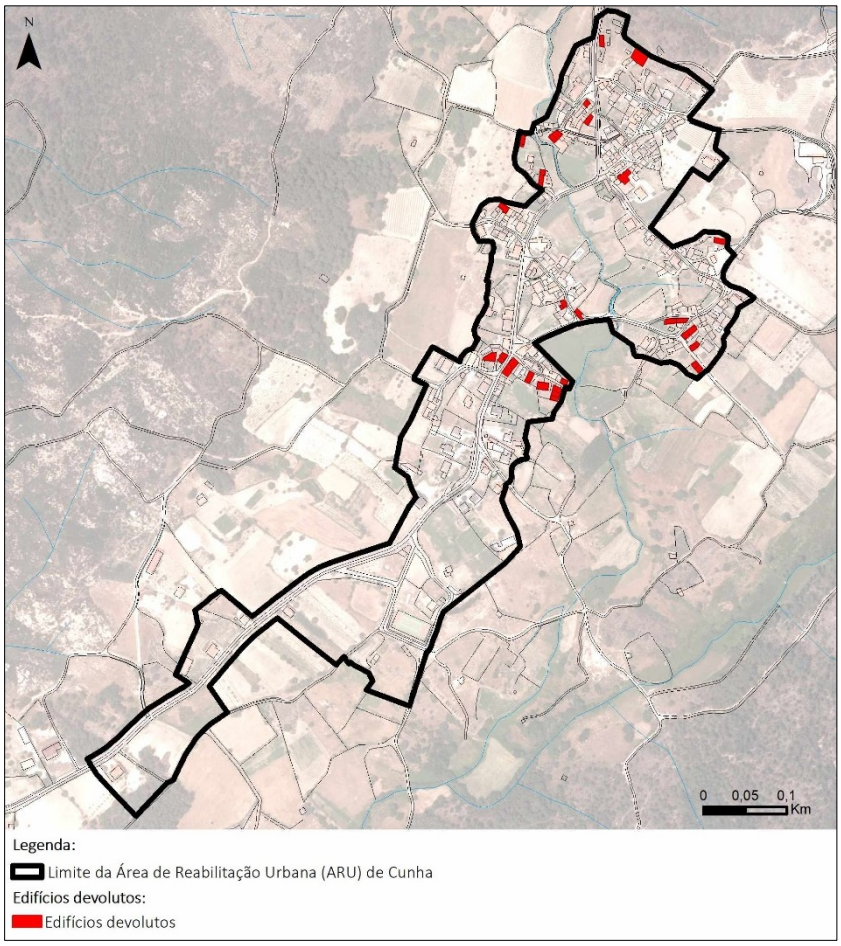


Figura 31 – Cartograma edifícios devolutos na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Na Tabela 17 apresentam-se as principais características dos alojamentos de residência habitual para os vários níveis territoriais em análise com base os dados dos censos 2011. De um modo geral observa-se que a generalidade dos alojamentos da ARU apresentam água, retrete, esgotos e banho.

Tabela 17 – Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual no concelho de Sernancelhe, Freguesia e ARU de Cunha. Fonte: INE, Censos 2011.

	ALOJ. RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRETE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2200	2184	99,3%	2166	98,5%	2184	99,3%	2144	97,5%
FREGUESIA DE CIJNHA	115	112	97,4%	112	97,4%	112	97,4%	111	96,5%
ARU DE CUNHA	41	41	100,0%	41	100,0%	41	100,0%	40	97,6%

No âmbito do estado de conservação do edificado, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU[7], 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 saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves; edifícios com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica (anomalias muito graves).

A avaliação do estado de conservação do edificado teve em consideração quatro parâmetros, (1) estrutura, (2) paredes, (3) cobertura e (4) elementos salientes, dirigindo-se por isso essencialmente à análise do exterior. Neste domínio foram avaliados 181[8] edifícios tendo-se apurado a existência de 110 edifícios em excelente e bom estado, 30 em médio estado de conservação e 41 em mau e péssimo estado. Logo, cerca 22,6% do parque edificado da ARU evidencia a necessidade de obras de reabilitação/conservação a curto prazo.

Neste âmbito importa ainda referir que no interior da ARU de Cunha foram identificados 18 edifícios que foram alvo de reabilitação, o que corresponde a quase 10% do edificado e também um elevado número de edifícios com obras de conservação, sobretudo ao nível da cobertura e substituição de vãos. Estas intervenções nem sempre contribuem positivamente para a manutenção do caráter da ARU, devido à utilização de materiais dissonantes ou linhas arquitetónicas que desvirtuam a paisagem urbana.

Tabela 18 – Número e percentagem de edifícios por estado de conservação na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	46	64	30	20	21
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	25,4%	35,4%	16,6%	11,0%	11,6%

[7] Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

[8] Este valor (181) exclui 3 edifícios em construção, 1 que não foi possível observar no terreno e a ficha dedicada ao Polidesportivo.

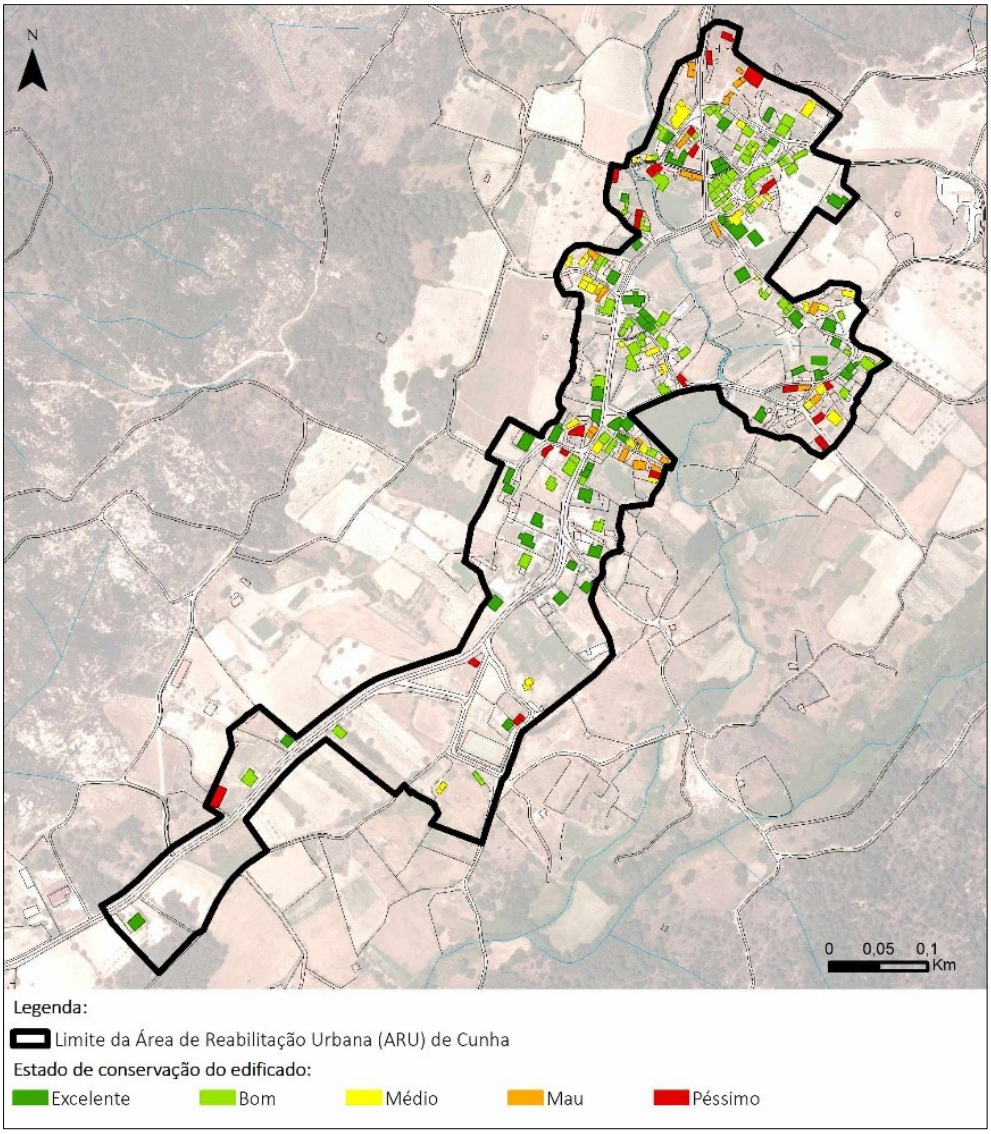


Figura 32 – Cartograma Estado de Conservação do Edificado na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 33 - Edifícios em excelente estado, à esquerda: EM582-1, ao centro: Rua Cimo de Vila e à direita: Rua do Sino.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 34 – Edifícios em bom estado, à esquerda: Rua da Fonte; ao Centro: Cimo de Vila; e à direita: EM582-1.
Fonte: Cotefis, 2022

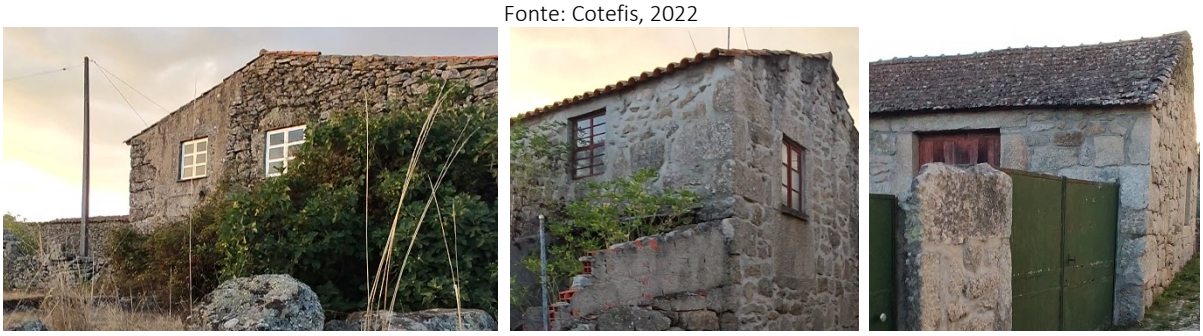


Figura 35 – Edifícios em médio estado, à esquerda: Edifício 174; ao centro e à direita: Rua da Igreja.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 36 - Edifícios em mau estado, à esquerda: Edifício 175; ao centro: Rua da Igreja e à direita: Rua da Fonte.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 37 – Edifícios em péssimo estado, à esquerda: Rua do Sino; ao centro à direita: EM 582-1.
Fonte: Cotefis, 2022

De acordo com o levantamento de campo apurou-se que o período construtivo mais representativo corresponde ao intervalo temporal de "1951-1990". Todavia, é notório que cerca de 1/5 do edificado (20,5%) foi construído anteriormente a 1900 e que no final da primeira metade do século XX já existia cerca de 56,2% do parque edificado atual. Da análise da distribuição espacial por época de construção constata-se que o edificado construído após 1951 se distribui sobretudo ao longo da EM582-1 e da Rua do Valado.

Tabela 19 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	38	66	69	12
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	20,5%	35,7%	37,3%	6,5%

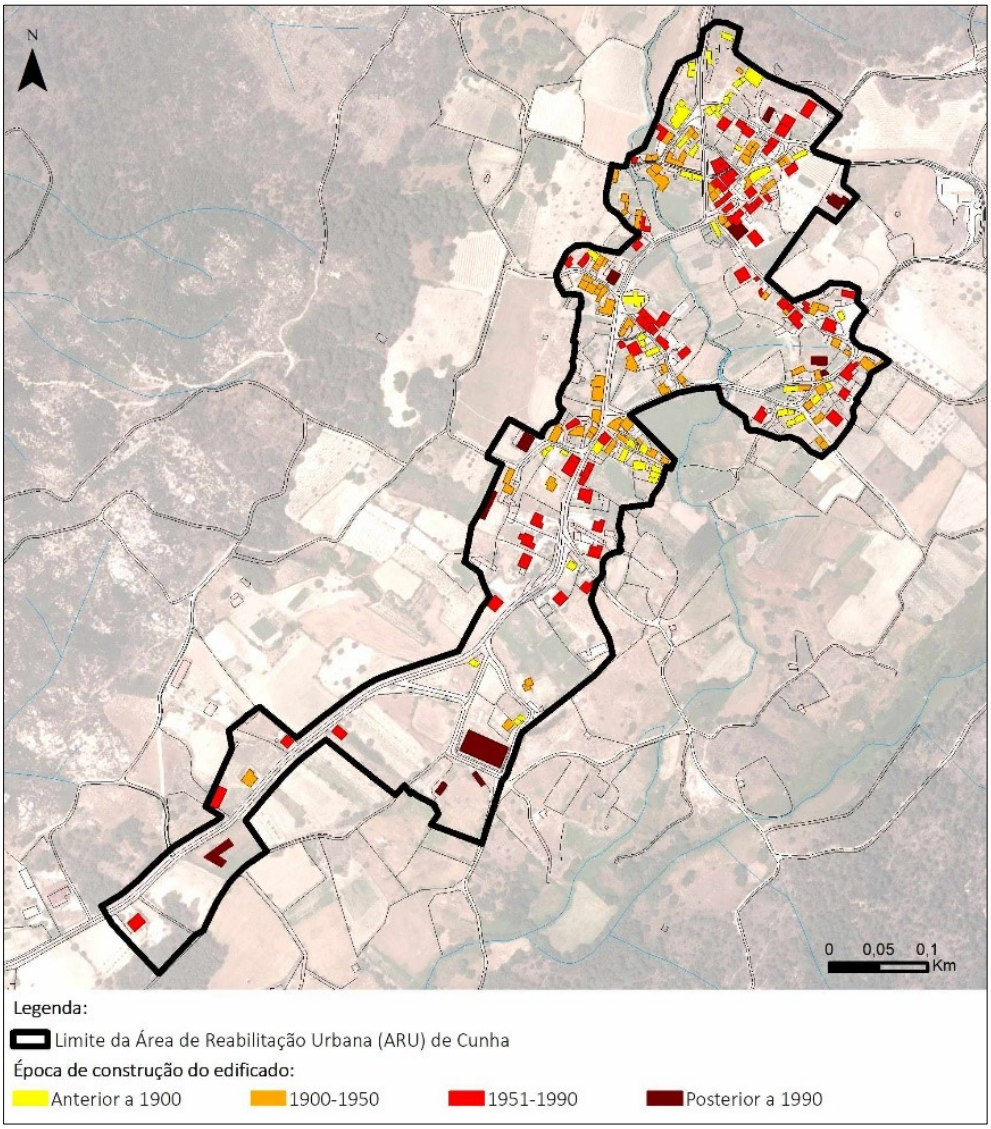


Figura 38 – Época de construção do Edificado da ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Por último, apresenta-se o cartograma da Figura 39 que mostra a distribuição do edificado de acordo com o seu material de construção e tipo de estrutura. De um modo geral observa-se a predominância da alvenaria de granito, principalmente nas fundações das construções mais antigas. Pelo contrário as edificações de cariz mais recente foram construídas em betão armado ou misturam o betão com a alvenaria de granito.

