



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJAL

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Fevereiro de 2023

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJAL
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
AGOSTO 2022	Versão Preliminar	PERU de Granjal - Relatório Preliminar	DA
FEVEREIRO 2023	Versão Final	Relatório Final – Emissão do PERU	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo
VÍTOR MAGRO	Desenhador

“GRANJAL

*Como eu gosto desta terra
muito encostadinha à serra
junto à estrada principal.
Coroadada pela ermida
da Senhora da Aparecida
miradouro natural.*

*Terra de familiares
eu sinto naqueles ares
um sabor especial.
Tenho na minha lembrança
as visitas em criança
aos meus tios do Granjal*

*Granjal era antigamente
uma quinta simplesmente
que se foi engrandecendo.
Da Ordem de Malta seria,
antes de ser freguesia
e, até hoje foi crescendo.*

*O sol aquece o povoado,
espreguiça-se doirado
e, faz as pedras brilhar.
Entre carvalhos, nogueiras
castanheiros cerejeiras
vemos casas a vibrar.*

*junto à serra pasta o gado
lugar mais acidentado,
mais pedregoso e agreste.
O vale é bom p’ra cultura,
do Távora vem a frescura
para o trabalho campestre.*

*A população é ativa
e, em terra tão produtiva
o povo vai trabalhar .
Respeito, simplicidade,
orgulho, honestidade
transparece em cada olhar.*

*Tem a igreja e o cruzeiro
de um bom gosto verdadeiro
e, umas casas com brasão,
de uma antiga fidalguia
que ali viveu um dia
naquele lugar beirão.*

*Fátima Carneiro,
Fevereiro 2017”*

Canotilho, A. Cultura É Património – Granjal [Online]. Disponível em <https://valores-beira-alta.blogs.sapo.pt/cultura-e-patrimonio-granjal-59762> [Acedido em Agosto 2021]

1. INTRODUÇÃO	8
2. ENQUADRAMENTO.....	12
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO	12
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	14
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	23
2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do 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	32
3.1.2. Evolução da Forma Urbana.....	33
3.1.3. Património Cultural	34
3.1.4. População e socio economia	38
3.1.5. Edificado	44
3.1.6. Espaço Público.....	55
3.2 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.....	61
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O GRANJAL.....	64
4.1. VISÃO	64
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	65
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	67
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU	69
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL.....	70
5.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	81
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU.....	84
6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	84
6.1.1. Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU	85
6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana	87
6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais.....	89
6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação	90
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	96
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	98
6.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES.....	99
6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	101
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	102
6.6.1. Edificado	103
6.6.2. Espaço público.....	109
BIBLIOGRAFIA	114
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 GRANJAL (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	11
Figura 2 - NUT's III da Região Norte	15
Figura 3 – Enquadramento Territorial da ARU de Granjal Fonte: Cotefis, 2023.....	16
Figura 4 – Enquadramento Territorial da ARU de Granjal Fonte: Cotefis, 2023.....	16
Figura 5 – Limite da ARU de Granjal.....	17
Figura 6 – Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.	18
Figura 7 – Modelo territorial da Região Norte	24
Figura 8 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)	30
Figura 9 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo	31
Figura 10 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Granjal.	34
Figura 11 – Sítios Arqueológicos, Bens imóveis não classificados e outros elementos de interesse na ARU de Granjal. Fonte: Cotefis, 2022.....	35
Figura 12 – Igreja Matriz de Granjal. Fonte: Flirck - Vitor Oliveira. Igreja Matriz de Granjal – Portugal [Online]. Disponível em https://www.flickr.com/photos/vitor107/26617624622 [Acedido em Agosto 2021].	36
Figura 13 – À esquerda: Capela de São Miguel; e à direita: Capela de Santo António.	36
Figura 14 – À esquerda: Cruzeiro no Largo do Soito; e à direita: Casa do Povo de Granjal.	37
Figura 15 – Da esquerda para a direita: (1) Edifício na Rua Fonte do Soito; (2) edifício no Largo do Soito/Rua dos Gogos; (3) Casa da Família Homem na Travessa do Chafariz; e (4) Fontenário situado na confluência da Rua de São Miguel com a Travessa do Chafariz.	37
Figura 16 – Igreja Paroquial de Granjal – Marco da Ordem de Malta.....	38
Figura 17 – Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita. Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021	39
Figura 18 - População residente na ARU de Granjal, em 2011.....	40
Figura 19 - População residente na ARU de Granjal, em 2021.....	41
Figura 20 – À esquerda: número de famílias por subsecção estatística (2011); à direita: número de agregados por subsecção estatística (2021). Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021	42
Figura 21 – À esquerda: Número de edifícios clássicos na ARU de Granjal, em 2011 e à direita: Número de edifícios na ARU de Granjal, em 2021. Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021 (resultados provisórios)	45
Figura 22 – Uso funcional do edificado.....	45
Figura 23 – Uso funcional do edificado na ARU de Granjal	46
Figura 24 - Uso funcional do edificado na ARU de Granjal	46
Figura 25 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Granjal.....	46
Figura 26 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Granjal.....	47
Figura 27 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Granjal.....	47
Figura 28 – Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira).....	48
Figura 29 – Tipologia do edificado de uso habitacional na ARU de Granjal.....	49
Figura 30 – Edifícios devolutos.....	50
Figura 31 – Edifícios em excelente estado de conservação.....	51
Figura 32 – Edifícios em bom estado de conservação	51
Figura 33 – Edifícios em médio estado de conservação	52
Figura 34 – Edifícios em mau estado de conservação	52
Figura 35 – Edifícios em péssimo estado de conservação	52
Figura 36 – Estado de conservação do edificado	53
Figura 37 – Edifícios por época de construção.....	54
Figura 38 – Materiais usados na construção do edificado: granito e betão.....	54
Figura 39 – Tipo de estrutura do edificado.....	55
Figura 40 – Rede viária: acessos a Granjal.....	55
Figura 41 - Rede viária principal. Em cima, arruamentos no interior do núcleo primitivo/antigo: 1 – Rua de S. Miguel; 2 – Rua Direita. Em baixo, arruamentos na área de expansão/génese mais recente: 3 – Estrada do Paúl; 4 – Rua da Fonte Santa.....	56
Figura 42 – Rede viária da ARU de Granjal	57
Figura 43 – Rede viária secundária.....	57
Figura 44 – Principais Largos de Granjal.	58
Figura 45 – Tipologia do espaço público.....	59
Figura 46 Largos na ARU de Granjal.	59
Figura 47 – Largos na ARU de Granjal.....	60
Figura 48 – Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Granjal	60

Figura 49 – Estado de conservação dos Pavimentos dos Arruamentos.....	61
Figura 50 – Potencialidades do centro urbano de Granjal.....	65
Figura 51 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Granjal	68
Figura 52 – Localização das Ações Propostas	71
Figura 53 – Ações propostas dirigidas a Largos e Praças (PERUGRA-01, 02, 03, 04 e 10)	73
Figura 54 – Ações propostas dirigidas a Vias (PERUGRA-06, 07, 08, 11 e 12)	75
Figura 55 – Ações propostas dirigidas ao Edificado (PERUGRA-05, 09 e 14).....	77
Figura 56 – Requisitos para financiamento através de IFRRU	93
Figura 57 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.....	102
Figura 58 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho	104
Figura 59 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento	104
Figura 60 – Exemplos de portas e janelas em madeira	106
Figura 61 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra	108
Figura 62 – Espaços públicos de circulação	111
Figura 63 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).	111

TABELAS:

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe	18
Tabela 2 – Opções estratégicas de desenvolvimento para a Região Norte.....	25
Tabela 3 – Orientações estratégicas 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 Granjal. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.....	29
Tabela 6 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia da Sede do Concelho e na Freguesia de Granjal. Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021.....	39
Tabela 7 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Granjal, em 2011 Fonte: INE, Censos 2011	40
Tabela 8 – População residente, por grupo etário, na ARU de Granjal, em 2011 Fonte: INE, Censos 2011	42
Tabela 9 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Granjal, em 2011	42
Tabela 10 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Granjal, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.....	43
Tabela 11 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Granjal, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.	44
Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Granjal, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios)	44
Tabela 13 – Número de pisos do edificado na ARU de Granjal	48
Tabela 14 – Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual. Fonte: INE, Censos 2011.	49
Tabela 15 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Granjal.	51
Tabela 16 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Granjal	53
Tabela 17 – Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades.....	63
Tabela 18 – Objetivos estratégicos para o PERU de Granjal.....	66
Tabela 19 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Granjal.....	70
Tabela 20 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Granjal. Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares.....	79
Tabela 21 - Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Granjal.	80
Tabela 22 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento	81
Tabela 23 - Valores de investimento para o PERU de Granjal.	82
Tabela 24 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	90
Tabela 25 – Investimento público na ARU de Granjal.....	97
Tabela 26 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	105
Tabela 27 – Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões	110
Tabela 28 – Princípios de intervenção em espaço público	112

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 consubstancia a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Granjal**, situada na freguesia de Granjal e na margem esquerda do Rio Távora, no setor centro sul 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**, a qual se segue a **aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU)**, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Após a aprovação da ARU o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

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

A **ARU de Granjal** foi aprovada em pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 15 de novembro de 2021, e foi **publicada em Diário da República através do Aviso n.º 1926/2022, de 1 de janeiro**.

O **âmbito temporal da ORU de Granjal é de quinze (15) anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. Atendendo à intenção manifestada pelo Município de Sernancelhe, na qualidade de entidade gestora, em realizar uma requalificação e revitalização do tecido e malha urbana da ARU de Granjal optou-se pela realização de uma **ORU sistemática**. Segundo o RJRU, *“As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana”* (ponto 1 do artigo 33.º do RJRU), por essa razão o presente documento constitui o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Granjal**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O procedimento de aprovação da ORU através de instrumento próprio é realizado de acordo com as seguintes 4 etapas:

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

De acordo com o estabelecido pelo artigo 17.º do RJRU, que também se encontra esquematizado na Figura 1 na página seguinte.

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

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

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

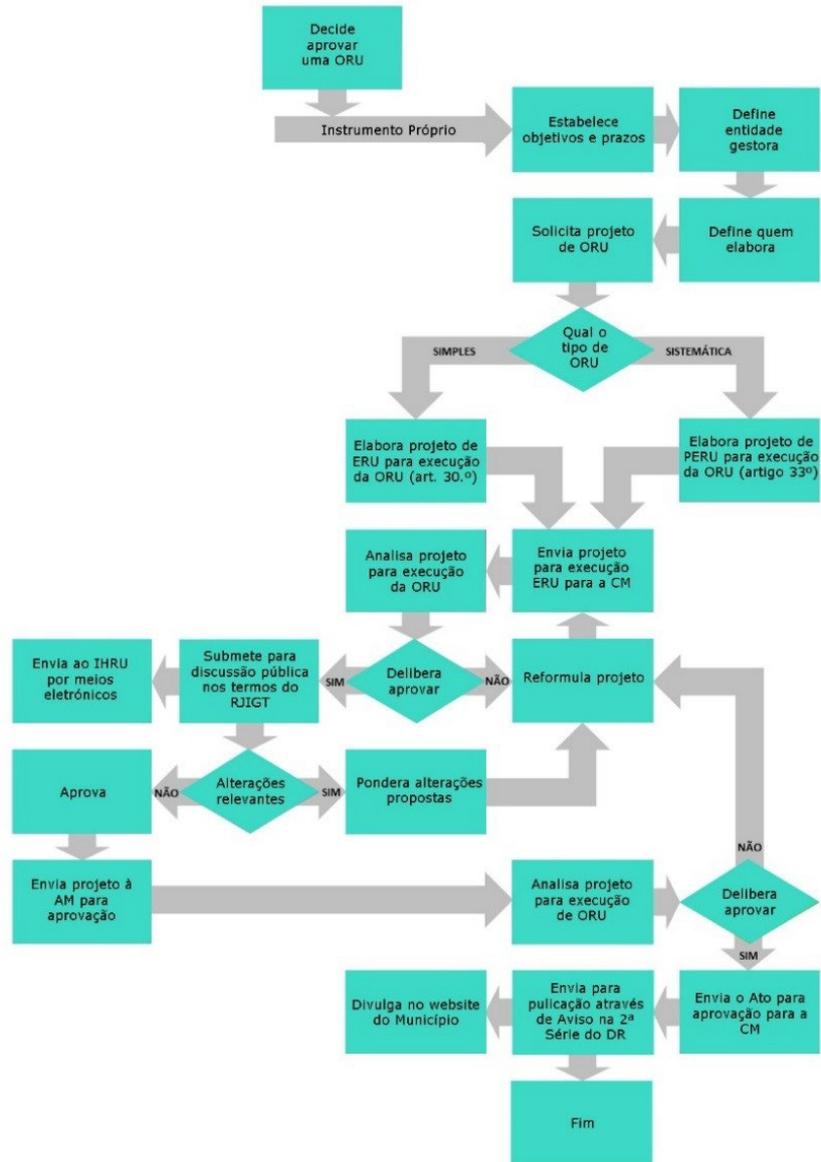


Figura 1 – Processo de aprovação de ORU
 Fonte: IHRU, IP, 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Enquadramento territorial