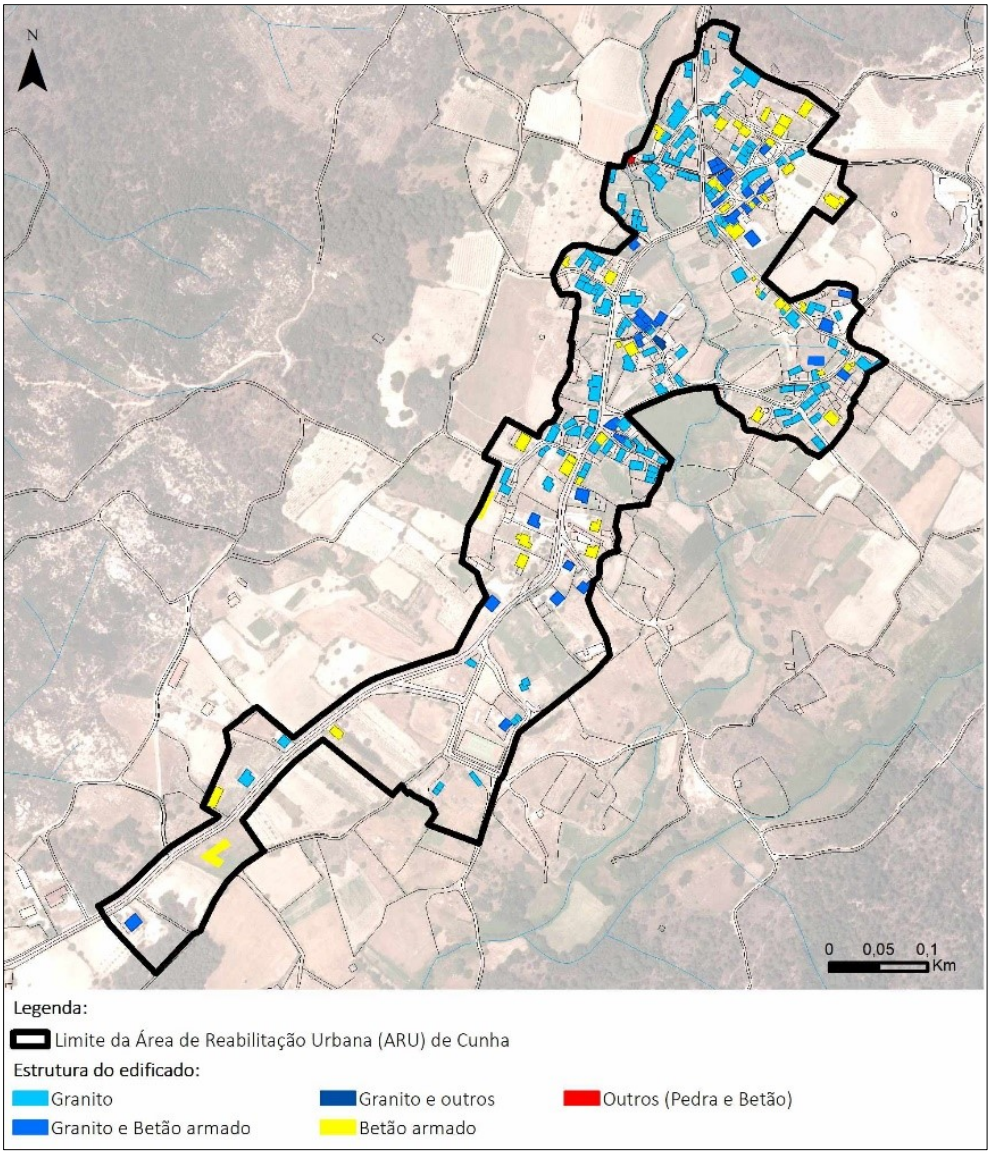


Figura 39 – Tipo de Estrutura do edificado na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

3.1.6. Espaço Público

A rede viária principal do povoado de Cunha é constituída pela EM582-1, que atravessa longitudinalmente o aglomerado, no sentido NE-SW (Figura 13). Este eixo viário é o responsável pelas principais ligações viárias internas e externas, estruturando a sua rede viária e realizando os principais acessos aos povoados vizinhos.

Relativamente aos acessos externos, tomando a EM582-1 no sentido norte é realizado o acesso a Arnas (3,3km), Quinta dos Pisões (5,1km) e, após o entroncamento com a EM582, a Sarzeda (10km). Neste último aglomerado a é realizada a ligação à Vila de Sernancelhe a partir da EN229, que se situa a 12,8km de Cunha e a cerca de 15 minutos. Alternativamente, seguindo na direção oposta (sul) da EM582-1, esta via entronca com a N226 que se prolonga paralelamente ao Rio Távora no sentido oposto ao da sua corrente, passando por Ponte do Abade e Quinta da Fervença. Após a passagem por Quinta da Fervença é promovida a ligação à EN229, que por sua vez liga à Vila de Sernancelhe.

A nível interno, esta via permite o acesso à rede viária secundária (Figura 41) constituída pelas seguintes vias: Rua Cimo de Vila, Rua da Fonte, Rua do Valado, Rua da Igreja, Portela e Rua dos Corgos, a partir das quais se desenvolvem a quase todos os outros arruamentos que caráter local.

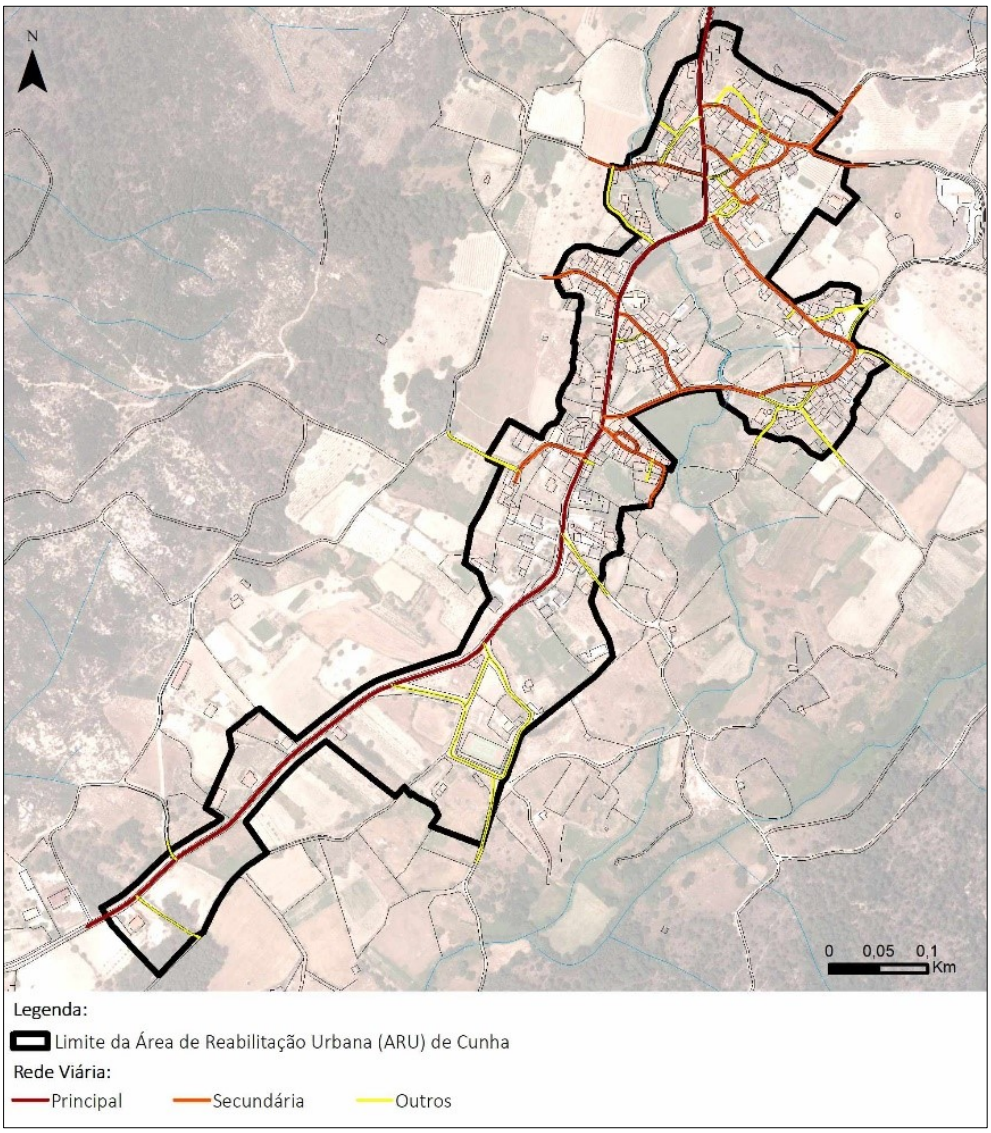


Figura 40 – Cartograma da Rede Viária da ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022.

Figura 41 – Rede viária secundaria. À esquerda: Rua Cimo de Vila; ao Centro: Rua do Valado e à direita: Rua da Igreja.
Fonte: Cotefis, 2022

Observa-se também uma relação entre as caraterísticas da rede viária de cunha e a sua localização, por exemplo as ruas localizadas no núcleo antigo mais a norte apresentam perfis distintos entre si, trajetos curtos e sinuosos com vista principalmente ao acesso local, como a Rua da Fonte ou a Rua Cimo de Vila. Pelo contrário as vias de génese mais recente caraterizam-se por perfis mais generosos e regulares e forma mais retilínea, promovendo a acessibilidade e mobilidade, como a EM582-1 ou arruamento de acesso ao polidesportivo.

O levantamento de campo realizado pela equipa técnica apurou 37 espaços públicos, que por sua vez deram origem a 50 fichas de espaço público que se dividem pelas seguintes quatro categorias: (1) Ruas; (2) Viela/Escada; (3) Caminhos; e (4) Largos/Praças (Figura 42). A divisão dos 37 espaços públicos em 50 fichas resulta da necessidade de caraterizar diferenças ao nível da tipologia do espaço, perfil de via, materiais e/ou estado de conservação, que justificaram a necessidade de realizar uma nova ficha de caracterização. Neste contexto identificaram-se 33 arruamentos, 2 Vielas/Escadas, 7 Caminhos e 8 Largos/Praças.

A divisão dos eixos viários segundo as categorias de Rua, Viela/Escada ou Caminho foi realizada de acordo com o perfil, pavimentação e tipo de acesso promovido. A metodologia utilizada pode ser sintetizada da seguinte forma, as Vielas/Escadas enquadram arruamentos que, pelo seu perfil e dimensão, permitem exclusivamente o acesso pedonal ou de modos suaves, não sendo possível o trânsito automóvel. Já os Caminhos consagram acessos de serventia a casas ou terrenos, não pavimentados e geralmente em mau estado de conservação, onde o acesso pedonal e automóvel é realizado de forma difícil. Por último as Ruas incluem os restantes eixos viários, de caráter estrutural, distribuidor ou rural, que permitem o trânsito automóvel e pedonal. Dentro desta tipologia, destaca-se ainda a existência de duas ruas arborizadas, uma no acesso ao polidesportivo e outra na envolvente à Capela de Santo Antão que possuem arborização numa faixa ajardinada associada à via.

Ao nível dos Largos/Praças de um modo geral estes surgem associados a alargamentos da EM582-1 no entroncamento com outras vias ou na presença de elementos de interesse, como a Igreja de S. Facundo ou Tanques e Fontanários. Também se identificaram alguns espaços na envolvente de Equipamentos relevantes, como a Capela de Santo Antão e o Polidesportivo e ainda largo praça associado um espaço “sobrante” no interior de um dos núcleos primitivos. Esta tipologia de espaço público é particularmente importantes para o encontro, recreio e lazer da população local, contribuindo de forma positiva para o bem-estar e qualidade de vida da população.

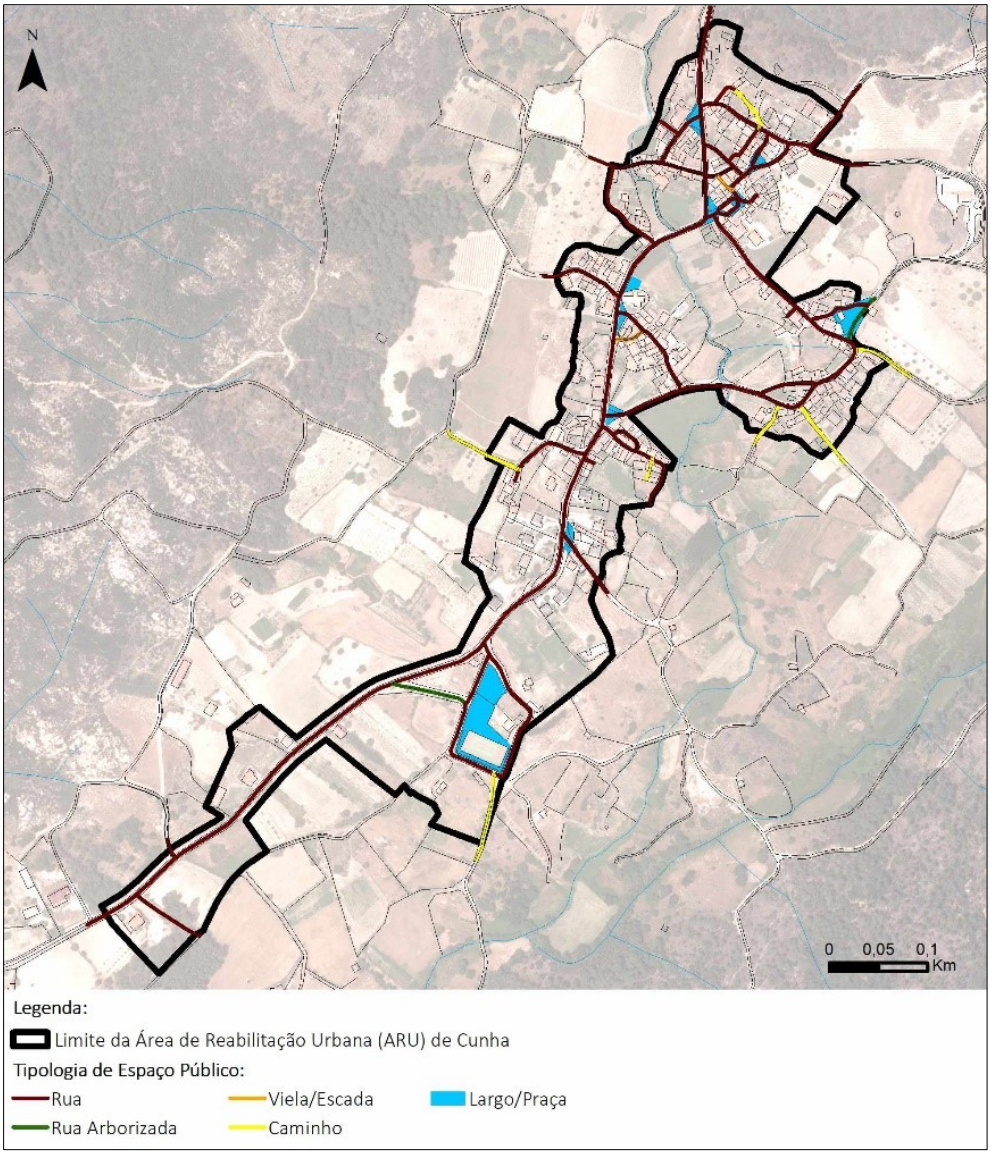


Figura 42 - Tipo de Espaço Público da ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Figura 43 – À esquerda: Viela (Espaço Público n.º 11 (EP11)); ao centro: caminho (EP17) e á direita: Rua Arborizada (EP 7A).
Fonte: Cotefis, 2022

Dos 8 Largos/Praças identificados 5 estão associados à EM582-1 designadamente, de norte para sul: no entroncamento com a Rua da Fonte e com a Rua Cimo de Vila, na envolvente à Igreja de S. Facundo; na confluência com a Rua do Sino e com a Rua dos Corgos. Os restantes três espaços situam-se na envolvente ao Polidesportivo, no adro da Capela de Santo Antão e num espaço "sobrante" no interior do núcleo primitivo mais a norte.

Figura 44 – Alargamentos associados à passagem da EM582-1.
Fonte: Cotefis, 2022

No espaço público de Cunha não se observa a existência de passeios, porém atendendo ao reduzido trafego automóvel esta característica não causa problemas ao nível da segurança do espaço. A ausência de segregação do espaço que resulta no nivelamento das ruas, a par da predominância da pavimentação em cubo de granito em conjunto com a predominância das construções em alvenaria de granito acaba por contribuir para o caráter e unidade do espaço.

Relativamente ao estacionamento não existem espaços destinados ao parqueamento, porém não foram identificadas carências a este nível dada a possibilidade de estacionar na generalidade das vias existentes.

Ao nível das pavimentações verifica-se que a generalidade dos arruamentos e Largos se encontram pavimentados em cubo de granito, com exceção de duas ruas em betuminoso, designadamente parte da EM582-1 e os arruamentos de acesso ao polidesportivo e do Largo na envolvente ao mesmo. Apesar do número de espaços em betuminoso ser bastante diminuto quando comparado com os restantes materiais, dada a grande extensão associada aos mesmos e ao caráter estruturante da EM582-1 este material acaba por ter um impacto mais evidente na paisagem urbana. Por último, as vias que se apresentam em Terra batida dizem respeito a caminhos, que visam o acesso a terrenos ou edifícios.

Neste contexto e no tocante à EM582-1 importa ainda referir que, aquando da passagem deste arruamento na proximidade da Igreja Matriz de Cunha o seu pavimento muda para cubo de granito, promovendo a sua relação com os elementos na proximidade e contribuindo de forma positiva para a manutenção do carater do local.

Finalmente, no que concerne ao estado de conservação do espaço publico, expresso no cartograma seguinte, constata-se que de um modo geral estes se encontram em bom estado de conservação. Os espaços classificados como em mau estado dizem respeito sobretudo a caminhos, que em virtude da sua utilização menos frequente apresentam perfis mais degradados dificultando a circulação.

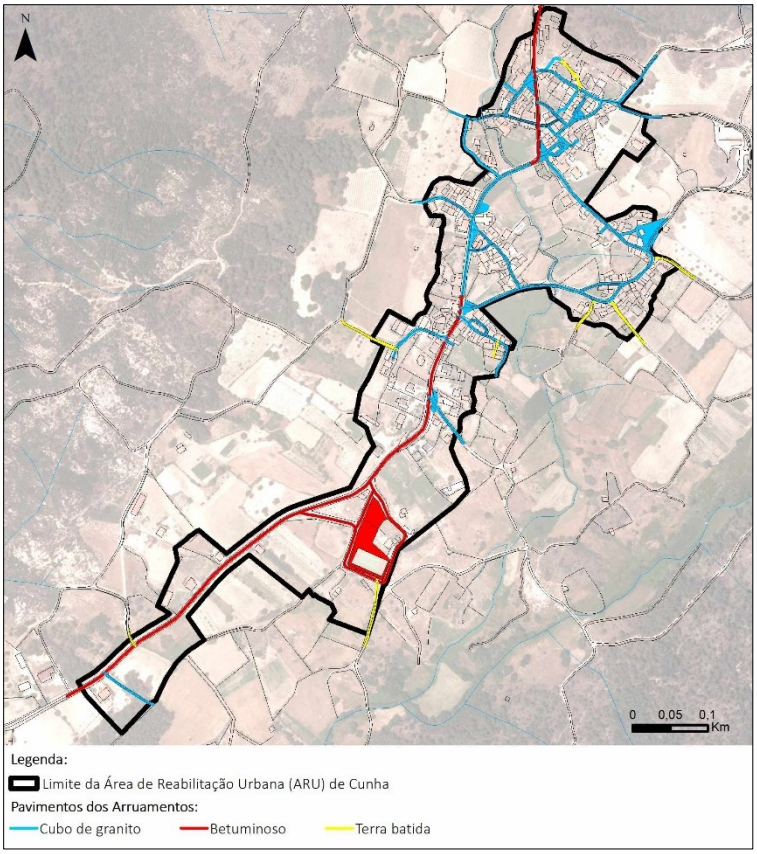


Figura 45 – Pavimentos dos arruamentos na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

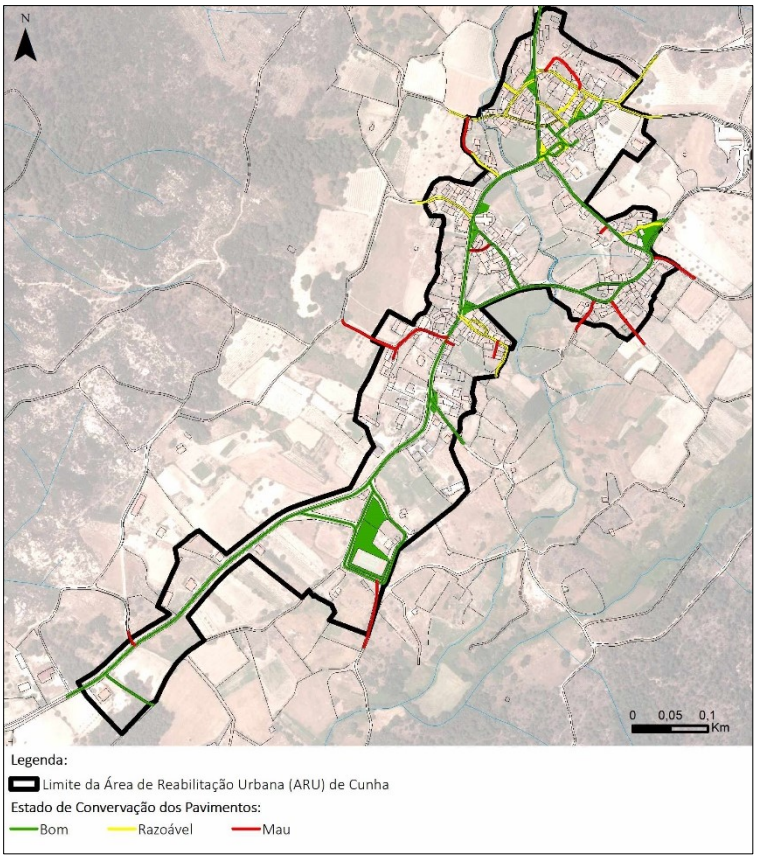


Figura 46 – Estado de conservação dos arruamentos na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

3.2. Diagnóstico Estratégico

Partindo da caraterização do território da ARU de Cunha realizada ao longo do presente capítulo procedeu-se à identificação dos seus principais pontos fortes e fracos, que serviram como base para o seu diagnóstico estratégico que se apresenta na Tabela 20.

Tabela 20 – Diagnóstico Estratégico: Principais Constrangimentos e Oportunidades.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
- Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - População com tendência para o envelhecimento; - Capacidade de fixação de população reduzida; - Parca oferta ao nível de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; - Parque edificado de cariz predominantemente habitacional; - Falta de dinamização de atividades culturais e recreativas de caráter local, geradoras de interesse e atratividade. - Aproximadamente 1/4 (23,4%) do parque edificado encontra-se devoluto; - Aproximadamente 1/4 (22,6%) do parque edificado encontra-se em mau e péssimo estado de conservação; - Descaraterização do edificado devido a obras de conservação que utilizam materiais dissonantes ou linhas arquitetónicas que desvirtuam a paisagem urbana; - Falta de espaços públicos qualificados e com vocações distintas, capazes de acolher condignamente a atividades de recreio e lazer da população. - Inexistência de alojamentos turísticos ou espaços dedicados à restauração.	- Contexto histórico do concelho de Sernancelhe; - Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Vontade política de intervir e promover o desenvolvimento concelhio; - Potencial histórico, cultural e tradicional associado a este centro urbano; - Proximidade a outros povoados com interesse como Arnas, Quinta dos Pisões, Quinta Paulo Lopes e Sarzeda; - Potencialidades turísticas do centro urbano associadas aos seus elementos de interesse, como a Igreja de São Facundo, o Solar dos Amaros e a Capela de Santo Antão; - Proximidade a outros pontos de interesse turístico, histórico e cultural e cénico, como a Capela de Santo Amaro ou os Sítios Arqueológicos de Chão das Vinhas 1 e 2, a Lagareta das Cortinhas ou o Tesouro da Cunha; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que passa especificamente por Cunha (percurso "A Serra do Pereiro"); - Existência de edifícios devolutos e em ruínas passiveis de serem reabilitados para acolher novos residentes e investimentos; - Existência de edifícios passiveis de reconversão para constituição de segunda habitação; - Existência de uma percentagem significativa, aproximadamente 10%, de edifícios que foram alvo de reabilitação e que evidenciam preocupação e interesse por parte da população local na revitalização e regeneração urbana;

Este diagnóstico estratégico sumariza as principais oportunidades e constrangimentos ao desenvolvimento territorial e urbano de Cunha, que foram identificados a partir da análise do seu passado histórico-cultural e evolução urbana, da caraterização da população residente, do parque edificado e do espaço público. Este exercício foi fundamental para a definição da estratégia de reabilitação urbana de Cunha, que se apresenta no capítulo seguinte.