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

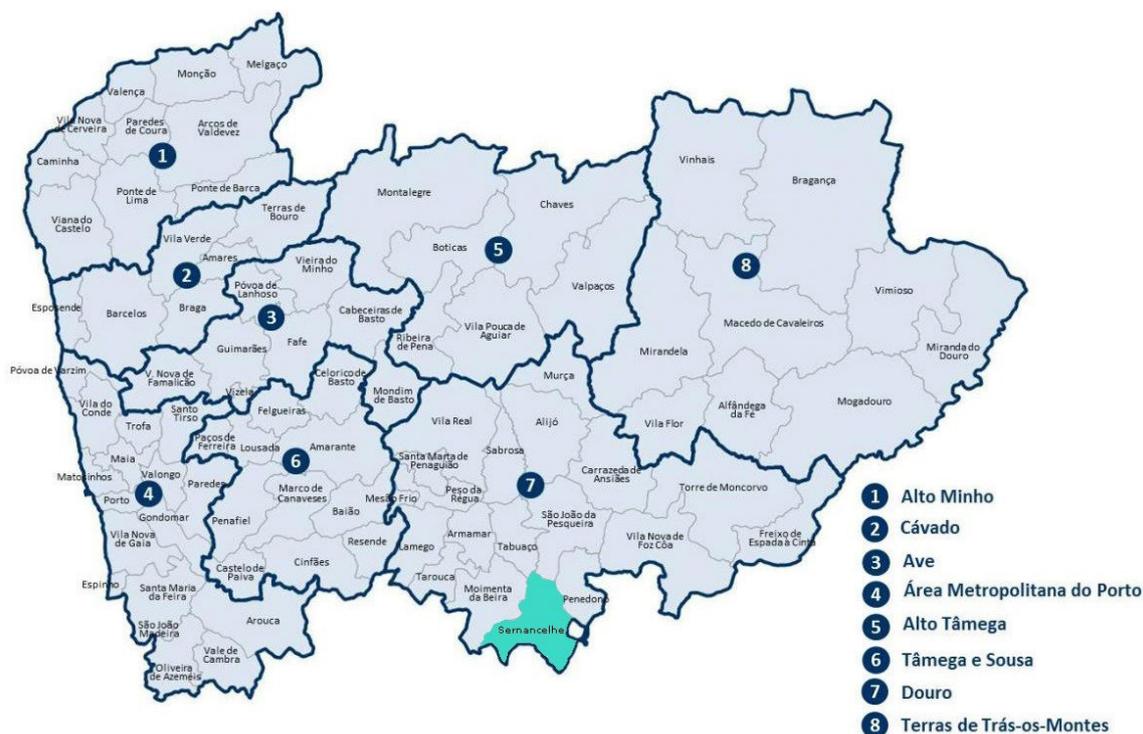


Figura 2 - NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2015

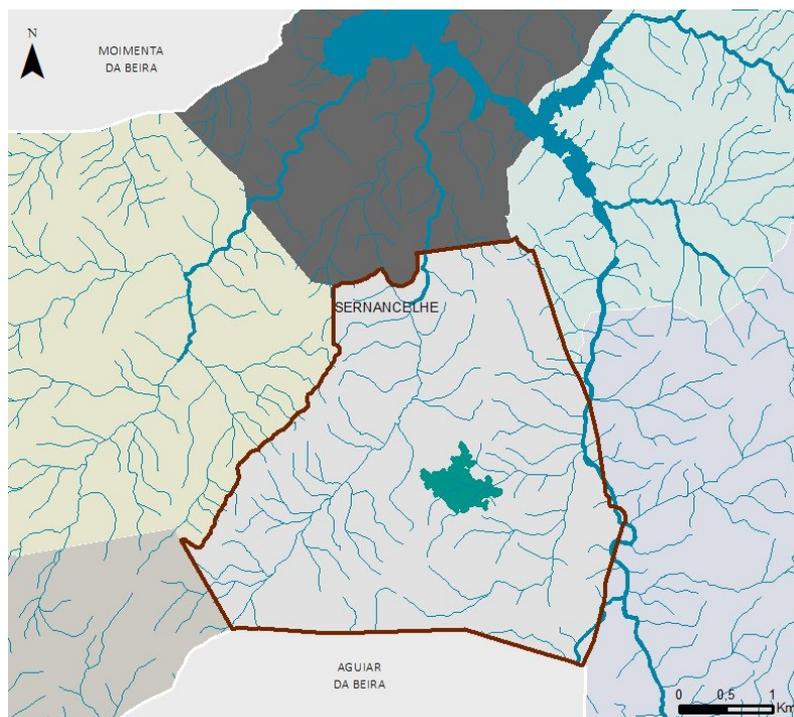
O território de Sernancelhe encontra-se dividido nas seguintes 13 freguesias¹: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira. No setor centro sul do concelho de Sernancelhe, implantada na encosta da Serra da Lapa e na margem esquerda do Távora surge a ARU de Granjal, localizada, como o próprio nome o indica, na freguesia homónima.

Segundo os Censos 2021, Sernancelhe conta com 5.692 indivíduos residentes, um ligeiro aumento face aos 5.671 habitantes registados em 2011, e a sua densidade populacional situa-se nos 24,9 hab/km². Nesse ano a freguesia de Granjal contava com 282 indivíduos, dos quais 277 reportavam à ARU de Granjal, a densidade populacional da freguesia situava-se nos 0,2hab/ha e a da ARU nos 11,5 hab/ha.

A origem do povoado de Granjal encontra-se profundamente ligada à Ordem de Malta, que criou neste local uma “granja”, isto é, uma quinta para a exploração agrícola, tirando partido dos seus terrenos férteis. Este aglomerado detém uma posição geográfica privilegiada, situado numa encosta da Serra da Lapa e na margem esquerda do vale do Távora e é atravessado por diversas linhas de água, afluentes do rio Távora. Com o passar dos anos esta dependência agrícola foi crescendo, ascendendo a freguesia após a viragem para o século XIV.

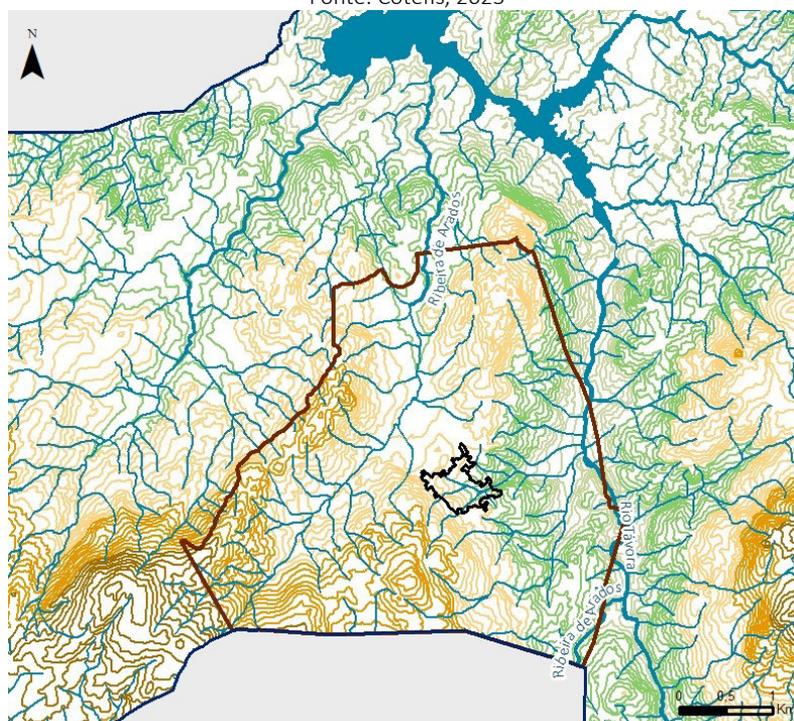
Ao nível do património edificado referem-se a Igreja Matriz, a Capela de São Miguel, a Capela de Santo António, os diversos solares de casas de quinta e, um ilustre Cruzeiro que marca a sua mais antiga centralidade, o Largo do Soito.

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



Legenda:
 Limite da ARU de Granjal
Freguesias de Sernancelhe:
 Carregal Quintela U.F. de Sernancelhe e Sarzeda
 Granjal U.F. de Penso e Freixinho Vila da Ponte

Figura 3 – Enquadramento Territorial da ARU de Granjal
 Fonte: Cotefis, 2023



Legenda:
 Limite da ARU de Granjal
Limites Administrativos:
 Concelho de Sernancelhe
 Freguesia de Granjal
Hipsometria (Altitude - metros):
 460 - 600m 601 - 680m 681 - 770m 771 - 860m 861 - 960m
Hidrografia:
 Albufeira do Távora
 Linhas de água

Figura 4 – Enquadramento Territorial da ARU de Granjal
 Fonte: Cotefis, 2023

O seu principal acesso realiza-se através da Estrada Municipal (EM) 584, que integra a rede viária principal e que é responsável pela ligação à sede do concelho, da qual dista cerca de 5,6km (9 minutos), e a outros aglomerados, com destaque para a Lapa situada a 5km (7 minutos). Ao nível dos acessos externos a este centro urbano merece ainda destaque a Rua da Carreira, que constitui uma alternativa à EM 584 para quem dá entrada em Granjal pelo lado nascente. Internamente assumem especial relevância os seguintes arruamentos: Estrada do Paul, Rua do Paul, Rua da Fonte Santa, Rua do Cabo do Lugar, Rua Direita e a Rua de S. Miguel.

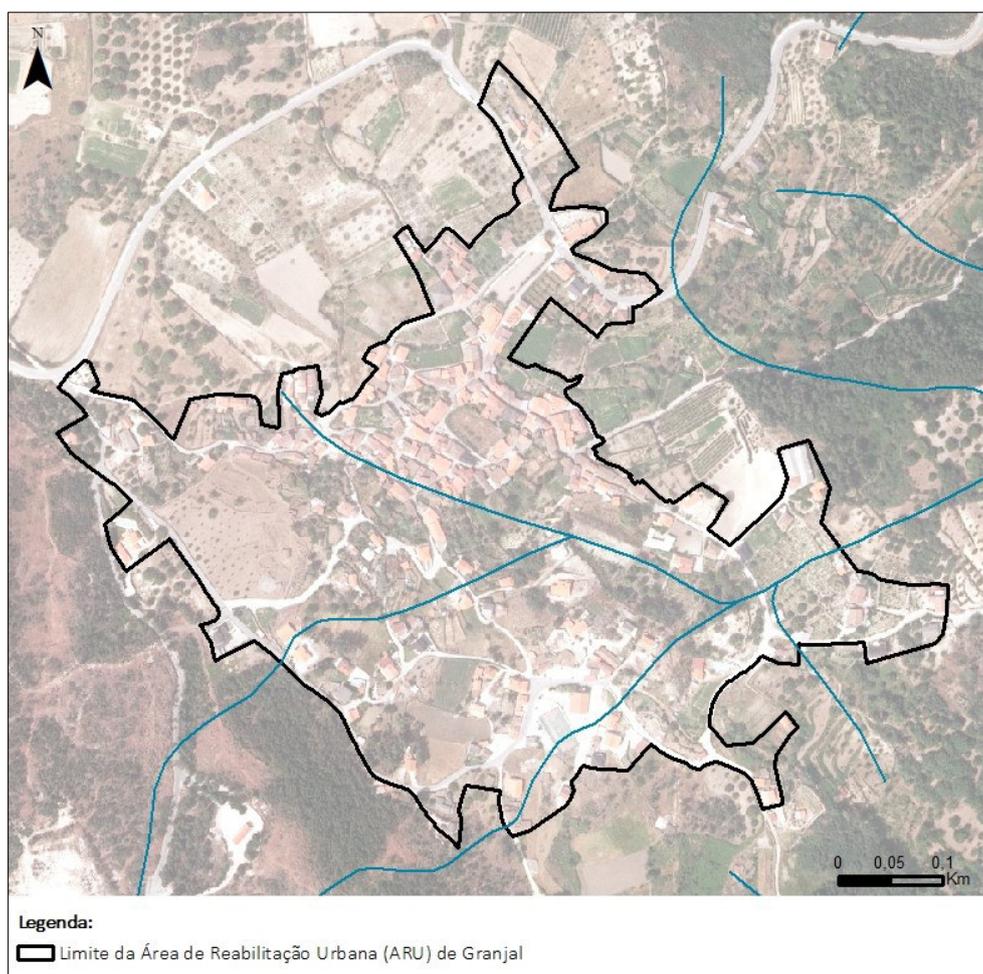


Figura 5 – Limite da ARU de Granjal.
Fonte: Cotefis, 2023

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

Além da ARU de Granjal existem em Sernancelhe outras 14 ARU (Figura 6), o que realça o interesse do município no tocante à revitalização e reabilitação urbana. Assim, em adição à ARU de Granjal no interior deste concelho coexistem ainda a ARU de Arnas, Carregal, Centro Urbano de Sernancelhe, Chosendo, Cunha, Escurquela, Freixinho, Fonte Arcada, Lamosa, Lapa, Macieira, Penso, Santo Estêvão e Quintela.

Neste enquadramento, torna-se especialmente evidente a necessidade de alinhar as várias estratégias de reabilitação urbana definidas entre si, e também com as políticas de reabilitação urbana concelhias, contribuindo para a coesão e para a prossecução das opções de desenvolvimento inerentes a este território. Partindo deste

pressuposto procedeu-se à elaboração da Tabela 1, na qual se apresentam os objetivos estratégicos de todas as ARU do concelho de Sernancelhe.