Inserido no concelho de Sernancelhe, o povoado de Cunha beneficia do seu contexto histórico e patrimonial rico, detentor de autenticidade e potencial para a exploração. Os principais elementos de interesse deste aglomerado são a Igreja Matriz de S. Facundo, a Capela de Santo Antão, o Solar dos Amaros e os diversos elementos de água, que se localizam nas áreas mais antigas de Cunha. Todavia, o seu carater é principalmente refletido pelo conjunto formado pelo seu edificado mais antigo e espaço público, que é particularmente evidente nos seus núcleos primitivos e tradicionais.

De acordo com a análise realizada, o povoamento de Cunha partiu de três núcleos primitivos e tradicionais: dois que ocupam o espaço norte e este da ARU e o lugar Cimo de Vila; e outro, a norte e poente que abrange a envolvente à Capela de Santo Antão. Estes núcleos antigos são pautados pelo casario de arquitetura tradicional em alvenaria de granito, observando-se uma preponderância das “Casas de Quinta”, pela sua envergadura e associação a campos de cultivo. O espaço público de Cunha, principalmente no interior dos núcleos tradicionais, apresenta-se em cubo de granito e apresenta trajetos irregulares e sinuosos. A composição formada pelo edificado e espaço público, tipicamente em granito, promove uma imagem de conjunto característica e distinta. A expansão deste centro urbano ocorreu principalmente para sul, ancorada pela EM582-1 ao longo da qual se situam equipamentos mais recentes, como a Escola Primária ou o Polidesportivo. Esta área de génese mais recente pauta-se pela maior dispersão do edificado e pela sua articulação com a estrada municipal.

Nos últimos anos observou-se um abrandamento no desenvolvimento urbano de Cunha, que se reflete principalmente pela diminuição da população e a sua tendência para o envelhecimento; pelo abrandamento da construção e pela reduzida oferta de equipamentos, comércios e serviços. Para além disso, existe também uma percentagem significativa de edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação.

Em contrapartida, o povoado de Cunha apresenta um vasto leque de oportunidades passiveis de ser exploradas com vista ao seu desenvolvimento urbano sustentável e sustentado. Neste contexto refere-se a reabilitação e reconversão do edificado degradado ou devoluto para acolhimento de novos usos, para a constituição de segunda habitação ou para a fixação de novos residentes; a valorização do seu caráter e identidade e pontos de interesse como estratégia para a atração de visitantes; e a proximidade a outros aglomerados e pontos de interesse turísticos capazes de gerar interesse para a visitação.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Cunha

O presente capítulo é dedicado à estratégia de reabilitação urbana definida para a ARU de Cunha, que será fundamentada através da visão, objetivos estratégicos e modelo territorial estabelecidos. A estratégia de reabilitação urbana de Cunha teve como base o diagnóstico estratégico apresentado no capítulo anterior e visa contribuir para a reversão dos constrangimentos e para potenciar as oportunidades elencadas, promovendo o desenvolvimento territorial e socioeconómico sustentável e sustentado. Esta estratégia adota como seus objetivos a requalificação e revitalização do centro urbano de Cunha, a promoção da reabilitação do edificado de propriedade privada, a fixação de novos residentes, e a atração de novos visitantes e investimentos.

4.1. Visão

A Visão de futuro definida para Cunha apoiou-se na caraterização do território apresentada, nas suas dinâmicas territoriais, nas orientações de desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e no quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho. Este exercício culminou com a aferição da seguinte visão para Cunha 2037: "*Cunha, um centro urbano que conserva a sua identidade e mantem o passado vivo, articulando-o com a modernização e qualificação do território com vista a promoção do desenvolvimento territorial e socioeconómico*".

VISÃO – ARU DE CUNHA 2037

Cunha, um centro urbano que conserva a sua identidade e mantem o passado vivo, articulando-o com a modernização e qualificação do território com vista a promoção do desenvolvimento territorial e socioeconómico

4.2. Objetivos Estratégicos

Os objetivos estratégicos visam orientar a estratégia de reabilitação de Cunha, garantindo a prossecução e o alinhamento com a visão proposta. A definição destes objetivos teve ainda em consideração a existência de outras áreas de reabilitação no interior do concelho de Sernancelhe, cujo caráter, dimensão e dinâmicas territoriais são semelhantes às de Cunha. Nesse enquadramento e de forma a articular a estratégia definida com as políticas de reabilitação urbana concelhias foram adotados os cinco objetivos estratégicos utilizados nas restantes operações de reabilitação urbana, que se apresentam na tabela seguinte.

Importa ainda referir que estes objetivos visam também a prossecução da estratégia proposta na ARU de Cunha, constituída por três eixos estratégicos que organizam os 12 objetivos estratégicos propostos, conforme expresso na Tabela 1.

Tabela 21 – Objetivos estratégicos para o PERU de Cunha

TURISMO	OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 **Desenvolver e apostar no setor do turismo** como estratégia para o desenvolvimento socioeconómico passando pela potenciação dos valores culturais, da identidade e autenticidade deste centro urbano; apoiando-se na conservação e a revitalização dos espaços e elementos mais relevantes do seu território.
AMBIENTE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 **Promover a qualidade ambiental** do centro urbano de Cunha, contemplando a requalificação e beneficiação dos espaços abertos existentes e potenciando a formação de um rede de espaços públicos, articulados e complementares entre si, capaz de acolher e incentivar o encontro, recreio e lazer da população local.
VIVÊNCIA	OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 **Fomentar a reabilitação dos edifícios** em mau e péssimo estado de conservação e a **ocupação dos alojamentos vagos**, melhorando as condições de habitabilidade, assegurando a multifuncionalidade económica e social e contribuindo para uma imagem urbana cuidada e harmoniosa.
MOBILIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 4 **Promover a melhoria da mobilidade urbana** passando pela melhoria da acessibilidade universal e da segurança; pela qualificação da oferta de equipamentos e o mobiliário urbano, pelo incentivo dos modos suaves e da circulação pedonal em detrimento do automóvel.
IDENTIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 5 **Valorizar a identidade e património** do centro urbano de Cunha através do reforço da identidade, da dinamização dos núcleos mais antigos e da preservação e divulgação dos elementos identitários, recursos endógenos e das suas tradições, costumes e produtos locais.

O primeiro objetivo propõe-se a desenvolver e apostar no setor do TURISMO como estratégia para o desenvolvimento socioeconómico de Cunha. De forma a estimular o interesse para a visitação e a incentivar o aparecimento de novos investimentos a estratégia deverá potenciar os valores culturais, a identidade e autenticidade deste centro urbano, apoiando-se na conservação e a revitalização dos espaços e elementos mais relevantes do seu território. Atendendo à sua dimensão deverá ser promovida a articulação com os aglomerados vizinhos, concorrendo para a criação de uma rede de centros urbanos com interesse para a visitação.

O segundo objetivo insere-se no domínio do AMBIENTE e pretende promover a qualidade ambiental, contemplando a formação de uma rede de espaços públicos, articulados e complementares entre si, capaz de acolher e incentivar o encontro, recreio e lazer da população local. Esta intenção deverá concorrer para a melhoria do ambiente urbano, passando pela requalificação e beneficiação dos espaços abertos existentes, promovendo as oportunidades de recreio e socialização e contribuindo para o bem-estar e qualidade de vida da população e para a atratividade deste território.

Figura 47 – Potencialidades do centro urbano de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022

Por sua vez, o terceiro objetivo, fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos enquadra-se no âmbito da VIVÊNCIA e visa a melhoria da imagem e salubridade deste centro urbano. Neste domínio pretende-se estimular a conservação, a reabilitação e a multifuncionalidade do edificado, incentivando a fixação de novos residentes e o aparecimento de novos investimentos e negócios.

O objetivo seguinte visa promover a melhoria da MOBILIDADE urbana e tem como principal objetivo fomentar a acessibilidade e a qualificação do espaço público de Cunha. Neste âmbito pretende-se qualificar e diversificar a

oferta de equipamentos e o mobiliário existente; promover a segurança e a acessibilidade universal; e incentivar os modos suaves e a circulação pedonal em detrimento do automóvel.

Por último e no âmbito da IDENTIDADE, enquadra-se o seguinte objetivo de valorizar a identidade e património que consagra a valorização e a conservação dos elementos e espaços identitários de Cunha, que se localizam sobretudo nos seus núcleos primitivos. Atendendo à relevância do caráter e autenticidade deste centro urbano para a estratégia de reabilitação urbana, importa fomentar a sua conservação e valorização. Assim, deverá apostar-se no reforço da identidade, na dinamização dos núcleos mais antigos e na preservação e divulgação dos principais recursos de Cunha.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

A Figura 48 diz respeito ao Modelo Estratégico Territorial de Cunha, que visa espacializar as grandes opções estratégicas concebidas para este centro urbano.

O modelo apresentado contempla a revitalização dos núcleos primitivos e tradicionais do centro urbano de Cunha, passando pela beneficiação dos elementos que mais contribuem para sua imagem e identidade urbana. Esta intenção enquadra a valorização e divulgação dos elementos identitários e a qualificação da rede de espaços públicos como estratégia para a manutenção da sua autenticidade, estimulando o interesse para o turismo e visitação. Estes esforços visam estimular a atratividade a novos visitantes e investimentos e incentivar a a requalificação e reconversão do edificado privado, promovendo o desenvolvimento territorial e socioeconómico.

Ao nível da estratégia assume também especial relevância a EM582-1, o principal eixo viário deste aglomerado, que o atravessa de forma quase longitudinal encarregando-se duas suas principais conexões e ancorando a maioria dos seus espaços mais relevantes. Pretende-se beneficiar este eixo viário, passando pela valorização dos seus equipamentos e mobiliário urbano.

Para além dos elementos identitários, do espaço público e da rede viária também os equipamentos de utilização coletiva apresentam um papel determinante para a estratégia. Neste enquadramento será promovida a sua valorização, passando pela beneficiação das suas infraestruturas, mobiliário e espaço público associado.

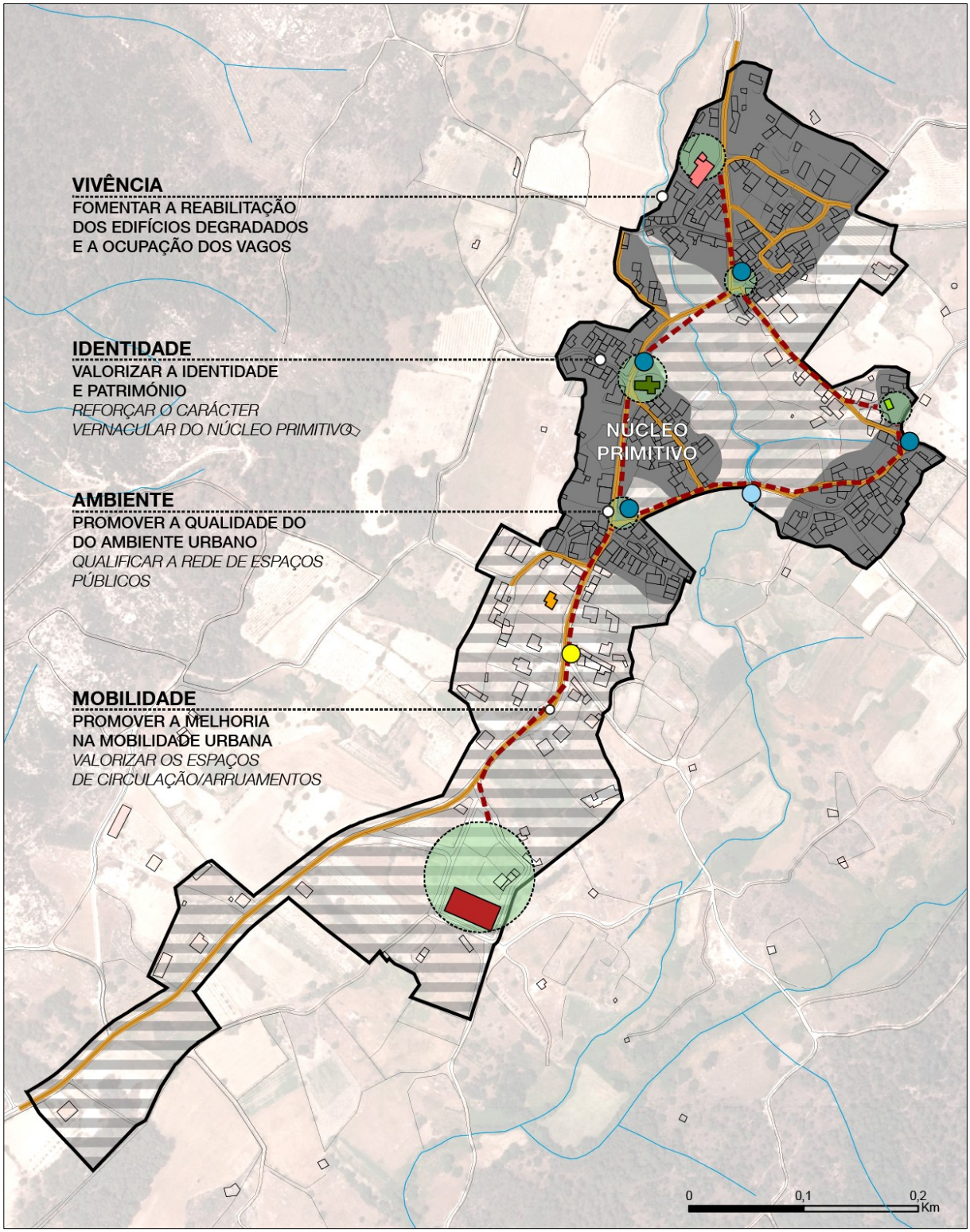


Figura 48 – Modelo Estratégico da ORU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2022.