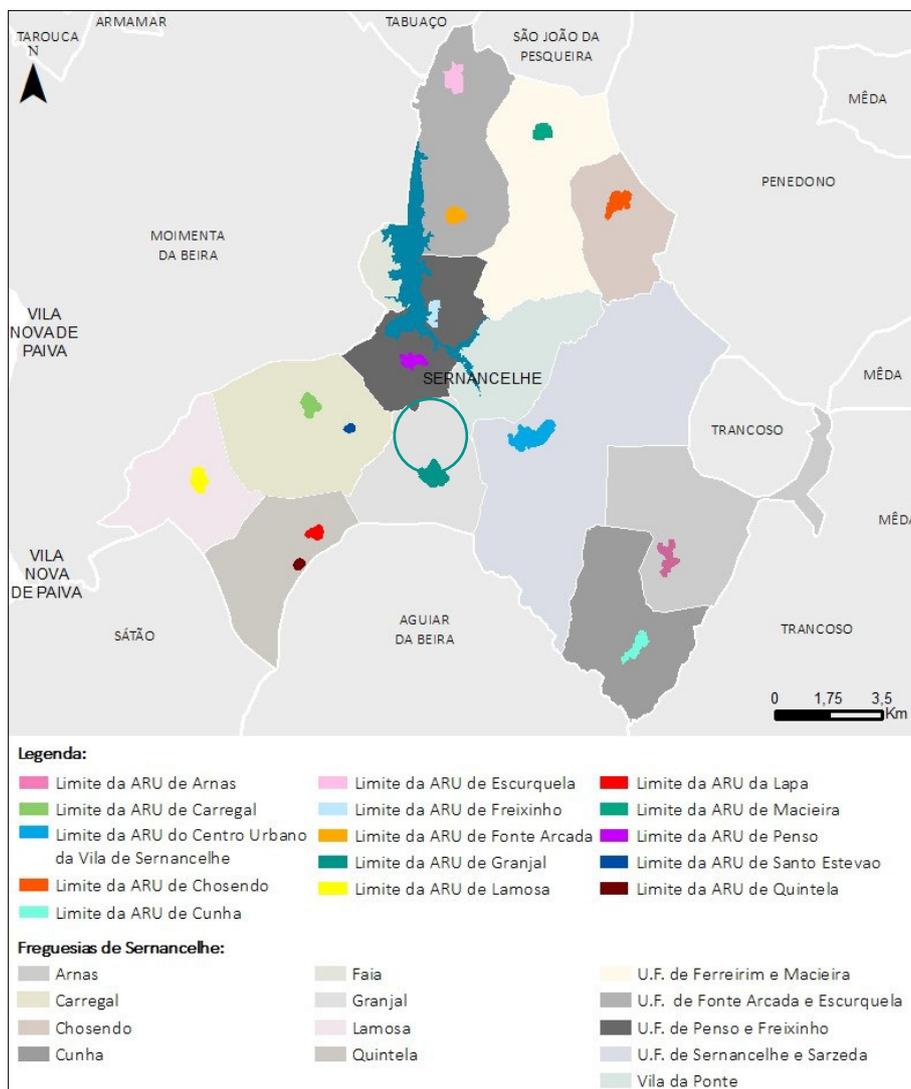


Figura 6 – Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.

Tabela 1 – Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

ARU DE ARNAS
<p>Eixo 1 – Valorização e promoção do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação</p> <p>1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu carácter e identidade;</p> <p>1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação;</p> <p>1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;</p> <p>1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas;</p> <p>1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.</p>
<p>Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas</p> <p>2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;</p> <p>2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;</p> <p>2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;</p>

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

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

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

ARU DE CUNHA

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

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

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

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

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

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

ARU DE ESCURQUELA

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

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

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

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

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

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

ARU DE 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 ARCADEA

1 – Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 – Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE LAMOSA

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

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

2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa

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

3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa

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

ARU DA LAPA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE MACIEIRA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE PENSO

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

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

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

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

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

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

ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

ARU DE QUINTELA

1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

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

2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

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

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

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

2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

Na sequência da aprovação da primeira revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) através da Lei n.º999/2019, de 5 setembro foi determinada a elaboração dos Programas Regionais de Ordenamento do Território através da Resolução do Conselho de Ministros n.º177/2021 de 17 de dezembro, que atualmente ainda se encontram em realização.

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

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).

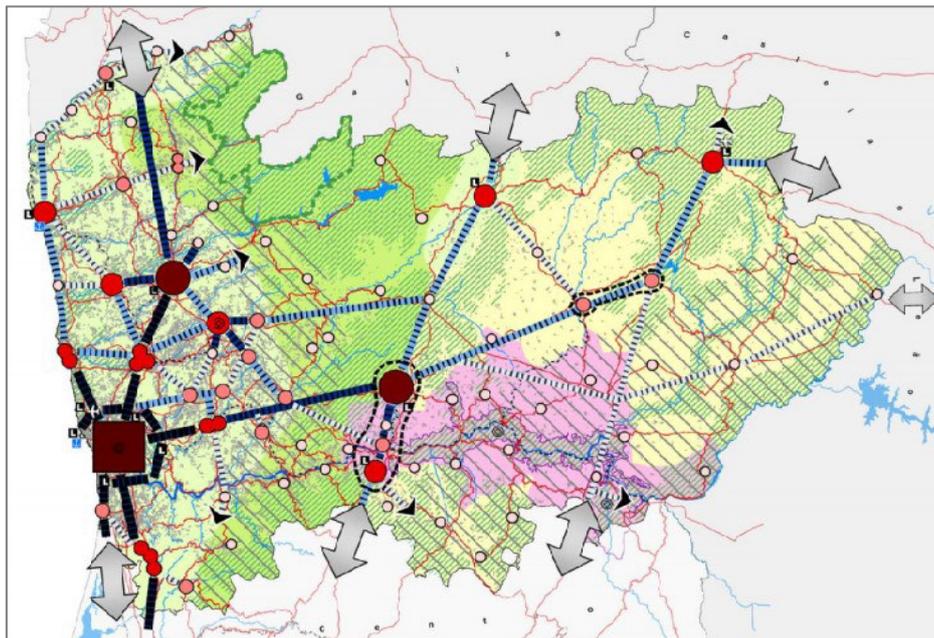


Figura 7 – Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2009

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
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 estratégicas e diretrizes para o sistema urbano

Fonte: CCDRN, 2009

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

<p>Qualificação do Sistema Urbano</p> <p>As cidades, como polos do sistema urbano da Região do Norte, devem constituir espaços ativos de competitividade, cidadania e qualidade de vida com vista a promover o aumento da competitividade regional e da coesão territorial.</p>	<p>exigência da sua previsão e execução efetivas nas operações urbanísticas a realizar em solo urbanizável.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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</p>
	<p>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.</p>
	<p>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</p>
	<p>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.</p>

2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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

- a) “Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;
- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;
- d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- e) Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;
- f) Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;
- g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;
- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.

No Relatório do Plano e Programa Geral de Execução é enunciada a seguinte visão de futuro: “*um cenário de rutura, marcado pelo querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida.*” (CM Sernancelhe, 2012: 80) A partir desta conjectura

foram definidos quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados na tabela que se segue.

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

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

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas na Tabela 4 corresponde um conjunto de objetivos específicos. Seguidamente apresentam-se na Tabela 5 as opções estratégicas e os seus respetivos objetivos específicos, identificando-se na coluna mais à direita aqueles que se consideram suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana em Granjal e que se encontram alinhados com os objetivos deste programa.

O **Modelo territorial** elaborado para o concelho de Sernancelhe (Figura 8) 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 Granjal. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE GRANJAL
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 Granjal enquadra-se 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.

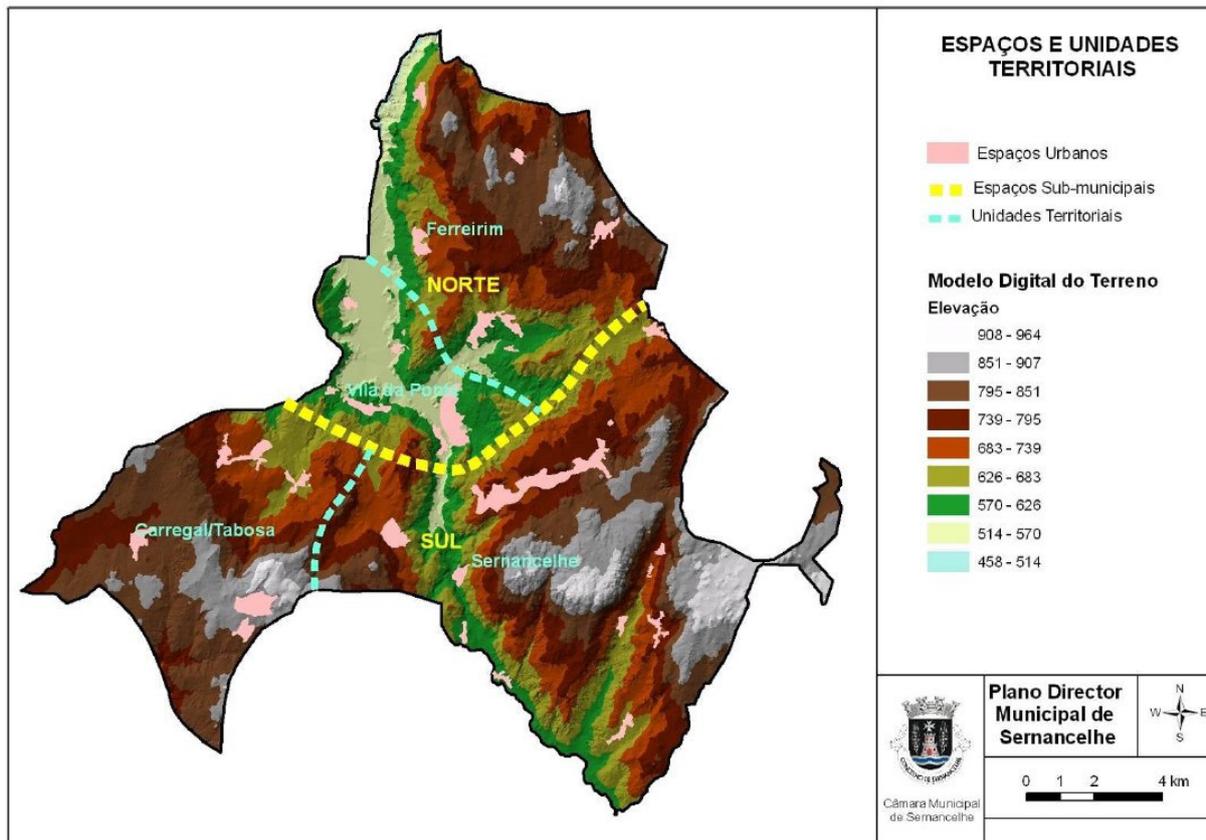


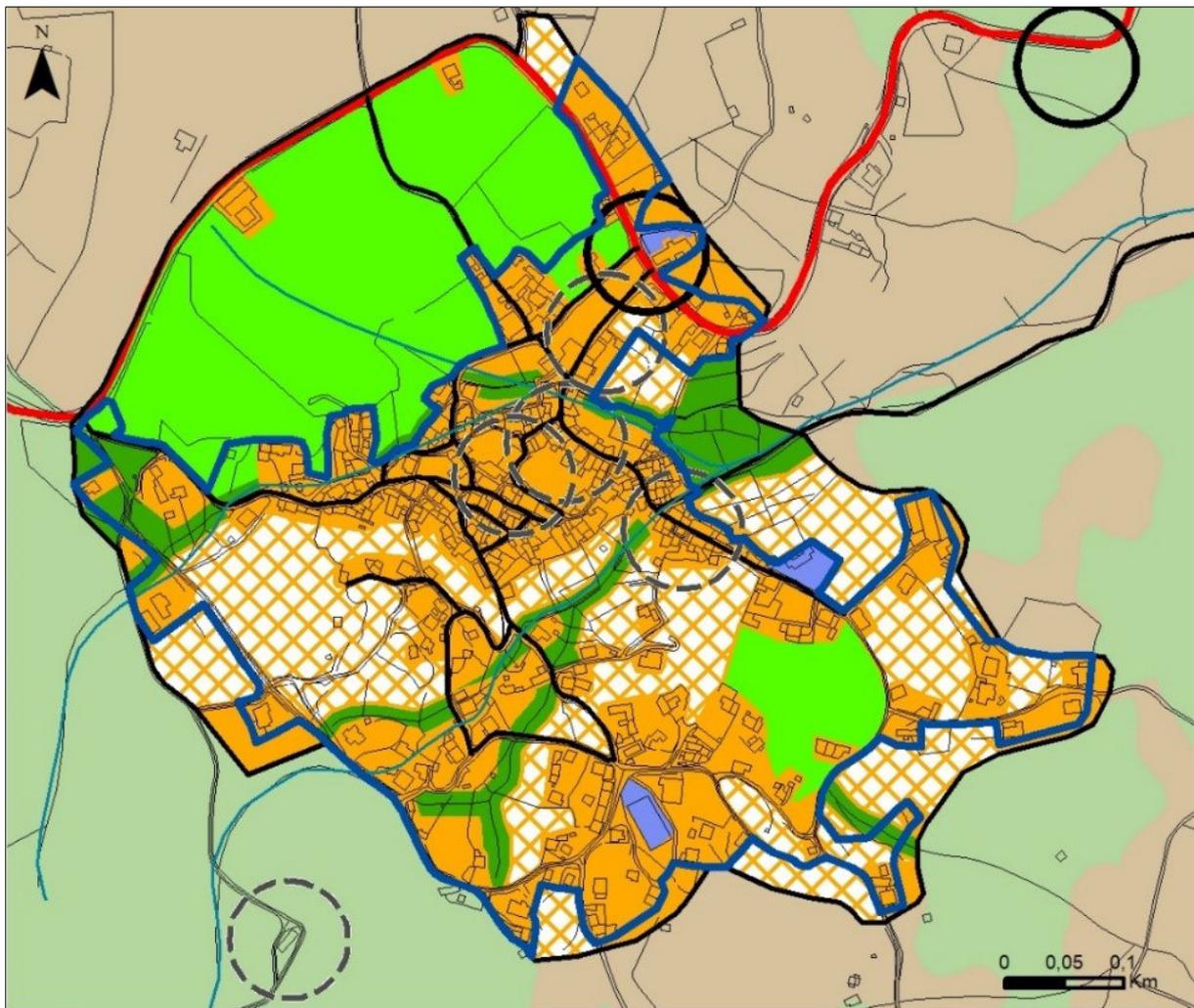
Figura 8 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

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.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Granjal 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; Espaços verdes de enquadramento.