5. Programa de Ação do PERU

A concretização da estratégia de reabilitação urbana é realizada através da implementação do Programa de Ação, que de forma sucinta diz respeito a um conjunto de ações/intervenções que visam dar resposta ao diagnóstico estratégico e promover a visão e objetivos estratégicos definidos. A finalidade do Programa de Ação prende-se com o desenvolvimento territorial sustentável e sustentado, assente na aplicação de uma abordagem de conjunto, coesa e articulada, que tem em consideração a:

- Prossecução e a implementação da estratégia de reabilitação urbana, passando pela promoção da visão e do modelo estratégico idealizado e pela sua articulação com os eixos e objetivos estratégicos estabelecidos;
- Articulação com o diagnóstico estratégico, enquadrando a reversão das ameaças e alavancagem das oportunidades identificadas, passando pela reabilitação e beneficiação das infraestruturas urbanas, a qualificação do espaço público e dos de equipamentos existentes, a melhoria generalizada da qualidade de vida da população residente e a valorização da identidade e património cultural, como estratégia para o desenvolvimento, a revitalização e atração de novos públicos e investimentos;
- Incorporação de intenções/projetos públicos que visam o desenvolvimento territorial, urbano e socioeconómico, a dinamização e atratividade de Cunha;
- Maximização das oportunidades de financiamento de projetos públicos;
- Inclusão dos diversos atores urbanos no processo de reabilitação urbana, estimulando a sua intervenção e participação.

Neste enquadramento foi concebido um conjunto de ações distinto, que serão apresentadas ao longo do presente capítulo. As ações propostas, de caráter material ou imaterial, dirigem-se tanto ao edificado como ao espaço público, uma vez que o presente documento conforma uma ORU Sistemática e tem como objetivo promover requalificação e revitalização do tecido urbano.

As ações propostas encontram-se ainda descritas de forma mais pormenorizada no Anexo C – Fichas de Ação/Projeto do presente documento, e a sua espacialização apresenta-se em maior detalhe no Anexo A - Planta de Localização das Ações.

5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

Identificação e Enquadramento estratégico das ações

As ações previstas no PERU de Cunha encontram-se organizadas na Tabela 22, que mostra a sua correspondência e articulação com os objetivos estratégicos propostos e comprova o seu contributo na prossecução da visão estratégica proposta.

Tabela 22 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Cunha

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
PERU-CUN-01 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primaria)			X		X
PERU-CUN-02 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	X	X			
PERU-CUN-03 | Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo	X	X		X	X
PERU-CUN-04 | Requalificação do Largo Cimo de Vila	X	X		X	X
PERU-CUN-05 | Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente construída	X	X		X	X
PERU-CUN-06 |Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluindo o Largo de Festas da Cunha	X	X		X	X
PERU-CUN-07 |Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)				X	
PERU-CUN-08 |Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila				X	
PERU-CUN-09 |Beneficiação do mobiliário urbano e equipamentos da EM582-1		X		X	
PERU-CUN-10 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"	X	X		X	X
PERU-CUN-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERU-CUN-12 | Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		
PERU-CUN-13 | Programa "Apoio à reabilitação privada"			X		
PERU-CUN-14| Programa "Segunda habitação"			X		
PERU-CUN-15| Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

O programa de ação do PERU de Cunha conta com um conjunto de 15 ações distintas, de caráter material dirigidas ao tanto ao edificado como ao espaço público e de caráter imaterial, que se aplicam transversalmente a todo o território. Tal como o comprova a tabela acima, estas intervenções visam a prossecução dos objetivos estratégicos

propostos contribuindo para a promoção da mobilidade, da qualidade do ambiente urbano e para a manutenção do carater e identidade. Além disso, a sua implementação pretende estimular o desenvolvimento do setor turístico e fomentar a reabilitação e ocupação dos edifícios vagos e/ou degradados. Neste enquadramento importa ainda referir que este conjunto de ações foi programado de modo a promover uma ação articulada, promovendo a unidade e a coesão do território.

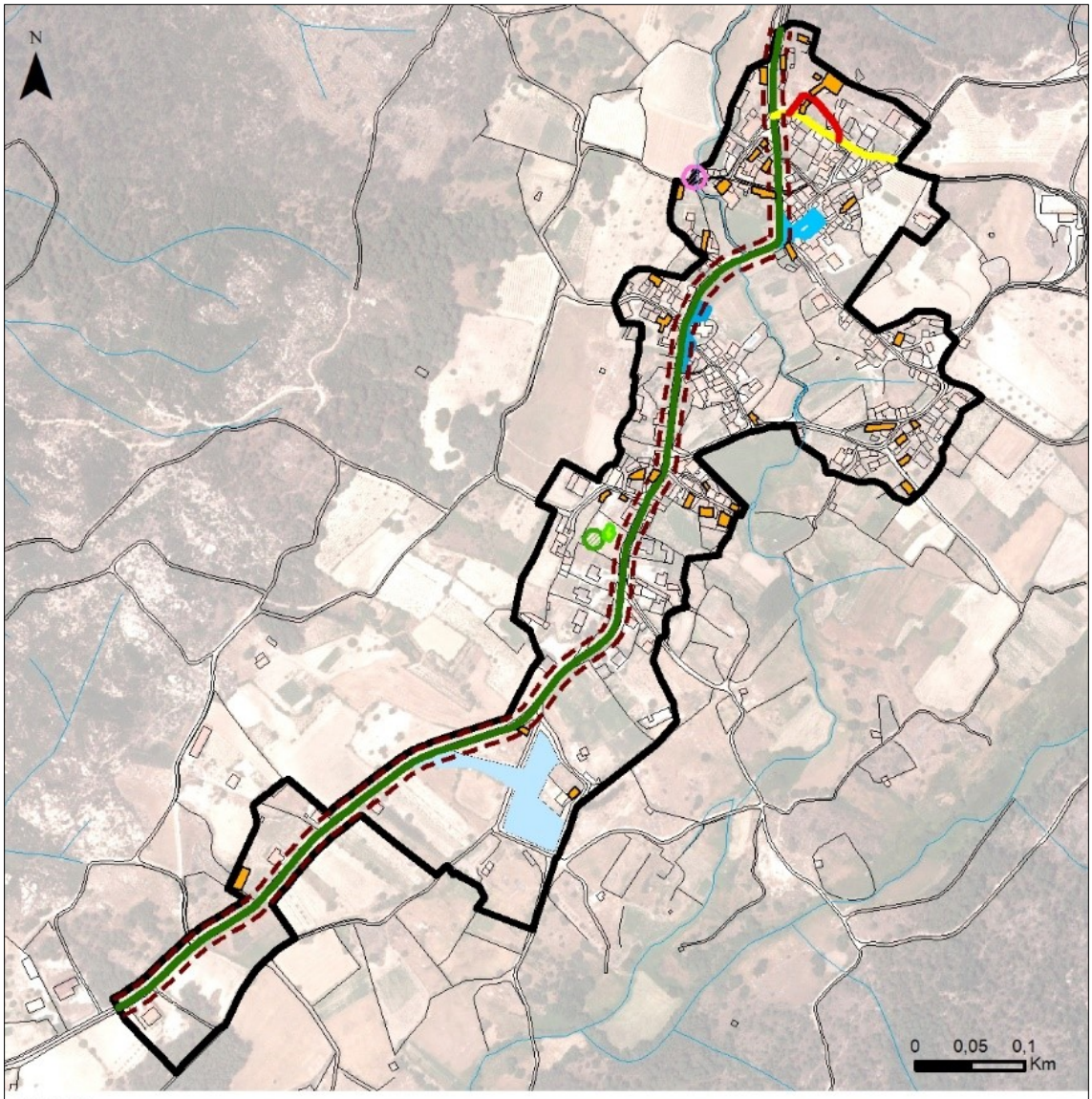
Ao nível do edificado propõem-se duas ações, de caráter material, uma dirigida à qualificação de um equipamento de utilização coletiva, o Centro Lúdico de Cunha, e outra à reabilitação do edificado de propriedade privada.

A qualificação do Centro Lúdico de Cunha enquadra-se na ação PERU-CUN-01, "Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primária) ". Esta intervenção pretende melhorar o conforto e a sustentabilidade do Centro Lúdico de Cunha, que constitui um importante espaço de convívio e lazer para a comunidade local, em especial para a população mais idosa.

Anteriormente à sua reforma, o edifício onde se encontra instalado o Centro Lúdico de Cunha era a Escola Primária de Cunha. A construção desta escola primária remonta ao Plano dos Centenários, uma iniciativa levada a cabo pelo Estado Novo entre a década de 40 e 60 que tinha como objetivo dotar todas as cidades, vilas e aldeias de uma instituição de ensino, que possibilitasse a todas as crianças o acesso a educação em instalações condignas. Em virtude desta medida foram construídos diversos equipamentos escolares, dotados de uma arquitetura muito particular e que perduram até aos dias de hoje. Assim, esta intervenção não se limita à modernização de uma infraestrutura, contribuindo também para a conservação de um importante elemento do caráter e identidade deste aglomerado.

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

Por sua vez a "Reabilitação do edificado de propriedade privada" (PERU-CUN-12) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída. As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada realizadas no território da ARU de Cunha poderão ser apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.



Legenda:

Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cunha

Ações propostas:

- PERU-CUN-01 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primaria)
- PERU-CUN-02 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população
- PERU-CUN-03 | Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo
- PERU-CUN-04 | Requalificação do Largo Cimo de Vila
- PERU-CUN-05 | Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente
- PERU-CUN-06, Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluido o Largo de Festas da Cunha
- PERU-CUN-07 | Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)
- PERU-CUN-08 | Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila
- PERU-CUN-09 | Beneficiação do mobiliário urbano associado à EM582-1
- PERU-CUN-10 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"
- PERU-CUN-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
- PERU-CUN-12 | Reabilitação do edificado de propriedade privada
- PERU-CUN-13 | Programa "Apoio à reabilitação privada"
- PERU-CUN-14 | Programa "Segunda habitação"
- PERU-CUN-15 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Figura 49 – Localização das Ações propostas.

Por sua vez, ao nível do espaço público o presente Programa de Ação contempla oito ações de caráter material que tem como objetivo a qualificação destes locais e a preservação da identidade deste centro urbano.

A segunda ação proposta, "Criação de um espaço dedicado à atividade física da população" (PERU-CUN-02), dirige-se ao Centro Lúdico de Cunha e pretende contribuir para a multifuncionalidade deste equipamento, assim como para a diversificação e reforço das oportunidades de recreio ativo existentes. Esta ação contempla a instalação de um espaço dedicado à atividade física da população no logradouro do Centro Lúdico de Cunha, que será constituído por um circuito de equipamentos geriátricos e de manutenção. A implementação desta ação pretende incitar a prática de desporto e de atividades ao ar livre, promovendo o envelhecimento ativo e a adoção de estilos e comportamentos de vida saudável, que são importantes fatores para a saúde e bem-estar da população.

Este novo espaço deverá ser acolhedor, apelativo e dotado de condições de conforto e segurança, que incentivem e estimulem a prática de atividade física pelos utentes do centro lúdico. A criação deste espaço irá permitir ao Centro Lúdico a oferta de uma maior diversidade de atividades, permitindo o acolhimento e o desenvolvimento de mais iniciativas. Todavia, este lugar deverá ser aberto a todos os utilizadores que pretendam desenvolver a prática de exercício físico.

As ações PERU-CUN-03, PERU-CUN-04, PERU-CUN-05 e PERU-CUN-06 dirigem-se aos principais alargamentos da ARU de Cunha, nomeadamente, ao Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo, ao Largo Cimo de Vila, à envolvente do Polidesportivo e Largo das Festas de Cunha, e um novo alargamento que se pretende criar na envolvente às Fontes de Mergulho (PERU-CUN-05).

É nestes alargamentos que se desenvolvem a generalidade das atividades de encontro, recreio e lazer da população residente, assumindo, por isso, um papel determinante para o seu bem-estar e qualidade de vida. É neste pressuposto que surgem as referidas ações, com o intuito de dotar estes espaços das condições essenciais para o acolhimento condigno destas atividades e garantir o conforto, segurança e universalidade de acesso para os seus utilizadores.

Além disso, estes alargamentos encontram-se associados a espaços-chave no interior da malha urbana, quer pela sua associação a elementos de interesse, quer constituírem importantes espaços de passagem/encontro. Assim, estas ações serão ainda determinantes para a promoção do enquadramento dos elementos existentes e para a promoção da legibilidade da malha urbana, contribuindo para coesão e para a valorização do caráter e identidade do aglomerado.

A ação PERU-CUN-03 contempla a "Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo", um espaço público situado no coração de um núcleo antigo de Cunha, onde se inscreve um importante elemento de interesse, a Igreja Matriz de S. Facundo e um Fontanário.

Esta intervenção visa fomentar a unidade e a continuidade do espaço público, passando pela beneficiação da relação entre a EM582-1 e este alargamento, assim como pelo enquadramento da Igreja e do Fontanário. Neste âmbito deverá também ser promovido o conforto dos utilizadores na utilização deste espaço proporcionando a sua utilização para o desenvolvimento de atividades de recreio. Assim, deverá ainda incluir-se nesta ação: a

colocação estratégica de mobiliário urbano; de sinalética informativa; e de arborização/espaços verdes, para a criação de zonas de sombra e de regulação climática.