Conforme ilustrado na Figura 9 que se apresenta na página seguinte.



Legenda:

Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Granjal

Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe

LIMITE DO PERÍMETRO URBANO

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II

SOLO URBANIZÁVEL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II

ESPAÇOS VERDES

ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA

PATRIMÓNIO CULTURAL

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

REDE VIÁRIA

REDE MUNICIPAL FUNDAMENTAL

REDE MUNICIPAL PRINCIPAL

REDE VIÁRIA URBANA

REDE URBANA

ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

SOLO RURAL

ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Figura 9 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo

Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Caracterização do território

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

3.1.1. Enquadramento histórico

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

De acordo com Moreira, Vasco (1929) a génese do povoado de Granjal é mais recente situando-se algures no primeiro quartel do século XIV, tendo nesse século ascendido a freguesia. Até essa data o aglomerado de Granjal era uma dependência agrícola pertencente à ordem de Malta, que com o passar dos anos foi crescendo, transformando-se no povoado tal como o conhecemos atualmente.

O topónimo Granjal deriva de “Granja” que antigamente significava “quinta” ou “casal” e estava associada a uma propriedade rústica ou uma sua dependência.

O povoado de Granjal insere-se numa encosta da serra da Lapa, orientada a nascente, e a sua paisagem é marcada pelo forte cariz agrícola. Este aglomerado apresenta um núcleo mais antigo, onde o edificado se apresenta de forma mais concentrada, destacando-se algumas construções notáveis, datadas sobretudo do séc. XVII e que correspondem a solares de fidalgos que aqui residiriam e um elegante Cruzeiro, Renascentista, datado de 1736, que se ergue no Largo do Soito.

A nível do património edificado destacam-se a Igreja Paroquial, construída durante o séc. XVI sob a invocação de Nossa Senhora do Hospital ou das Neves, a Capela de São Miguel e a Capela de Santo António. Além destes elementos, é ainda digna de nota a Capela de N.ª Sr.ª Aparecida, situada no Monte da Borrallheira na Serra da Lapa, que embora já fora da ARU, importa assinalar como um dos principais marcos desta freguesia, permitindo vistas desafogadas sobre o vale do Távora.

Dentro do território da ARU pode ainda encontrar-se um importante achado arqueológico, o Marco da Ordem de Malta situado junto à Igreja Paroquial. Todavia, este elemento provavelmente deverá ter sido transportado para o local, não se encontrando por isso “*in situ*”. No território envolvente da ARU subsistem ainda mais dois achados arqueológicos, a Sepultura na Mata da Enxertada/Barreiro e o Cruzeiro da Lameira de Arados/Cruzeiro do Hospital.

De acordo Moreira, Vasco (1929), o auge da prosperidade de Granjal terá ocorrido durante o séc. XVII, marcado pela construção de alguns dos seus edifícios mais notáveis por famílias nobres da altura. É também por volta desta data que se regista a passagem de algumas personalidades ilustres pelo aglomerado, destacando-se as seguintes:

- **Gaspar Pinto Correia** (1595-1664), filho de Dr. Gaspar Vaz Sousa e D. Maria Correia) pertenceu à Companhia de Jesus como professor em Coimbra e Braga, posteriormente foi Comissário do Santo Ofício e Cónego Penitenciário em Barcelos. Autor de textos em prosa e verso, em latim e em português, e de comentários sobre obras clássicas, como Vergílio e Horácio.
- **José Vaz Pinto** (irmão do anterior) estudou em Braga, onde se sagrou como poeta e tradutor de Vergílio.
- **Fr. Melchior de Santana** mudou-se ainda em criança para Lisboa e com apenas 5 anos se juntou-se à Ordem dos Carmelitas descalços, posteriormente foi penitente no Bussaco e ensinou Humanidades em Figueiró e Teologia em Coimbra. Devido ao seu gosto pela história foi nomeado como cronista da ordem, tendo por isso escrito e publicado a história da mesma em 1657. Faleceu em 1664.
- **Fr. Cristovão de Jesus** ficou cego enquanto estudava em Coimbra, mais tarde juntou-se à Ordem dos Carmelitas Descalços e dedicando-se à pregação, distinguindo-se pelo seu zelo apostólico e eloquência. Mais tarde padeceu de doenças graves, tendo vindo a falecer com opinião de santo, razão pela qual é mencionado no “Agiológico Lusitano” a 7 de Abril.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

A evolução da forma urbana de Granjal ocorreu de forma gradual, partindo de um núcleo edificado mais compacto situado à cota baixa, tirando partido da proximidade dos cursos de água nestes locais, identificado na Figura 10 com o número 1. Este núcleo primitivo concentra a generalidade das construções mais notáveis deste aglomerado que datam de antes do séc. XX, tais como: a Casa da Família Homem; a Casa dos Cardosos; a Casa do Povo; a Igreja Paroquial de Granjal; a Capela de S. Miguel e duas capelas na Rua Cabo do Lugar.

À medida que se foi desenvolvendo, o aglomerado foi subindo a encosta da Serra da Lapa, na direção da Capela de Nossa Senhora da Aparecida, observando-se a expansão do núcleo primitivo para sul, na direção ao Largo do

Paúl e no sentido oeste, no prolongamento da Rua Sr.^a da Aflição. Estas zonas de crescimento encontram-se identificadas com o número 2 na Figura 10. Posteriormente, a expansão ocorreu na continuidade da EM584, na envolvente à Igreja Paroquial de Granjal, nos espaços com o número 3 na Figura 10.

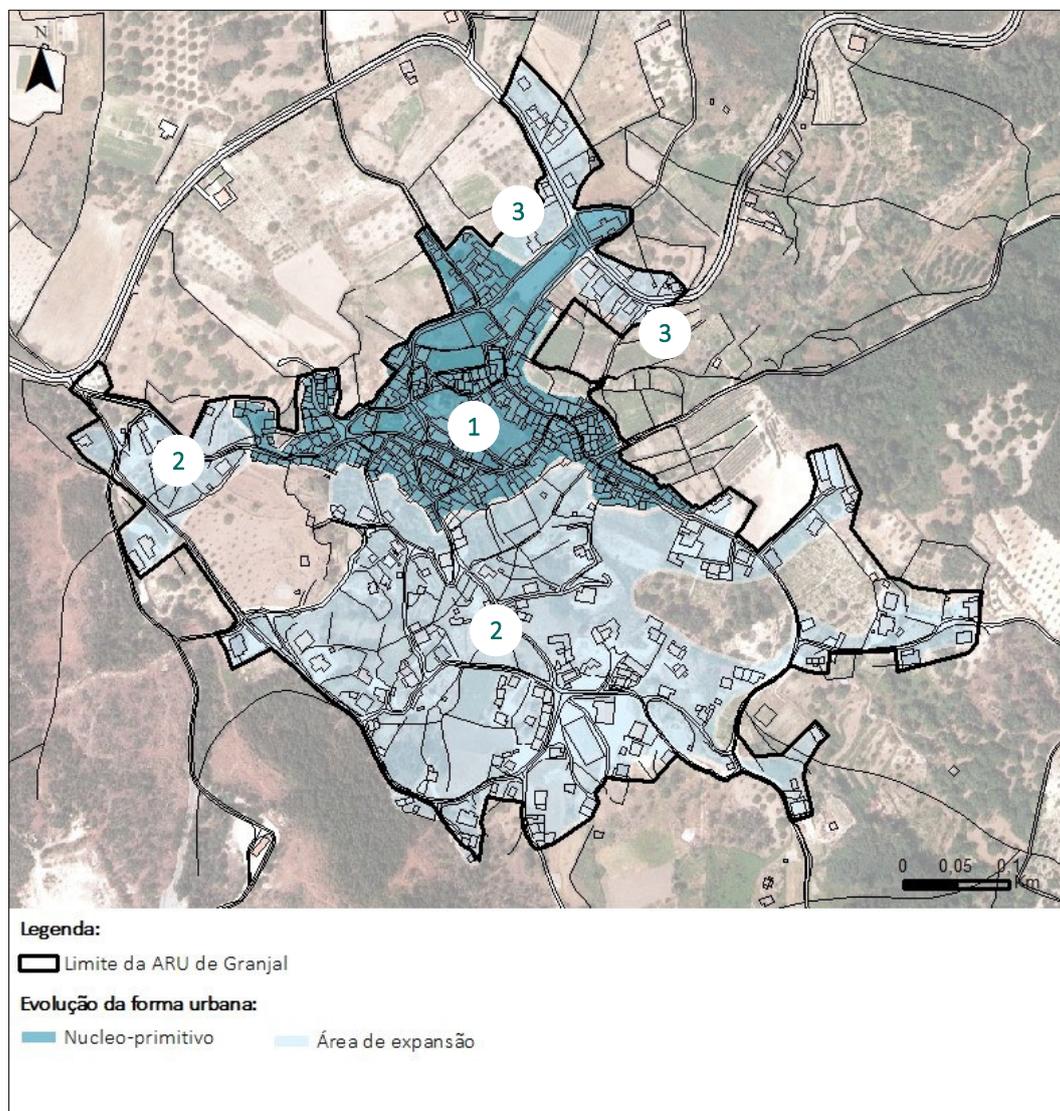


Figura 10 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Granjal.

3.1.3. Património Cultural

No interior da ARU de Granjal não existem bens imóveis classificados, todavia subsistem alguns elementos dignos de nota, pela sua arquitetura, história e ligação com a população local, que se apresentam seguidamente e se encontram localizados na Figura 11.

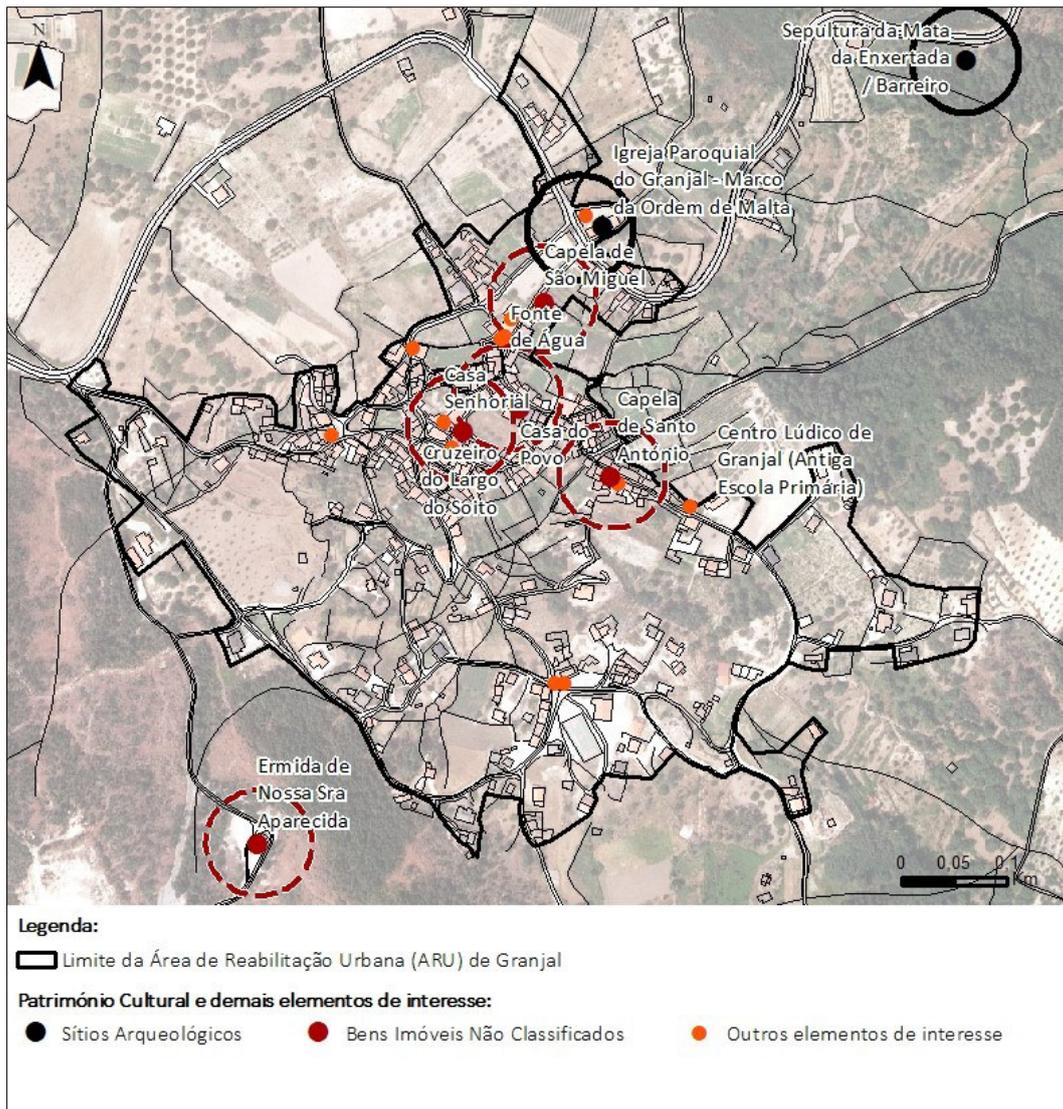


Figura 11 – Sítios Arqueológicos, Bens imóveis não classificados e outros elementos de interesse na ARU de Granjal.
Fonte: Cotefis, 2022

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

Igreja Matriz de Granjal

Esta Igreja foi construída durante o século XVI, sob a invocação de Nossa Senhora do Hospital ou das Neves e situa-se à face da EM584. Esta construção apresenta uma talha de três andares e é composta por duas capelas, a Capela do Espírito Santo e a Capela Santa Ana. A primeira, a Capela do Espírito Santo, foi fundada por João Manuel da casa Vilaroco. A segunda, a Capela de Santa Ana, foi mandada construir pela família Amaral, apresenta uma cúpula elevada, ao estilo da Renascença e enverga a seguinte inscrição:

“ESTA CAPELA MANDOU FAZER O L.º D.ºr SEBASTIÃO DA COSTA AMARAL P.º SEPULTURA DE SUA TIA DONA LUIZA DO AMARAL T.º q. FOI DO DOUTOR FRANCISCO AMARAL DO CONSELHO DE SUA Magestade. 9 DE JUNHO 1633”.

(Moreira, Vasco 1929 : 280)



Figura 12 – Igreja Matriz de Granjal.

Fonte: Flickr - Vitor Oliveira. Igreja Matriz de Granjal – Portugal [Online]. Disponível em <https://www.flickr.com/photos/vitor107/26617624622> [Acedido em Agosto 2021].

Capela de São Miguel

Esta construção de índole religiosa situa-se na Rua de São Miguel, na proximidade da Casa dos Cardosos, uma construção notável do aglomerado que em tempos terá pertencido a uma família nobre. A Capela de São Miguel, construída em pedra de granito, distingue-se pela sua fachada na qual ostenta um brasão acima da sua porta principal.

Capela de Santo António

Situada na Rua Cabo do Lugar, a Capela de Santo António caracteriza-se pela sua planta retangular e corpo único e apenas se encontra aberta ao público em dias de procissão.



Figura 13 – À esquerda: Capela de São Miguel; e à direita: Capela de Santo António.

Cruzeiro do Largo do Soito

O Cruzeiro do Largo do Soito, tal como o seu próprio nome o indica, localiza-se na mais antiga e também umas das principais centralidades do aglomerado de Granjal – o Largo do Soito. Este elemento de origem Renascentista remonta ao ano de 1736 e configura um dos principais elementos identitários de Granjal.

Casa do Povo

Este edifício notável situa-se numa das principais ruas do núcleo mais antigo do aglomerado, a Rua Direita. Esta construção em alvenaria de granito destaca-se, sobretudo, pelo singular brasão que enverga na sua fachada.

Ermida de N.ª Sr.ª Aparecida

Embora situado já fora dos limites da ARU de Granjal, num ponto alto sobranceiro ao povoado que lhe confere vistas privilegiadas sobre o vale do Távora, constitui um elemento de referência para a população residente, ocorrendo a sua romaria no dia 5 de Agosto.



Figura 14 – À esquerda: Cruzeiro no Largo do Soito; e à direita: Casa do Povo de Granjal.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Dentro da ARU de Granjal são ainda dignas de nota algumas construções notáveis, como **os solares e casas de quinta** onde em tempos residiam famílias nobres, distinguidas pelos brasões que envergam nas suas fachadas, pela sua arquitetura, materiais e história; ou o **fontenário** que ornamenta um pequeno largo situado na confluência da Rua de São Miguel com a Travessa do Chafariz (Figura 15).



Figura 15 – Da esquerda para a direita: (1) Edifício na Rua Fonte do Soito; (2) edifício no Largo do Soito/Rua dos Gogos; (3) Casa da Família Homem na Travessa do Chafariz; e (4) Fontenário situado na confluência da Rua de São Miguel com a Travessa do Chafariz.

Finalmente, importa ainda referir a Antiga Escola Primária de Granjal, que foi reabilitado e reconvertido em Centro Lúdico de Granjal em 2013, uma iniciativa conjunta da Segurança Social, o Contrato Local de Desenvolvimento

Social (CLDS), o Âmbula (Associação de Funcionários do Município de Sernancelhe) o Município de Sernancelhe e a Freguesia de Granjal.

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Igreja Paroquial – Marco da Ordem de Malta

Associado à Igreja Paroquial de Granjal e junto à estrada EM584, existe um Marco da Ordem de Malta. Este marco granítico apresenta forma cilíndrica, possui cerca de um metro de altura e uma gravação, a meio, com a cruz da Ordem de Malta. Esta não deverá ser a sua localização original, conjeturando-se que tenha sido para aqui transportado.

Sepultura da Mata da Enxertada/Barreiro

Na proximidade da ARU de Granjal, mais precisamente na continuidade da EM584 no sentido da Vila de Sernancelhe situa-se uma sepultura escavada na rocha, sem contornos antropomórficos e com aproximadamente 150cm.

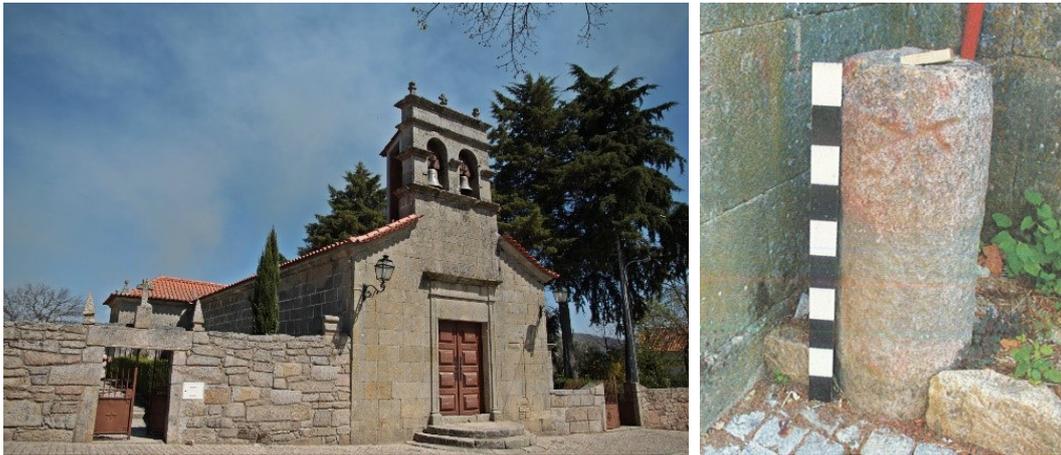


Figura 16 – Igreja Paroquial de Granjal – Marco da Ordem de Malta.

Fonte (imagem da esquerda): GoogleEarh, Igreja Paroquial de Granjal – Sernancelhe [Online]. Disponível em <https://lh5.googleusercontent.com/p/AF1QipMpOYs1qYsvOkfHNFisogpAx3EYOe6hABiOFJNY=h1440> [Acedido em Agosto 2021]. Imagem da direita: Costa, António. 2007:89.

3.1.4. População e socio economia

A análise e caracterização realizada ao nível da População e Socio economia tiveram como base os dados dos Censos 2011 e 2021, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Todavia importa referir que os Censos 2021 apenas dispõem dos resultados provisórios ao nível da População, Agregados, Alojamentos e Edifícios. Em ambos os casos foram apenas consideradas as subsecções da BGRI que melhor se adequavam ao estudo do território da ARU de Granjal e que se encontram representadas na imagem seguinte.

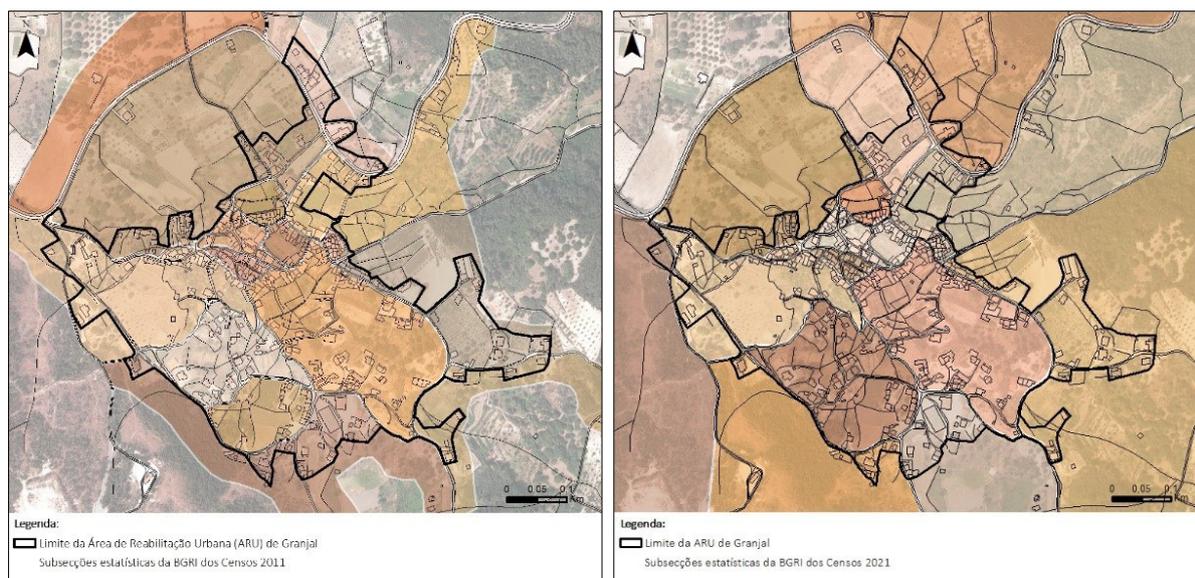


Figura 17 – Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita.
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Segundo os dados disponibilizados pelo INE, a análise da **população residente** em Sernancelhe nos últimos 30 anos revela um decréscimo populacional, a nível do concelho e também da freguesia da ARU. Entre 1991 e 2021 a população residente no concelho diminuiu de 7.020 indivíduos para 5.692 e na freguesia de Granjal de 371 para 282 indivíduos, conforme ilustrado na Tabela 6. Porém, importa referir que no último intervalo temporal, entre 2011 e 2021, se observa um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes em todos os níveis territoriais em estudo.

Tabela 6 – População Residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia da Sede do Concelho e na Freguesia de Granjal.
Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021.

N.º INDIVÍDUOS RESIDENTES	1991	2001	2011	2021
Concelho de Sernancelhe	7.020	6.227	5.671	5.692
Sernancelhe (freguesia) *	1.052	1.194	1.183	-
Sarzeda*	553	596	530	-
Sernancelhe (freguesia) + Sarzeda*	1605	1790	1713	-
U.F. de Sernancelhe e Sarzeda	-	-	-	1.755
Granjal	371	305	272	282

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

De acordo com os Censos 2011, nesse ano residiam 252 indivíduos no centro urbano de Granjal, dos quais 127 (50,4%) eram do sexo masculino e 125 (49,6%) do sexo feminino e a densidade populacional situava-se nos 11 hab/ha. O número de famílias cifrava-se nos 104 e os agregados familiares eram, de um modo geral, compostos por 2 elementos. Os dados provisórios dos Censos 2021 indicam que atualmente residem no centro urbano de Granjal 277 indivíduos, que se distribuem por 116 agregados, mantendo-se inalterada a média de 2 elementos por agregado.

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

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE GRANJAL	ARU DE GRANJAL
Residentes	5.671	272	252
Masculinos	2.747	134	127
Femininos	2.924	138	125
N.º de famílias	2.206	112	104

Seguidamente apresentam-se dois cartogramas, Figura 18 e Figura 19, que ilustram a **distribuição dos indivíduos residentes** na ARU de Granjal respetivamente em 2011 e em 2021. O primeiro (Figura 18), referente aos Censos 2011, evidencia uma maior concentração de indivíduos no setor entre a Rua Cabo do Lugar e a Rua da Preguiça e a sul da Rua Sr.ª da Aflição. Já as subsecções com menor número residentes situam-se a este do Largo do Soito e da Rua Direita e entre a Estrada do Paul e a Rua da Preguiça

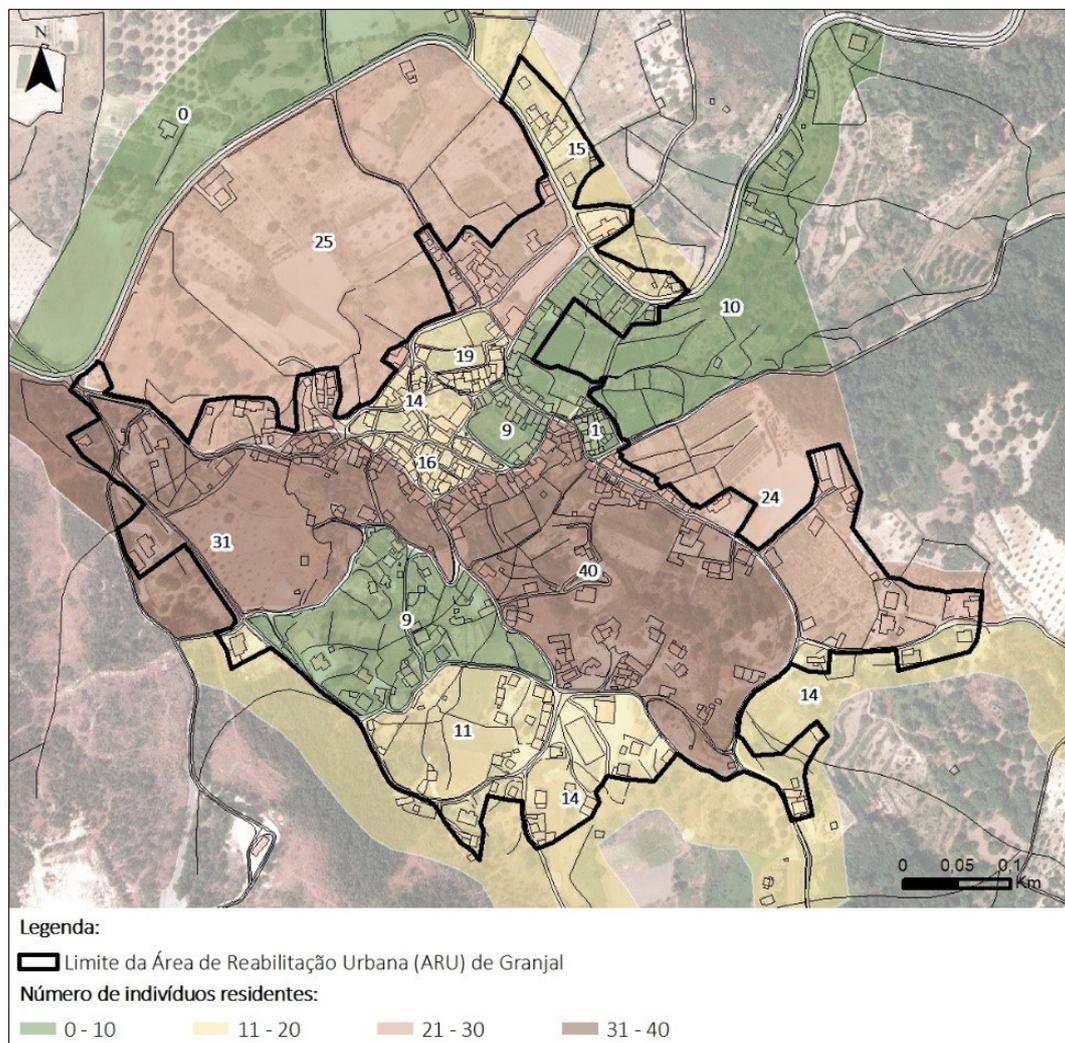


Figura 18 - População residente na ARU de Granjal, em 2011.
 Fonte: INE, Censos 2011

Os dados da Figura 19, indicativos dos resultados dos Censos 2021, revelam uma maior concentração de indivíduos nos setores envolventes à Rua Cabo do Lugar e Rua da Fonte Santa, seguidos pelos setores a oeste do eixo formado pela Rua do Bairro Alto e Rua da Preguiça e na envolvente da Rua Direita. Já as secções com menor efetivo populacional situam-se a este da Estrada do Paúl e na envolvente à Rua Cimo da Aldeia.