Por sua vez, a ação PERU-CUN-04 dirige-se a um alargamento na zona norte da ARU e contempla a "Requalificação do Largo Cimo de Vila". Esta intenção prevê a reformulação do espaço público com vista à integração do tanque público existente, à melhoria da articulação com os arruamentos envolventes, à promoção do conforto dos seus utilizadores e à garantia da acessibilidade universal.

A importância deste alargamento pode ser justificada pela inscrição de um tanque público no seu interior e pela sua localização privilegiada, na envolvente à EN582-1 e no lugar Cimo de Vila, que constitui um dos principais núcleos residenciais da ARU, albergando uma percentagem significativa da população residente. É neste contexto que o Largo Cimo de Vila se assume como uma das principais centralidades de Cunha, na qual se desenvolvem muitas das atividades de encontro da população.

Esta intervenção tem como objetivo a reconversão deste alargamento com vista ao reforço da rede de espaços abertos e, consequentemente, das oportunidades de encontro, recreio e lazer, promovendo o bem-estar e qualidade de vida da população local. Assim, poderá enquadrar-se no programa desta ação a reformulação das pavimentações e do desenho do espaço, a introdução de mobiliário urbano, a criação de zonas de sombra e, possivelmente, a criação de espaços verdes ou a introdução de arborização no espaço.

A "Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente" (PERU-CUN-05) também se dirige a um espaço aberto na zona norte da ARU, propondo a sua reformulação com o objetivo de dar a conhecer um elemento de interesse deste centro urbano. Esta intervenção pretende valorizar as Fontes de Mergulho e beneficiar o seu espaço envolvente, passando por exemplo pela colocação de sinalética informativa, com o intuito de promover a atratividade deste local e de informar e consciencializar a população residente, turistas e visitantes da sua existência. A concretização desta ação será também uma mais-valia para o reforço do caráter e identidade de Cunha, devido à preservação e promoção de um elemento de interesse de elevada singularidade que irá contribuir de forma positiva para a beneficiação da autenticidade deste aglomerado.

A definição das ações PERU-CUN-03, PERU-CUN-04 e PERU-CUN-05 para além dos objetivos referidos, tem ainda a intenção subjacente de que a requalificação destes espaços públicos possa sortir um efeito de contágio na sua envolvente, promovendo a reabilitação do edificado privado.

Na zona sul da ARU surge a intervenção de "Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluindo o Largo de Festas da Cunha" (PERU-CUN-06) que abrange o espaço público de maiores dimensões deste centro urbano e que atualmente diz respeito a uma zona aberta de grandes dimensões parcialmente pavimentada.

Esta ação surge com o intuito de beneficiar e qualificar este espaço público, contribuindo para a sua capacidade de acolher as atividades de recreio e lazer da população e aumentando, se possível, a sua capacidade de carga. Neste âmbito deverá promover-se o conforto e a segurança dos utilizadores, bem como as condições que lhes são oferecidas, promovendo a dinamização e a atratividade do espaço. De preferência deverá também apostar-se na

multifuncionalidade do espaço, através da diversificação da possibilidade de atividades e iniciativas que este largo é capaz de albergar.

Assim, poderá incluir-se nesta intervenção a reformulação do desenho do espaço, a introdução de espaços ajardinados e de vegetação, a criação/formalização de espaços de circulação e estadia e a implementação de mobiliário urbano.

As ações "Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)" (PERU-CUN-07) e "Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila" (PERU-CUN-08) visam, respetivamente, a melhoria do acesso a dois equipamentos e a um conjunto de habitações, e em ambos os casos das condições de circulação das referidas vias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento.

No caso da ação PERU-CUN-07 pretende-se beneficiar uma parte deste arruamento, que atualmente se encontra pavimentada num material diferente e onde o perfil da via se apresenta de forma irregular.

Por sua vez, a intervenção PERU-CUN-08 incide num arruamento em mau estado de conservação e apenas parcialmente pavimentado em cubo de granito. Esta ação contempla a pavimentação do troço da via que se encontra terra batida e a uniformização do perfil viário.

As ações PERU-CUN-09 e PERU-CUN-10, respetivamente "Beneficiação do mobiliário urbano associado à EM582-1" e "Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro", dirigem-se ambas a EM582-1.

A EM582-1 constitui o principal eixo viário do centro urbano de Cunha, ao longo do qual se dispõem importantes elementos de utilização coletiva, como abrigos de passageiros, fontanários e mesmo contentores para recolha de resíduos. É também ao longo desta via que surgem alguns dos seus principais pontos e locais de referência, que convidam à paragem, estadia e encontro da população.

A ação PERU-CUN-09 tem como objetivo a substituição de mobiliário urbano degradado e a eventual colocação de novos elementos, como bancos, bebedouros, ecopontos, abrigos de passageiros, entre outros. Esta ação pretende qualificar um espaço público de referência, contribuindo para a melhoria do seu conforto e funcionalidade.

Por sua vez, a ação "Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro" (PERU-CUN-10) pretende beneficiar um percurso turístico do Roteiro Turístico do Município de Sernancelhe, através pela colocação de sinalização toponímica específica, que identifique e apresente os locais de passagem; e placas informativas dos principais pontos de interesse, história e tradições locais. Esta ação deverá articular-se com as restantes localidades abrangidas por este percurso, designadamente Sarzeda, Seixo, Tabosa da Cunha, Arnas, Ponte do Abade e Mosteiro, de modo a promover uma uniformização da linguagem.

A Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERU-CUN-11) tem como objetivo a melhoria generalizada das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo, adaptando e dotando Cunha de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança. De notar que esta medida se encontra em linha com

o previsto para a totalidade do concelho de Sernancelhe, tendo em atenção o preconizado pelo Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro em matéria de mobilidade urbana.

Por último, no que concerne às ações imateriais apontam-se três ações que tem como objetivo a revitalização e dinamização deste centro urbano, a promoção da atratividade e a beneficiação da vivência da população local.

O Programa "Apoio à reabilitação privada" (PERU-CUN-13) compreende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar 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. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano de Cunha, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa "Segunda habitação" (PERU-CUN-14) visa atrair novos públicos para Cunha, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao *stress* e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.

A "Realização de ações de promoção de cultura e lazer" (PERU-CUN-15) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Cunha, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,…), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Cunha, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER); (2) Programa "Tardes de Aquilino": Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra. E (3) Programa de atividade

sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, tirando partido dos espaços públicos da beneficiar e qualificar (PERU-CUN-03, PERU-CUN-04, PERU-CUN-05 e PERU-CUN-06) e também do espaço dedicado à atividade física a criar (PERU-CUN-02).

Hierarquização e Programação temporal das ações

As ações do PERU de Cunha foram hierarquizadas de acordo com a sua importância e relevância para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para o desenvolvimento do território, distinguindo-se segundo dois níveis:

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

Tabela 23 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Cunha.
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

AÇÃO	HIERARQUIA
PERU-CUN-01 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primaria)	E
PERU-CUN-02 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	C
PERU-CUN-03 | Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo	E
PERU-CUN-04 | Requalificação do Largo Cimo de Vila	E
PERU-CUN-05 | Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente construída	C
PERU-CUN-06 |Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluindo o Largo de Festas da Cunha	E
PERU-CUN-07 |Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)	C
PERU-CUN-08 |Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila	C
PERU-CUN-09 |Beneficiação do mobiliário urbano e equipamentos da EM582-1	E
PERU-CUN-10 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"	C
PERU-CUN-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
PERU-CUN-12 | Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERU-CUN-13 | Programa "Apoio à reabilitação privada"	C
PERU-CUN-14| Programa "Segunda habitação"	C
PERU-CUN-15| Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

O âmbito temporal da ORU Cunha é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo estabelecido pelo Art. 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República e decorrendo entre o ano de 2023 e 2037. A Tabela 24 apresenta a programação temporal/calendarização das ações previstas:

Tabela 24 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Cunha.

AÇÃO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
PERU-CUN-01 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primaria)															
PERU-CUN-02 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população															
PERU-CUN-03 | Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo															
PERU-CUN-04 | Requalificação do Largo Cimo de Vila															
PERU-CUN-05 | Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente construída															
PERU-CUN-06 |Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluindo o Largo de Festas da Cunha															
PERU-CUN-07 |Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)															
PERU-CUN-08 |Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila															
PERU-CUN-09 |Beneficiação do mobiliário urbano e equipamentos da EM582-1															
PERU-CUN-10 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"															
PERU-CUN-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERU-CUN-12 | Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERU-CUN-13 | Programa "Apoio à reabilitação privada"															
PERU-CUN-14| Programa "Segunda habitação"															
PERU-CUN-15| Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

5.2. Programa de financiamento

O presente subcapítulo dedica-se ao programa de financiamento da ORU de Cunha, incluindo a estimativa de custos total e por ação, bem como as potenciais fontes de financiamento. Esta informação encontra-se sumarizada na Tabela 25.

Tabela 25 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERU-CUN-01 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primaria)	75.000,00	0,00	75.000,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERU-CUN-02 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	20.000,00	0,00	20.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-03 | Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo	16.000,00	0,00	16.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-04 | Requalificação do Largo Cimo de Vila	60.000,00	0,00	60.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-05 | Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-06 | Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluindo o Largo de Festas da Cunha	30.000,00	0,00	30.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-07 | Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)	30.000,00	0,00	30.000,00	CM Sernancelhe		-
PERU-CUN-08 | Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila	25.000,00	0,00	25.000,00	CM Sernancelhe		-
PERU-CUN-09 | Beneficiação do mobiliário urbano e equipamentos da EM582-1	20.000,00	0,00	20.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-10 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"	5.000,00	0,00	5.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	-
PERU-CUN-12 | Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	2.700.000,00	2.700.000,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERU-CUN-13 | Programa "Apoio à reabilitação privada"	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-14 | O Programa "Segunda habitação"	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERU-CUN-15 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00	0,00	40.000,00	CM de Sernancelhe, JF de Cunha, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra, ESPROSER, Centro Lúdico de Cunha	-	-
TOTAL	371.000,00	2.700.000,00	3.071.000,00			

O investimento total previsto para o PERU de Cunha é de aproximadamente 3,1 Milhões de Euros, dos quais 0,4 Milhões de Euros dizem respeito ao investimento público e 2,7 Milhões de Euros a investimento de âmbito privado.

Tabela 26 – Valores de investimento para o centro urbano de Cunha

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	371.000,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	2.700.000,00 €
INVESTIMENTO TOTAL	3.071.000,00 €

Fontes de Financiamento

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

No âmbito do PERU de Cunha prevê-se à possibilidade de financiamento de 2 ações ao abrigo do PRR, designadamente: PERU-CUN-11 e PERU-CUN-12, através da mobilização das seguintes duas componentes que integram a dimensão da Resiliência:

Componente 2 – C2. Habitação

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

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

Componente 3 – C3. Respostas Sociais

Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º

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

tenham atendimento ao público, e em habitações, especificamente quando relacionadas com a condição de deficiência em concreto.

No tocante às fontes de financiamento importa ainda referir o Comércio Investe, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

As soluções de financiamento dirigidas à reabilitação do edificado serão enquadradas no capítulo seguinte.

.

6. Operacionalização do PERU

A operacionalização do PERU determina de forma a estratégia de reabilitação definida será implementada, indicando os investimentos públicos fundamentais para a concretização do programa de ação; o modelo de gestão e execução; os procedimentos legais a adotar na reabilitação de imóveis; e quais os apoios e os incentivos a que os privados podem recorrer aquando da reabilitação dos seus imóveis.

No contexto da reabilitação urbana é fundamental estimular a participação de todos os intervenientes, tanto públicos como privados, de modo a garantir que este processo é realizado de forma sustentada, eficiente e equilibrada. Ao nível dos atores urbanos públicos os principais intervenientes são Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU, a sua intervenção poderá ser direta, passando pela qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, ou indireta, com a disponibilização de apoios. No âmbito deste PERU a Câmara Municipal de Sernancelhe assume um papel central, uma vez que é responsável pela operacionalização de todas intervenções públicas definidas, pelo incentivo à ação do privado, e também na divulgação e gestão de todo este processo.

Os atores urbanos privados também constituem intervenientes basilares no processo de reabilitação urbano, sendo essencial a promoção do seu interesse nas questões de reabilitação urbana para que as intervenções não sejam apenas realizadas de forma pontual e apoiada no investimento público. Os privados podem integrar:

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

O município de Sernancelhe constitui o principal responsável pelo incentivo à reabilitação urbana por parte dos atores urbanos privados, sendo sua competência a disponibilização de um enquadramento favorável a este tipo de intervenções, de instrumentos e mecanismos de apoio e de informação sistematizada neste domínio. Para além disso, é fundamental que a reabilitação urbana seja apoiada por um programa de incentivos que suporte um vasto leque de intervenções no edificado, capaz de dar resposta aos problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais. Este programa deve ainda compreender a possibilidade de intervenção

em edifícios não só de cariz habitacional, como também comércios, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros.

Estas orientações constituem elementos-chave para a garantia do sucesso da revitalização do centro urbano de forma articulada, coesa e sustentada, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional; integração do edifício no contexto urbano; e a promoção e potenciação da atividade que este pretende desenvolver.

É neste enquadramento que são definidos os benefícios fiscais para imóveis localizados na ARU, que constituem um instrumento adicional de estímulo à concretização da ORU, que visam incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa neste processo.

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

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

O Município de Sernancelhe determinou a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se apresentam seguidamente nos pontos 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3 do presente documento e também no Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Cunha (Fichas-resumo).

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

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

[9] DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º82-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

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

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

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

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

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

6 Anos a contar da data da transmissão o imóvel tiver um destino diferente daquele em que se assentou o benefício; ou

6 Meses a contar da data da transmissão os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente; ou

1 Ano a contar da data da transmissão os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente.

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

Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

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

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

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

Conforme o disposto nos pontos 4 e 7 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro.

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

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

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

6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

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

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

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

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

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

Conforme o ponto 5 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março.

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

Conforme alínea a) do ponto 7 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, renumerado pela Lei n.º114/2017 de 29 de dezembro.

Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

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

Conforme ponto 1 do artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º66-B/2012, de 31 de dezembro.

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

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

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

Definições introduzidas pelo ponto 23 do artigo 71.º do EBF (DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, na redação da Lei n.º114/2017, de 29 de dezembro e da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

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

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

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

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

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

Artigo 5.º Níveis de conservação

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

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

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

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

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - *Artigo 9.º Alteração do DL n.º555/99, de 16 de dezembro*

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

6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais

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

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

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

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

6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação

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

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

2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas."
(Preambulo da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

A NPGH estabelece 4 grandes objetivos estratégicos, tendo sido estabelecidos para cada um deles um conjunto distinto de instrumentos de política, conforma se esquematiza na tabela seguinte.

Tabela 27 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	– 1.º Direito – Porta de Entrada
Garantir o acesso à habitação aos que não tem resposta por via do mercado;	– Programa de Arrendamento Acessível; – Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens; – Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento; – Instrumentos de captação de oferta; – Indicadores de preços e acessibilidade habitacional; – FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	– Reabilitar para Arrendar – IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; – Casa Eficiente 2020; – Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana; – Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas; – Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética; – Projeto Reabilitar como Regra; – Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades e escolha habitacionais.	– Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial; – Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público; – Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação; – Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.

Do conjunto de instrumentos de política ilustrados na Tabela 27 serão analisados em maior detalhe o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), o Reabilitar para Arrendar e Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível e o 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, pela sua relevância na reabilitação urbana no território da ARU.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

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

IFRRU 2020
instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

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

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

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

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

(5) Testes e ensaios;

(6) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;

(7) IVA;

(8) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

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

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

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional[10], 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.

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

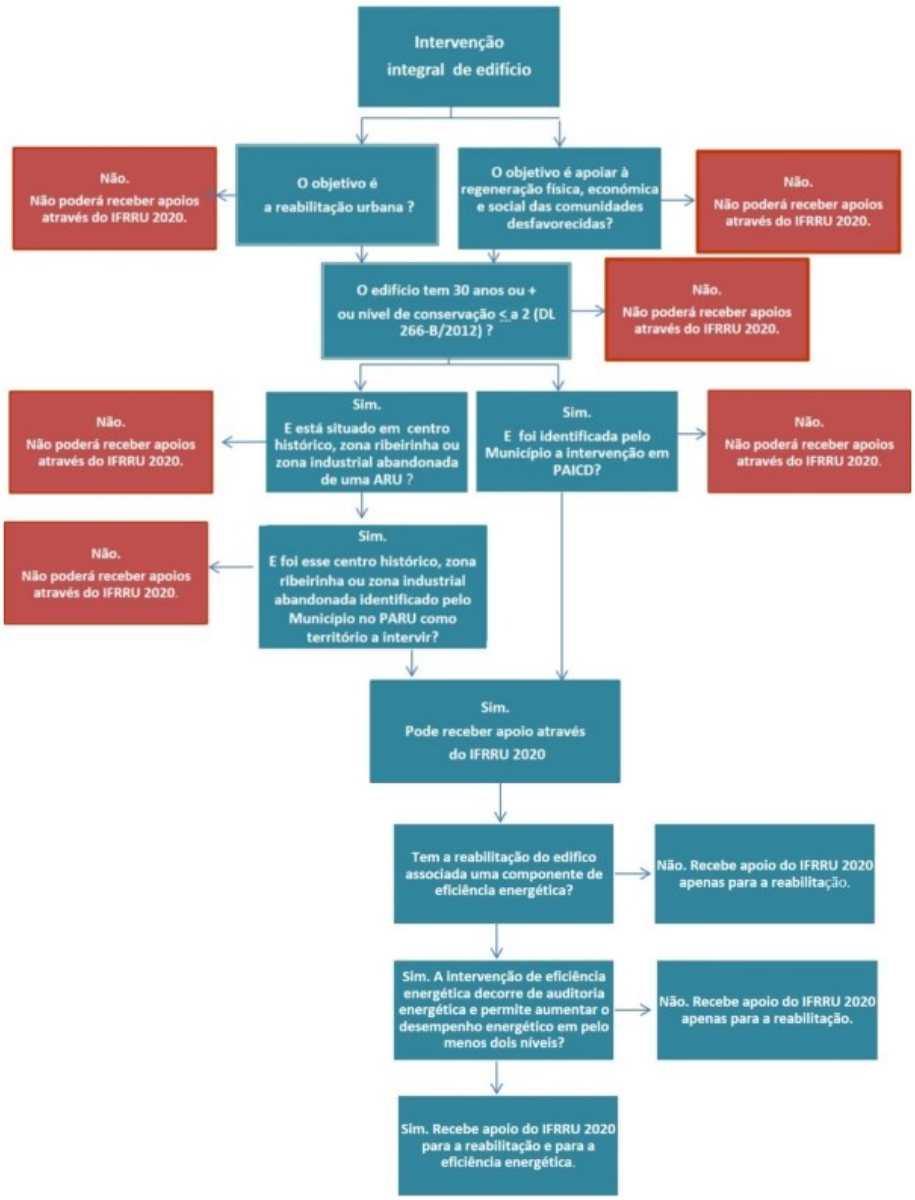


Figura 50 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
Fonte: www.portaldahabitação.pt

As despesas apoiadas compreendem:

(1) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada;

(2) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício;

(3) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;

(4) Obras nas partes comuns do edifício;

(5) Obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada;

(6) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;

(7) Obras de restauro em edifícios classificados; e

(8) O IVA não recuperável.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação, e o prazo de utilização do empréstimo até 12 meses após a assinatura de contrato (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

O beneficiário deste financiamento poderá ser qualquer pessoa, singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

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

O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º37/2018 de 4 de Junho[11] destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

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

Os beneficiários deste programa são:

1) Beneficiários diretos, ou seja, aqueles para quem o 1.º Direito se encontra especificamente destinado (pessoas ou agregados) – que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira que os permita encontrar uma solução habitacional no mercado;

2) Entidades beneficiárias, ou seja, aquelas que pretendem promover soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito –

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

nomeadamente (1) Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios, (2) Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais; (3) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público; (4) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e (5) Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

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

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

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

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

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

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

2) Nos casos de aquisição de imóveis e de terrenos: (1) preço da aquisição; e (2) atos notariais e de registo.

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

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio[12] e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

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

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

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

6.2. Programa de Investimento público

O principal interveniente nesta operação de reabilitação urbana é o Município de Sernancelhe, que será a entidade responsável pela execução da maioria das intervenções propostas no Programa de Ação e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo. Tendo como base as ações definidas pode estimar-se que o investimento público será na ordem dos 371.000,00€, que se irão distribuir da seguinte forma:

- 75.000,00€ – Referentes a intervenções no edificado;
- 226.000,00€ – Referentes a intervenções em espaço público; e
- 70.000,00€ – Referentes a intervenções de âmbito imaterial.

O valor remanescente diz respeito ao investimento privado, consagrado pela ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERU-CUN-12) e que totaliza 2.700.000,00€. A distribuição do investimento público apresenta-se de forma mais detalhada na tabela seguinte:

Tabela 28 - Investimento público na ARU de Cunha

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	AÇÃO PERU-CUN-01 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Cunha (antiga Escola Primaria)	75.000,00
	SUB-TOTAL	75.000,00
ESPAÇO PÚBLICO	AÇÃO PERU-CUN-02 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	20.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-03 | Qualificação do Largo envolvente à Igreja Matriz de S. Facundo	16.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-04 | Requalificação do Largo Cimo de Vila	60.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-05 | Valorização das Fontes de Mergulho e da sua envolvente	10.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-06 | Qualificação da envolvente ao Polidesportivo incluindo o Largo de Festas da Cunha	30.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-07 | Beneficiação do acesso ao Cemitério de Cunha e à Capela de Santo Amaro (Rua Cimo de Vila)	30.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-08 | Beneficiação do acesso aos edifícios na zona norte do Cimo de Vila	25.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-09 | Beneficiação do mobiliário urbano e equipamentos da EM582-1	20.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-10 | Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"	5.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-11 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	SUB-TOTAL	226.000,00
AÇÕES IMATERIAS	AÇÃO PERU-CUN-13 | Programa "Apoio à reabilitação privada"	15.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-14 | O Programa "Segunda habitação"	15.000,00
	AÇÃO PERU-CUN-15 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00
	SUB-TOTAL	70.000,00
	TOTAL	371.000,00

A análise dos montantes destinados às diferentes tipologias de investimento público (Edificado, Espaço Público e Ações Imateriais) revela um maior peso das ações dirigidas ao Espaço Público, que constituem cerca de 60,9% do montante global público. Por sua vez, o Edificado e as Ações Materiais totalizam apenas respetivamente 20,2% e

18,9% do investimento público. Neste contexto importa ainda referir que, muito embora o Espaço Público concentra a maior fração do investimento esta tipologia enquadra 10 ações, ao passo que a tipologia do Edificado e das Ações Imateriais apenas apresenta 1 e 3 ações, respetivamente.

6.3 Modelo de Gestão e Execução

O PERU de Cunha assume como grande propósito a regeneração e revitalização deste centro urbano, nesse sentido consagra uma Estratégia e um Programa de Ação especialmente concebidos para este território no qual incorpora diversas intenções com vista ao seu desenvolvimento sustentado e sustentável. Todavia, apenas haverá uma verdadeira reabilitação do tecido urbano caso se verifique a mobilização da ação dos privados de forma complementar às ações desenvolvidas pela Camara Municipal, contribuindo para uma ação coesa, integrada e articulada.

Atualmente o tecido urbano de Cunha evidencia carências ao nível do edificado que ameaçam a sua imagem urbana, designadamente a existência de uma quantidade significativa de edifícios devolutos (29) e a elevada percentagem de edifícios que evidenciam necessidades de recuperação a curto prazo (22,6%). Muito embora esta realidade constitua uma ameaça à preservação da autenticidade de Cunha, por outro lado é também uma oportunidade para a reconversão das funções destes edifícios, de caráter predominantemente habitacional, contribuindo para a dinamização e promoção da atratividade, trazendo novos investimentos e públicos a este território. No tocante ao espaço público, de um modo geral é constituído por espaços destinados à circulação automóvel e os poucos alargamentos existentes apresentam-se pouco qualificados para a promoção do encontro, recreio e lazer da população.

Conforme observado noutros aglomerados de Sernancelhe, também Cunha apresenta um carater e autenticidade típico de um povoado de origem rural, onde ainda predomina o casario típico em pedra de granito e onde as vistas se perdem na envolvente natural que a rodeia.

Resumidamente, a estratégia deste PERU pretende alavancar as potencialidades de Cunha e reverter as ameaças, nesse sentido foi elaborado um programa de ação dirigido ao edificado e espaço público, devidamente complementado com ações de cariz imaterial.

O Modelo de Gestão tem como objetivo estimular 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.

De acordo com o RJRU, o Município de Sernancelhe enquanto entidade gestora pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local (Artigo 36.º do RJRU). Neste enquadramento o Município de Sernancelhe no exercício das suas competências, optou por coordenar e gerir a ORU de Cunha. 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.

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 caráter e identidade deste território.

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

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

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

a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;

b) Empreitada única;

c) Demolição de edifícios;

d) Direito de preferência;

e) Arrendamento forçado;

f) Servidões;

g) Expropriação;

h) Venda forçada; e

i) Reestruturação da propriedade.

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

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

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

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

6.4 Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

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

Controlo Prévio das Operações Urbanísticas de Reabilitação Urbana

O controlo prévio das operações urbanísticas localizadas em áreas de reabilitação urbana rege-se, por princípio, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). As regras e normas que decorrem da aplicação do disposto no RJRU aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

De acordo com o art.º 49.º do RJRU, as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana em causa encontram-se isentas de controlo prévio.

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

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

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

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

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (art.º 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (art.º 53.º-D).
- Após a conclusão da operação urbanística, não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização, o termo de responsabilidade

especificado no n.º2 do art.º 53.º-G, acompanhado do mesmo requerimento, vale como autorização de utilização, para efeitos do disposto no art.º 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização (art.º 53.º-G).

• A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas de reabilitação urbana não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício (art.º 53.º-F).

Definições:

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

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

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

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

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

6.5 Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

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.

Na Figura 51 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.