Comparando a Figura 18 e a Figura 19 pode observar-se que volvidos 10 anos do primeiro recenseamento se observa uma maior colonização das subsecções envolventes à Rua da Preguiça e ao Largo do Paúl e na envolvente à Rua Cabo do Lugar e Rua da Fonte Santa.

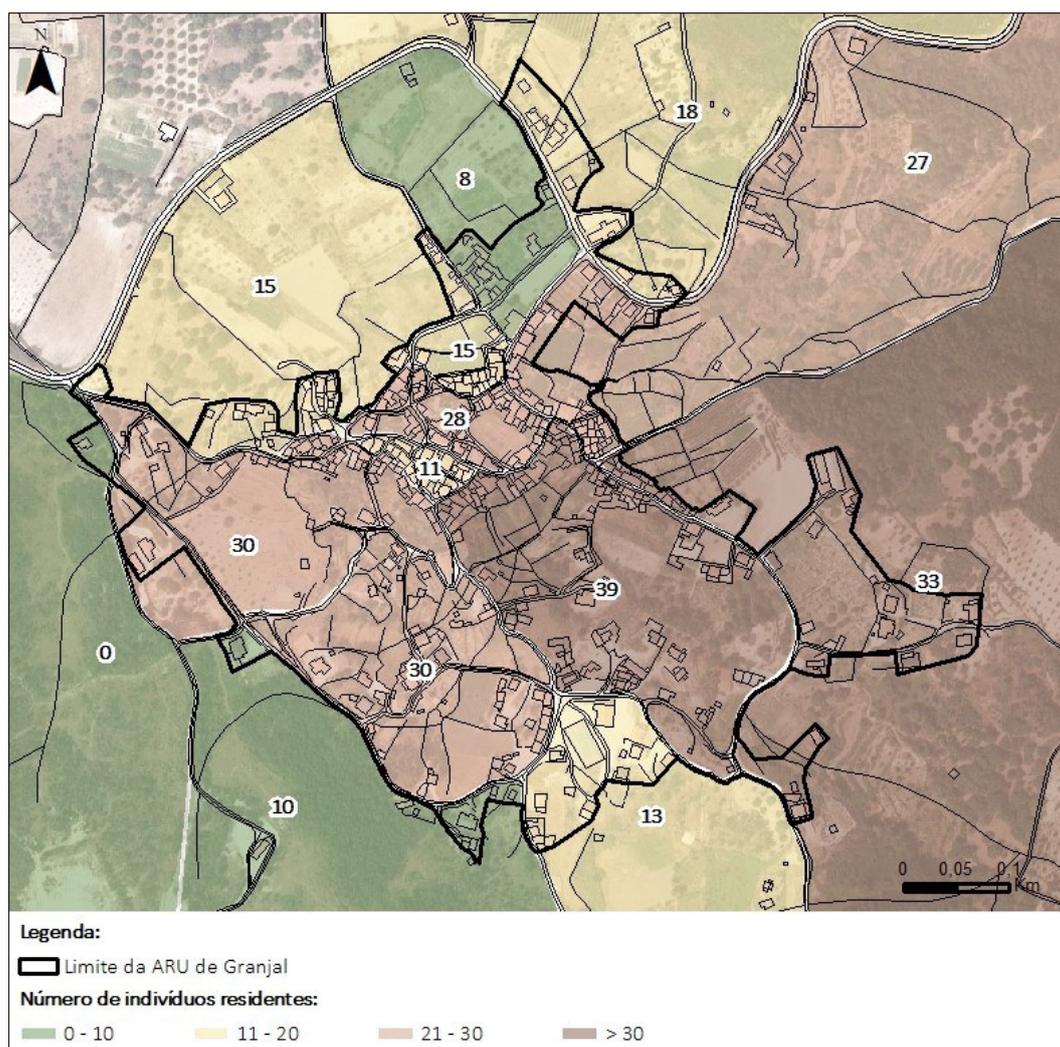


Figura 19 - População residente na ARU de Granjal, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021

Na Figura 20 encontra-se ilustrado o número de famílias em 2011 (à esquerda) e o número de agregados em 2021 (à direita) observando-se uma distribuição bastante semelhante à do número de indivíduos residentes nos respetivos anos.

No que respeita à **distribuição da população por grupos etários** (Tabela 8) foram considerados os dados dos Censos 2011, tendo-se apurado que o grupo com maior representatividade corresponde aos indivíduos entre os 20 e os 64 anos, que totalizam cerca de 60,7% da população residente, seguido da população com 65 ou mais anos, que

conta apenas com 23,4%. As camadas mais jovens, isto é, dos indivíduos entre os 0 e os 19 anos, são as menos expressivas, contando apenas com 40 indivíduos, cerca de 15,1% da população residente total. Comparando os dados dos diversos grupos etários em estudo, destaca-se a diferença percentual entre a população jovem e idosa, 15,1% face a 23,4%, que evidencia uma população com tendência para o envelhecimento.

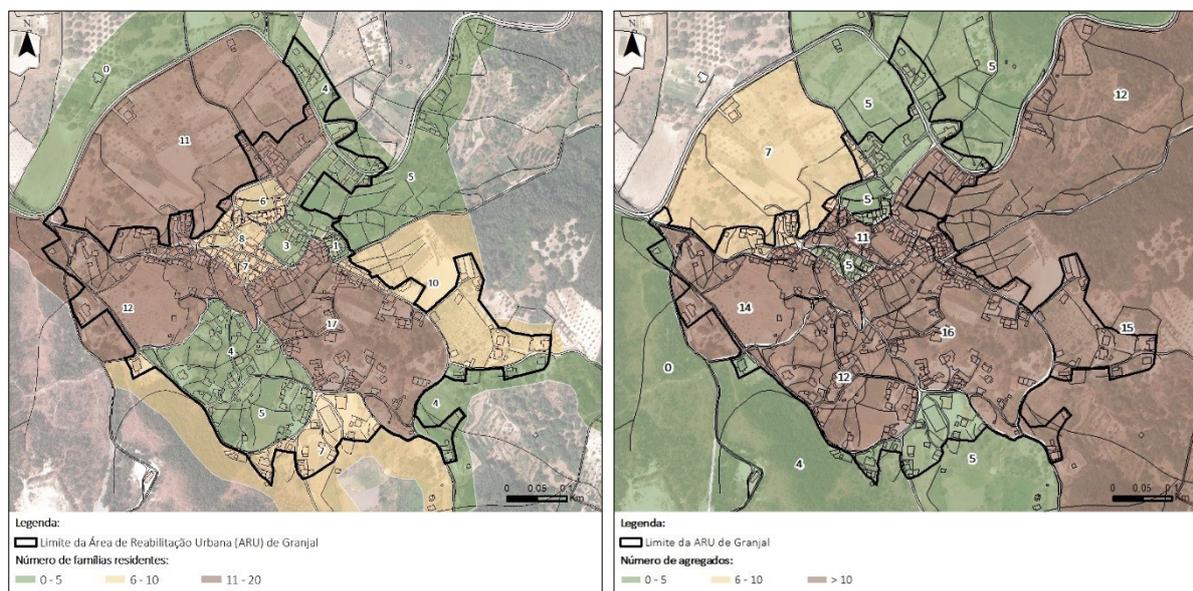


Tabela 8 – População residente, por grupo etário, na ARU de Granjal, em 2011
 Fonte: INE, Censos 2011

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	4 1,6%	8 3,2%	10 4,0%	18 7,1%	153 60,7%	59 23,4%

Relativamente à **escolaridade**, em 2011 existiam na ARU de Granjal 31 indivíduos, cerca de 12,3% da população residente, que não sabiam ler nem escrever. Esta percentagem situa-se ligeiramente acima do verificado a nível da freguesia (11,8%) e do concelho (8,8%). Dos 252 indivíduos residentes, 183 detinham habilitações literárias completas, a grande maioria possuía o 1º ciclo do Ensino Básico (52,5%), seguido dos indivíduos com o 3º ciclo do Ensino Básico (19,1%) e dos indivíduos com o Ensino Secundário (14,2%).

Tabela 9 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Granjal, 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	96 52,5%	21 11,5%	35 19,1%	26 14,2%	1 0,5%	4 2,2%

No âmbito da **economia urbana** apurou-se que em 2011 a **população ativa** na ARU de Granjal era constituída por 75 indivíduos e a taxa de atividade cifrava-se nos 29,8%. Na freguesia de Granjal a taxa de atividade era idêntica, sendo o número de indivíduos ativos 81, já no concelho de Sernancelhe esta taxa era mais representativa, situando-se nos 37,3%, contando com 2.114 indivíduos ativos.

No mesmo ano residiam na ARU 68 **pensionistas e reformados**, correspondendo aproximadamente a 27,0% do total da população residente, semelhante ao verificado na freguesia (73 indivíduos – 26,8%) e no concelho (1.573 indivíduos – 27,7%). Na ARU existiam 154 **indivíduos sem atividade económica**, cerca de 61,1% da população residente, percentagem idêntica à registada na freguesia (60,7% - 165 indivíduos), mas superior à realidade concelhia (50,1% - 2.840 indivíduos).

Relativamente à **população residente empregada**, os dados demonstram que, na generalidade, estes indivíduos trabalham no município de residência, verificando-se que na ARU dos 75 indivíduos empregados, 45 (60%) trabalham em Sernancelhe. Este cenário é semelhante ao da freguesia e do concelho, que contabilizam, respetivamente 52 indivíduos (63%) e 1.364 indivíduos (64,5%) residentes que trabalham em Sernancelhe.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE GRANJAL	ARU DE GRANJAL
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	81	75
Empregados	1.873	70	64
Desempregados	241	11	11
À procura do 1º emprego	74	1	1
À procura de emprego	167	10	10
Pensionistas e reformados	1.573	73	68
Sem atividade económica	2.840	165	154
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	51	45
TAXA (%)			
Atividade	37,3	29,8	29,8
Emprego	88,6	86,4	85,3
Desemprego	11,4	13,6	14,7
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	5	5
Secundário	517	21	18
Terciário	1.062	44	41

A **distribuição de indivíduos empregados por setor de atividade** na ARU de Granjal evidencia uma maior expressividade do setor terciário, que emprega 64,1% dos indivíduos, face ao setor secundário, com 28,1% e primário, 7,8%, semelhante ao observado nos restantes níveis territoriais em análise. Esta distribuição por setores

de atividade é semelhante à registada tanto para a freguesia como para o concelho, porém a nível concelhio verifica-se um maior peso do setor primário, 15,7%, e um peso menor do setor terciário, 56,7%, situando-se o setor secundário nos 27,6%.

Finalmente, no tocante ao **desemprego** segundo os dados disponíveis existem 11 indivíduos nesta situação tanto no território da ARU como da freguesia, sendo as taxas de desemprego respetivamente de 14,7% e 13,6%, superiores à registada para o concelho de 11,4%.

3.1.5. Edificado

Segundo os dados dos Censos 2011, o Parque edificado da ARU de Granjal era composto por 194 **edifícios clássicos**³, dos quais 189 eram exclusivamente residenciais, 5 principalmente residenciais e não existiam edifícios principalmente não residenciais. Atendendo ao número de edifícios na freguesia e no concelho, pode constatar-se que o edificado da ARU correspondia, respetivamente, a cerca de 89,4% e a 4,5% do parque edificado destes níveis territoriais.

Volvidos 10 anos deste recenseamento, os resultados provisórios dos Censos 2021 indicam que a ARU conta com 217 edifícios, sugerindo um aumento deste indicador face a 2011. Neste ano a freguesia de Granjal regista 223 edifícios e o concelho 4.476, evidenciando também um incremento relativamente a 2011.

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

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE GRANJAL	ARU DE GRANJAL
CLÁSSICOS	4.362	217	194
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	3.848	212	189
PRINCIPALMENTE RESIDENCIAIS	475	5	5
PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAIS	39	0	0

Tabela 12 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Granjal, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021 (resultados provisórios)

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE GRANJAL	ARU DE GRANJAL
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	4.476	223	217

A Figura 21 apresenta dois cartogramas, que ilustram a distribuição do número de edifícios clássicos de acordo com os Censos 2011, à esquerda, e os Censos 2021, à direita.