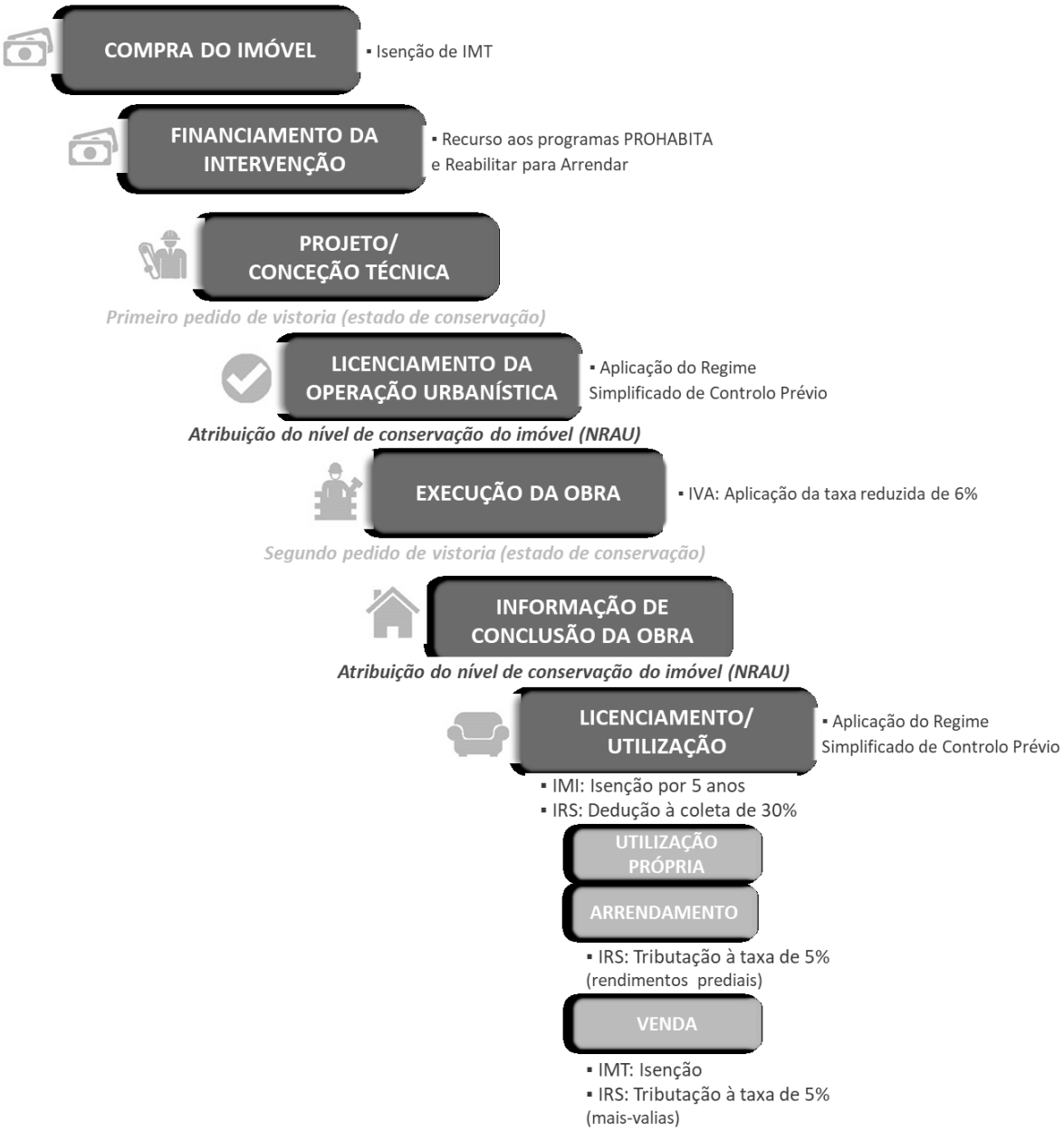


Figura 51 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

6.6 Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

Este subcapítulo, dedicado às diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana, procede à apresentação e descrição de um conjunto de princípios e padrões de intervenção dando indicações para que a reabilitação urbana ao nível do edificado e do espaço público resulte numa intervenção integrada e harmonizada. As intervenções de reabilitação na ARU de Sernancelhe 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 no povoado de Cunha devem ter em conta as caraterísticas morfológicas e tipológicas inerentes a esta zona, assim como as caraterísticas técnicas e grau de degradação das edificações.

A reabilitação do edificado exige uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do caráter 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 de reabilitação e/ou restauro devem obedecer a um plano de conjunto, não bastando intervir na fachada e manter ou destruir o interior, o qual deverá ser realizado apenas em último recurso.

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

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

O levantamento de campo realizado na ARU de Cunha revelou a existência de 29 edifícios devolutos, que 41 edifícios apresentavam necessidades de intervenção a curto prazo (22,6% do edificado existente na ARU) e 30 edifícios a médio prazo (16,6% do edificado existente na ARU). No que respeita aos materiais de construção, a grande maioria, 110 edifícios, apresenta estrutura em alvenaria de granito, 32 apresentam estrutura em alvenaria de granito combinada com outros materiais, com predominância de betão armado, e por último existem 41 edifícios em betão armado. Neste âmbito importa referir que a generalidade do edificado com carência de intervenção a curto prazo apresenta estrutura em alvenaria de granito.

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

"As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos interativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por "trajetórias" de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e

sobrepostas) de forma, mais ou menos imbricada, 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.

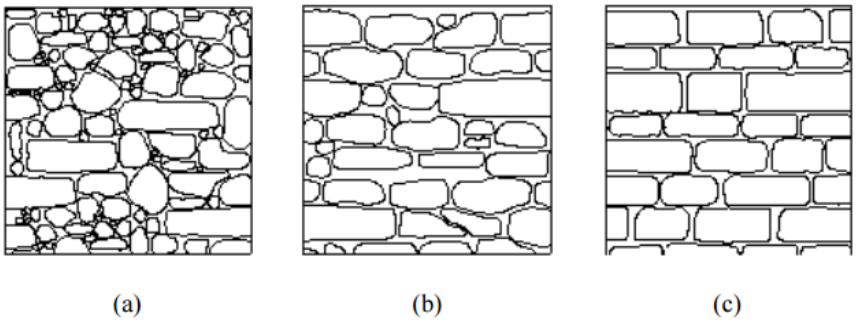


Figura 52 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

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

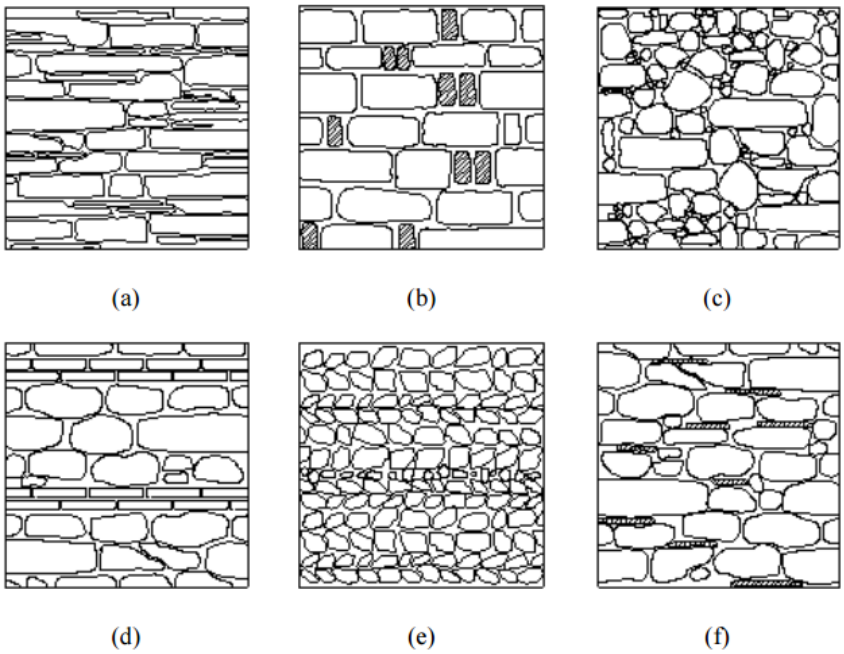


Figura 53 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em "espinha de peixe"; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

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 caraterísticas do edifício e (4) privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas:

Tabela 29 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS	● Soluções associadas à **aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes**, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível.	● Soluções que recorrem a **materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original**, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes. ● Soluções que impliquem a **demolição do interior do edifício** e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.
ADOTAR SOLUÇÕES COM O MÍNIMO DE INTRUSÃO	● **Soluções aproximadas do existente**, que garantam níveis elevados de compatibilidade. ● Soluções que **não alterem a lógica espacial e as caraterísticas arquitetónicas específicas** do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços.	● Soluções que envolvam **aplicação de betão armado como solução de reforço** (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
ADAPTAR A FUNÇÃO AO ESPAÇO E ÀS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	● Soluções que **prezem a manutenção da função original do edifício**, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural.	
PRIVILEGIAR A RECUPERAÇÃO DE PROCESSOS/ TÉCNICAS ANTIGAS	● Soluções que recorram à **aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção** (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência.	● Soluções que se **afastem do valor cultural** subjacente ao edificado.

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

PORTAS E JANELAS

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

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

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

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

- A anulação dos danos na pintura exterior (raspagem da superfície de madeira, secagem, impregnação, preparação da superfície para pintura);

- A anulação de fendas ou rachas nas articulações não coladas das armações (remoção da pintura, impregnação e fechamento das fendas com uma primeira demão de óleo de linhaça, aplicação de pintura de óleo de linhaça);

- A anulação de fissuras entre o caixilho e a madeira e manchas de ferrugem (enchimento das fissuras com 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 54 – Exemplos de portas e janelas em madeira

ELEMENTOS EM FERRO

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

ARGAMASSAS E ACABAMENTOS

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

Devem ser utilizadas argamassas tradicionais, compostas por areia e cal, visto que apresentam uma compatibilidade material com a pedra amplamente comprovada. A cal utilizada nesta composição pode ser normal, hidráulica ou gorda. Pode também recorrer-se ao uso de pozolana. Não se deve recorrer a argamassas que possuam na sua constituição cimentos, por forma a evitar futuras patologias decorrentes da incompatibilidade entre materiais.

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

COBERTURA

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

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

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

PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA DE PEDRA

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

O tratamento da pedra deve ser feito com recurso aos seguintes produtos químicos: sais de bário, resinas acrílicas, silicato de etilo e silicones líquidos em base aquosa, aplicados à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo, nem perdura durante o resto da vida útil do edifício, pelo que se devem adotar soluções que assegurem pelo menos uma garantia de 10 anos. Este tratamento não deve alterar a cor e o brilho da pedra, favorecer o transporte de sais e alterar de forma relevante a permeabilidade ao vapor de água. Encontra-se em desuso (e não são aconselháveis) ações como utilização de ácidos de qualquer tipo, substancias com pH superior a 10, jato de areia, jato de vapor (maior que 150ºC) ou de água a alta pressão.

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

Figura 55 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra

ESTRUTURA DE MADEIRA E PISOS

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

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

FUNDAÇÕES/ EMBASAMENTO

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

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

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

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

6.6.2 Espaço público

Caraterizado por ser de uso comum e destinado a todos, o espaço público deve ser sempre pensando para as pessoas, privilegiando a utilização humana. Neste sentido, as intervenções a levar a cabo no espaço público de Cunha 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 Cunha, 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) conetividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade, conforme apresentados de seguida.

Tabela 30 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
Fonte: IMTT, 2011

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

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
	O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do *design* 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.

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 Cunha, 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 caraterísticas da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima interior de 1x1m.

Figura 56 – Espaços públicos de circulação

B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

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

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

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

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

Tabela 31 – Princípios de intervenção em espaço público

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade de Cunha, fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, …), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a sociabilização, a segurança, a cultura,…), mas também económicos (associado ao aumento do valor imobiliário em áreas próximas de espaços públicos).
CARÁTER E IDENTIDADE	Os espaços devem enfatizar o caráter e identidade de Cunha, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
DEFINIÇÃO E LIMITE	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a várias alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.
CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE	A rede de espaços públicos de estadia deverá estar enquadrada com os espaços de circulação e articulada com os principais pontos de acesso ou distribuição.
LEGIBILIDADE	Os espaços, independentemente do fim a que estão destinado, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, …).
INCLUSIVIDADE	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
BIODIVERSIDADE	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
	os espaços verdes, de modo a permitir o *continuum naturale* em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Pensados à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir caraterísticas 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.

Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caraterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- IHRU 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- 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.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Commercio do Porto.
- Figueiredo, Paula 2002. Igreja Paroquial de Cunha / Igreja de São Facundo [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=13423 [Setembro 2021]
- Figueiredo, Paula 2002. Casa dos Azevedos [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=13428 [Setembro 2021]

- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe. Cunha [Online]. Disponível em: https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=105:cunha&catid=114 [Setembro 2021]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: http://www.portaldahabitacao.pt

Anexos

ANEXO A – Planta de localização das ações

(Escala 1: 2.500)

Anexo B – Fichas de Ação/Projeto

Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Cunha (Fichas-resumo)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	**Isenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. **Renovação por mais 5 anos**, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.

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

	• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	**Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA** em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Procedimento	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU; • Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	**Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos** suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas de acordo com o definido pelo RJRU, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção ou tenha um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos 4 anos anteriores e o custo das obras (incluindo o IVA) corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	**Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas de acordo com o definido pelo RJRU, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
	intervenção ou tenha um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos 4 anos anteriores e o custo das obras (incluindo o IVA) corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	**Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas de acordo com o definido pelo RJRU, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção ou tenha um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos 4 anos anteriores e o custo das obras (incluindo o IVA) corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

Anexo D – Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios (NRAU)