Por sua vez, o **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica identificou um total de 351 edifícios, dos quais 226 se destinam à habitação; 3 combinam habitação com comércio ou serviços ou equipamentos; 1 destina-se ao comércio e serviços; 9 constituem equipamentos de utilização coletiva⁴ e 112 são Anexos ou Armazéns. Seguidamente, na Figura 22 encontram-se espacializados os edifícios levantados de acordo com o seu uso funcional.

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

⁴ Incluem-se aqui também o cemitério e o campo de jogos.

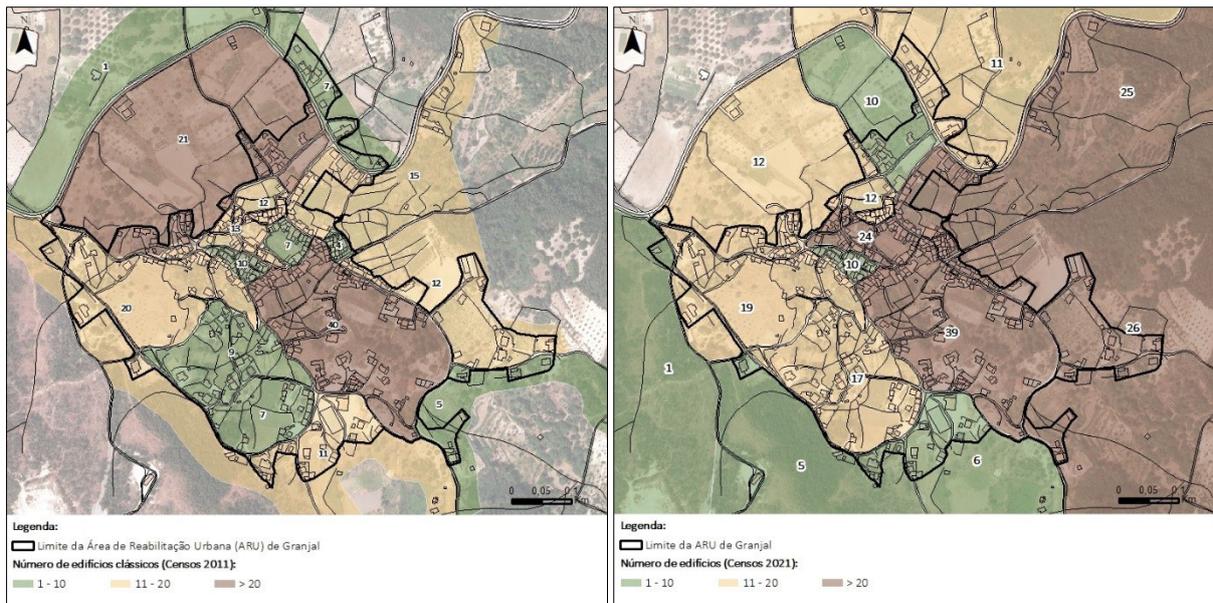


Figura 21 – À esquerda: Número de edifícios clássicos na ARU de Granjal, em 2011 e à direita: Número de edifícios na ARU de Granjal, em 2021. Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021 (resultados provisórios)

O levantamento dos **equipamentos de utilização coletiva** na ARU de Granjal revela uma maior concentração, sobretudo, ao longo do eixo formado pela Rua de S. Miguel – Rua Direita – Rua Cabo do Lugar, e ainda na envolvente ao Largo do Paul, conforme ilustrado na Figura 26.

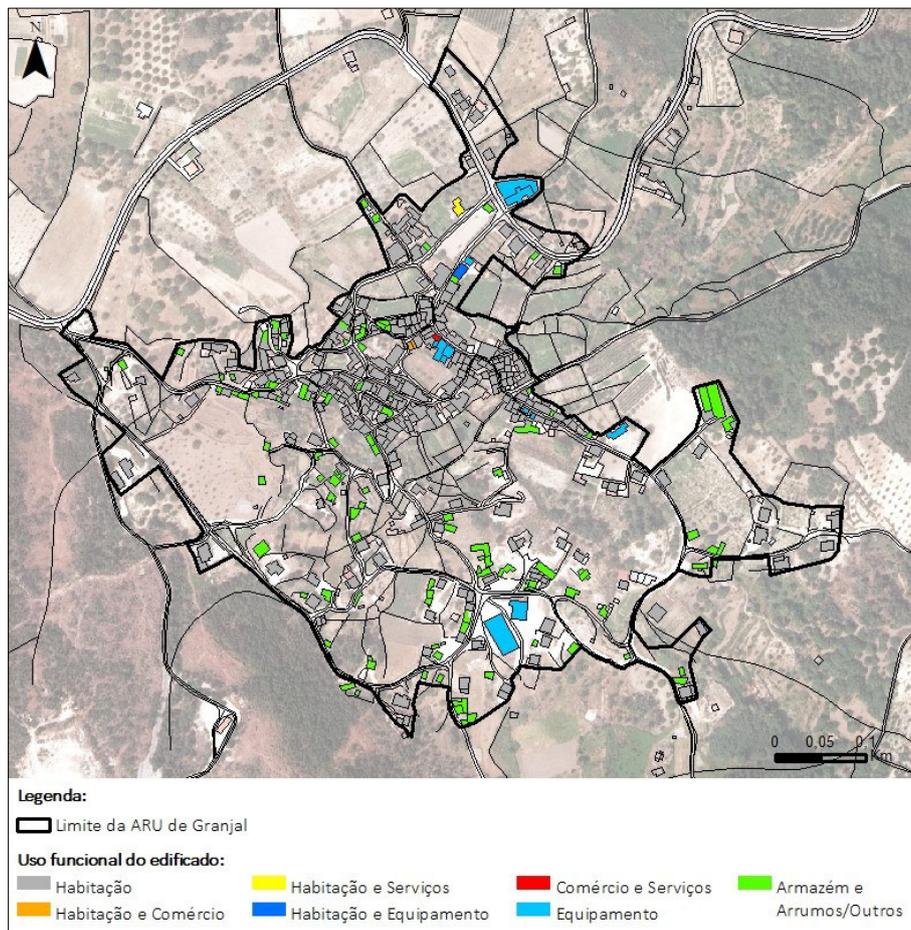


Figura 22 – Uso funcional do edificado

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

- Equipamentos Desportivos: Campo de Jogos;
- Equipamentos Hoteleiros: Alojamento Local;
- Equipamentos de Culto/ Religiosos: Igreja Paroquial de Granjal, Capela de S. Miguel, Capela de Santo António, Capela e Cemitério;
- Equipamentos Sociais: Casa do Povo e Centro Lúdico;
- Equipamentos Administrativos: Junta de Freguesia de Granjal;
- Outros: Fontenários (5) e tanques públicos (3).

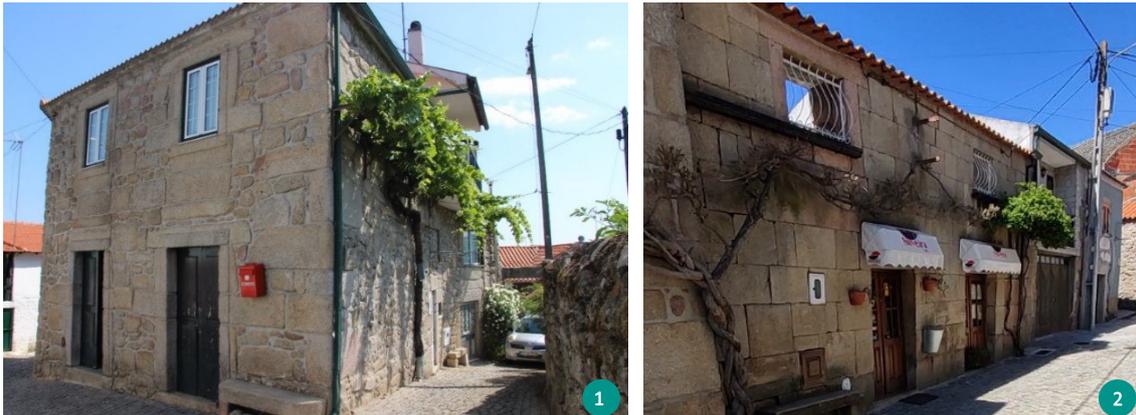


Figura 23 – Uso funcional do edificado na ARU de Granjal

1 – Comércio no piso inferior e Habitação no piso superior (Rua dos Gogos); 2 – Edifício de Comércio e Serviços (Rua Direita)



Figura 24 - Uso funcional do edificado na ARU de Granjal
1 – Armazém (Largo do Paúl); 2 – Anexo (Rua das Tomadias)

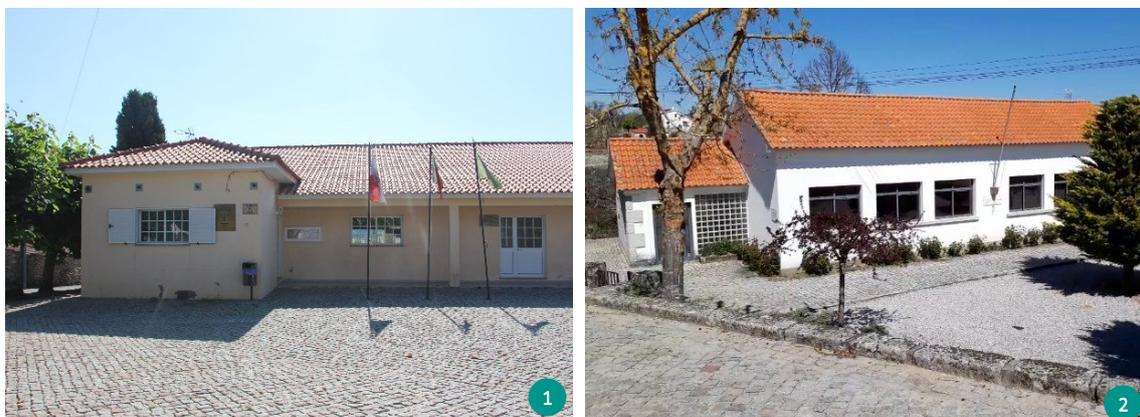


Figura 25 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Granjal

1 – Junta de Freguesia de Granjal (Largo do Paúl); 2 – Centro Lúdico de Granjal (Rua Cabo do Lugar)

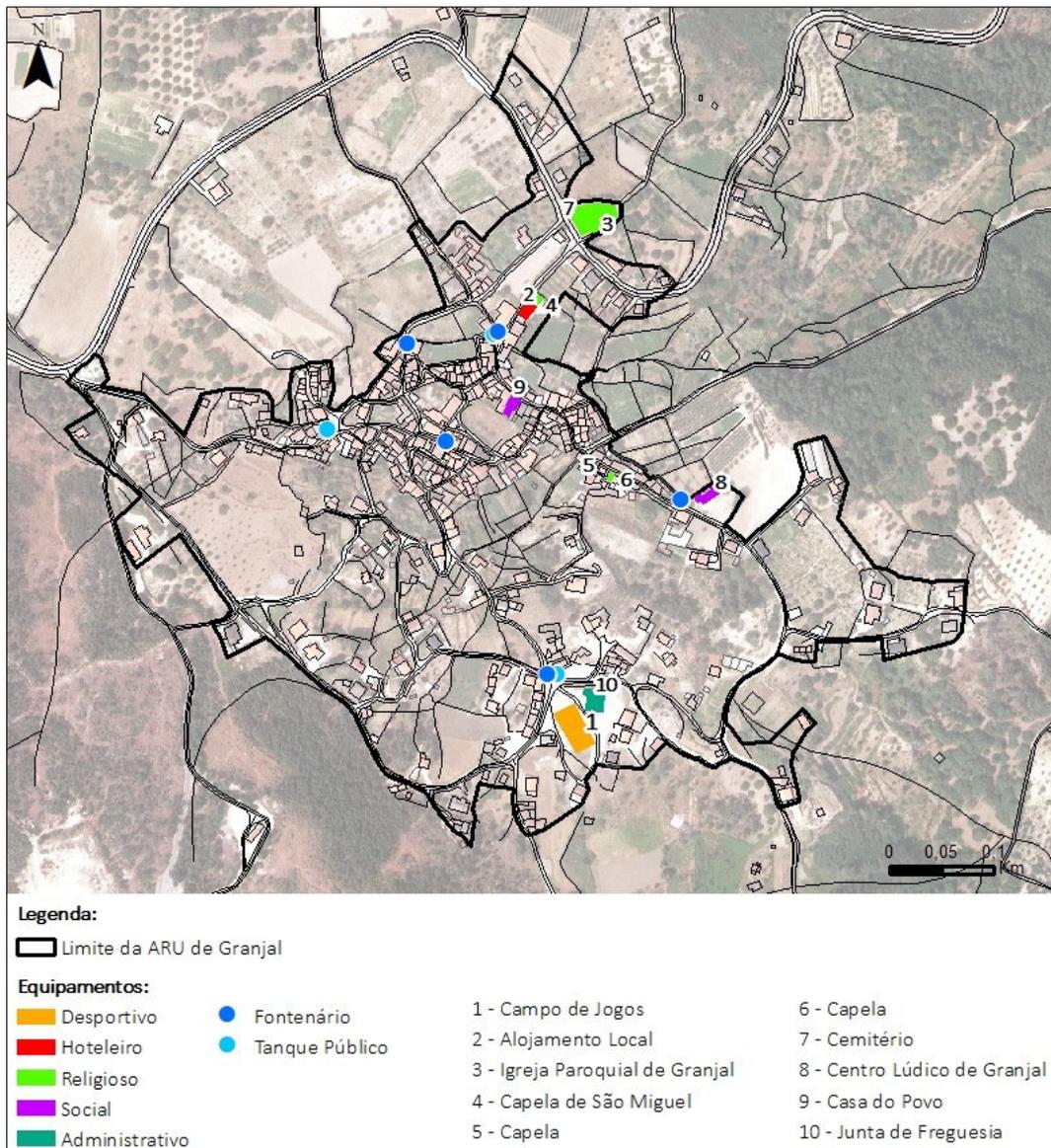


Figura 26 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Granjal



Figura 27 – Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Granjal
 1 – Capela de Santo António (Rua Cabo do Lugar); 2 – Casa do Povo de Granja (Rua Direita)

Relativamente ao **número de pisos** do edificado, de acordo com dados dos Censos 2011, dos 194 edifícios familiares clássicos existentes na ARU existiam 189 com 1 a 2 pisos e 5 com 3 a 4 pisos. O levantamento de campo realizado permitiu uma análise mais detalhada deste indicador, verificando-se que da totalidade dos 349⁵ edifícios levantados existiam: 126 edifícios com 1 piso acima do solo, 201 edifícios com 2 pisos acima do solo e 22 edifícios com 3 pisos acima do solo. Se considerarmos apenas os edifícios destinados a habitação, comércio e serviços, excluindo-se portanto os Equipamentos e Armazéns e Anexos, verificamos que existem: 26 edifícios com 1 piso acima do solo, 182 edifícios com 2 pisos acima do solo e 22 edifícios com 3 pisos acima do solo.

Tabela 13 – Número de pisos do edificado na ARU de Granjal

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)	126 (36,1%)	201 (57,6%)	22 (6,3%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS* (PERCENTAGEM)	26 (11,3%)	182 (79,1%)	22 (9,6%)
*excluindo Equipamentos e Armazéns e Anexos			

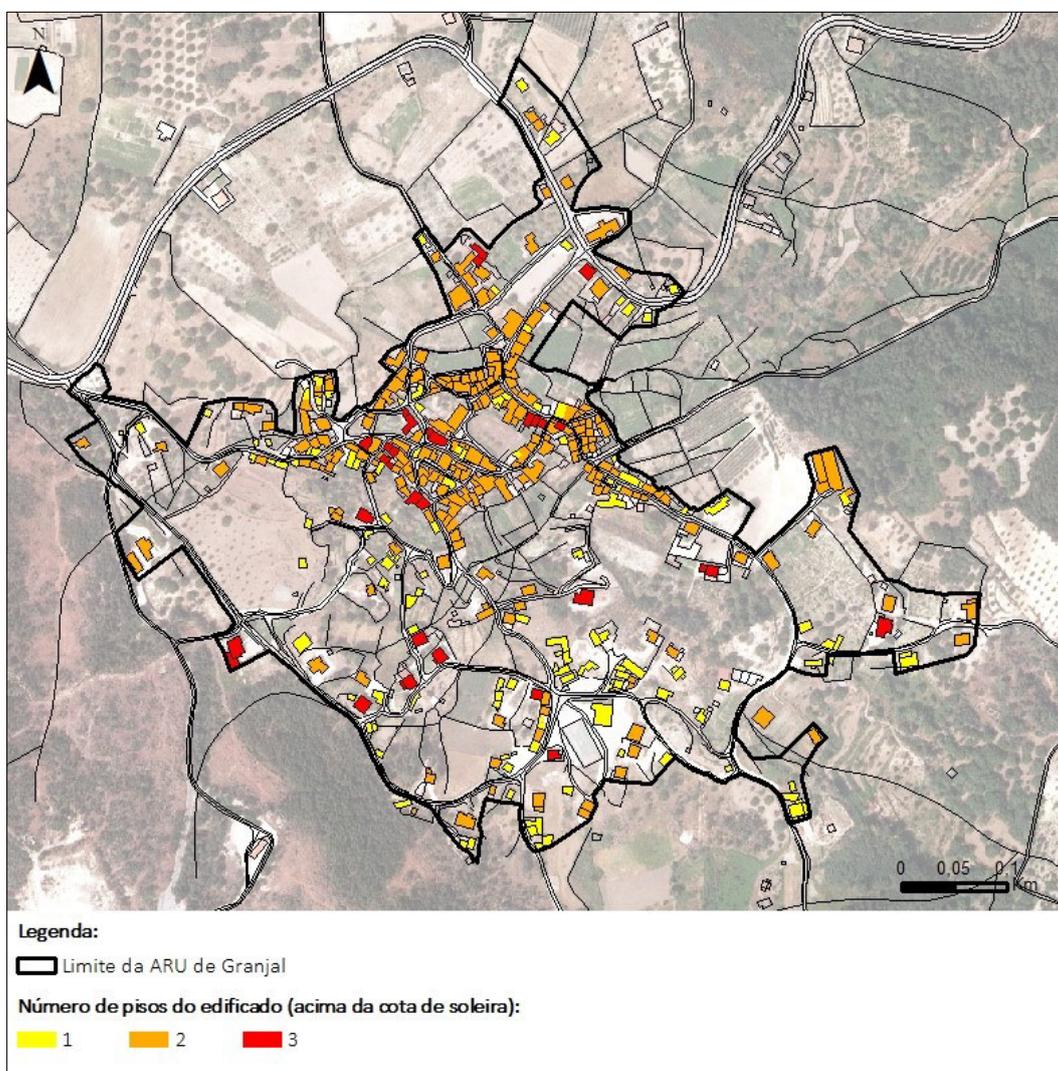


Figura 28 – Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira)

⁵ Este número (349) foi obtido por exclusão do Campo de Jogos e do Cemitério.

Numa primeira análise constata-se que a generalidade do edificado da ARU é constituída por 2 pisos acima da cota de soleira. Além disso, pode ainda perceber-se que a generalidade dos Equipamentos, Armazéns e Anexos possuem 1 piso acima da cota de soleira, e que a maioria dos edifícios destinados à habitação, comércio e serviços apresentam 2 pisos.

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos⁶, em 2011 a ARU registava 195 alojamentos familiares clássicos, dos quais 11 se encontram vagos (5,6%). No mesmo ano, a freguesia de Granjal contava com 218 alojamentos familiares, dos quais 15 se encontram vagos (6,9%), por sua vez no concelho de Sernancelhe existiam 4.477 alojamentos e 432 alojamentos vagos (9,6%).

A Tabela 14 apresenta as principais características dos alojamentos de residência habitual, tendo como base os dados dos censos 2011. De um modo geral pode constatar-se que embora a generalidade dos alojamentos possua as características em análise (água canalizada, retrete, esgotos e banho), a sua percentagem de cobertura fica aquém da concelhia no tocante à existência de retrete e banho.

De acordo com os resultados provisórios dos Censos 2021 o número de alojamentos na ARU é de 219, na freguesia 225 e no concelho 4.636.

Tabela 14 – Principais características dos Alojamentos de Residência Habitual.
Fonte: INE, Censos 2011.

	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRETE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2200	2184	99,3%	2166	98,5%	2184	99,3%	2144	97,5%
FREGUESIA DE GRANJAL	112	111	99,1%	103	92,0%	111	99,1%	101	90,2%
ARU DE GRANJAL	104	104	100,0%	96	92,3%	104	100,0%	94	90,4%

Tendo como base levantamento de campo realizado considera-se a existência de 232 alojamentos, constituídos por 229 edifícios afetos a habitação unifamiliar e apenas 3 edifícios com habitação bifamiliar. Estes dados evidenciam também a existência de 31 edifícios devolutos, correspondendo a uma percentagem de 13,4% do edificado da ARU.

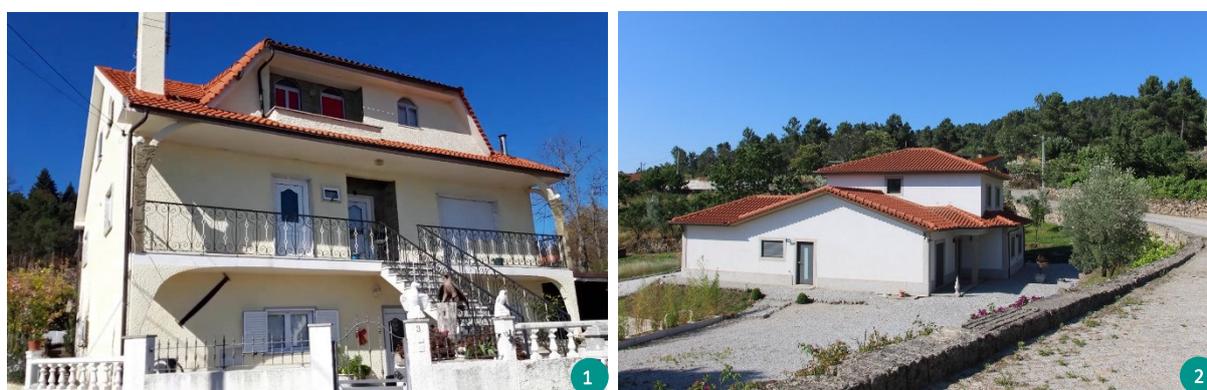


Figura 29 – Tipologia do edificado de uso habitacional na ARU de Granjal
1 – Edifício bifamiliar (Rua do Gorgulhão); 2 – Edifício unifamiliar (Rua da Fonte Santa)

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

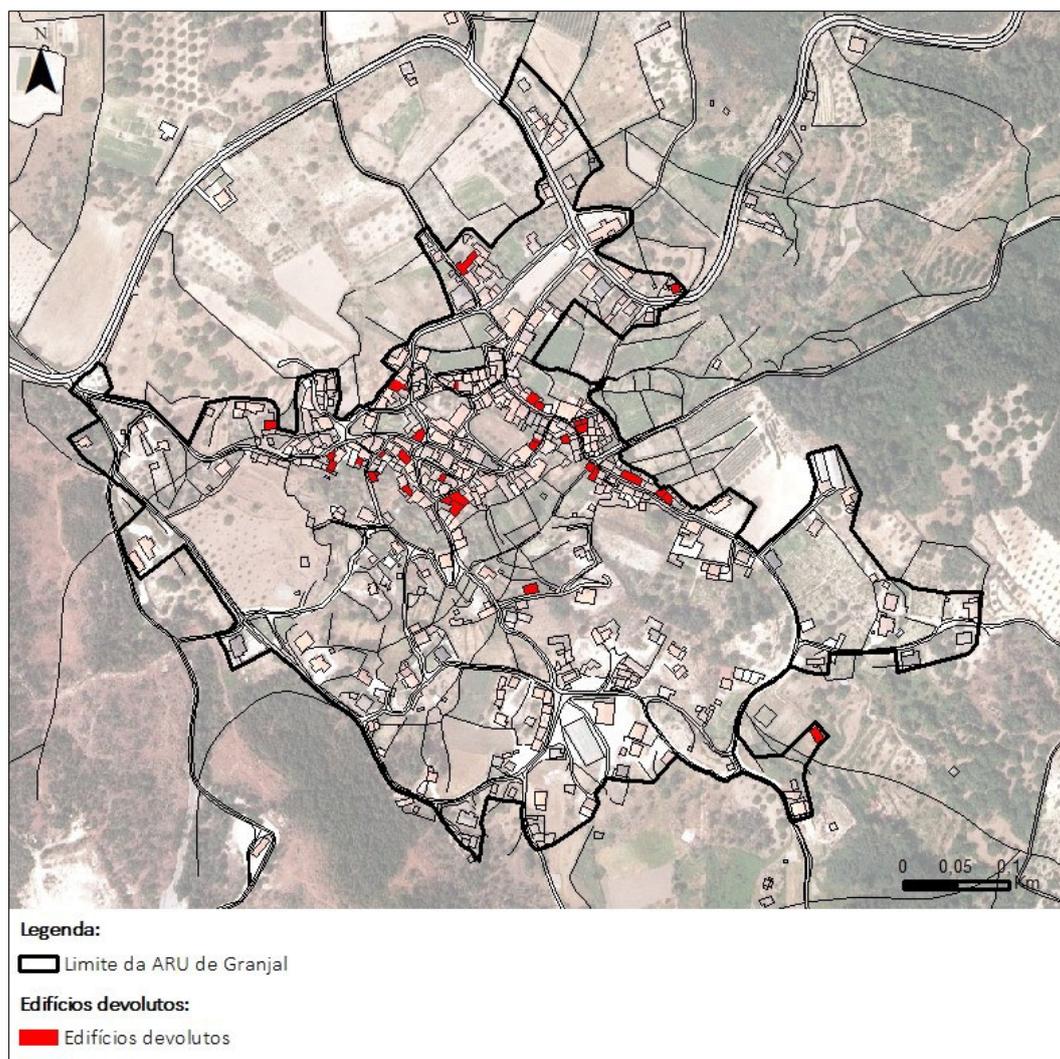


Figura 30 – Edifícios devolutos

Relativamente ao **estado de conservação do edifício**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU⁷, 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);

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

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

A avaliação do estado de conservação contou principalmente com a análise dos elementos no exterior do edificado, designadamente a sua estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Partindo deste pressuposto identificaram-se 74 edifícios em excelente estado, 106 em bom estado e 77 em médio estado de conservação. Já em mau e péssimo estado foram encontrados, respetivamente 63 e 26 edifícios, que indicam que 25,7% dos edifícios existentes apresentam necessidade de intervenção a curto prazo.

Tabela 15 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Granjal.

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	74	106	77	63	26
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	21,4%	30,6%	22,3%	18,2%	7,5%



Figura 31 – Edifícios em excelente estado de conservação
 1 – Largo do Paúl; 2 – Travessa dos Ferreiros



Figura 32 – Edifícios em bom estado de conservação
 1 – Rua da Cotovia; 2 – Travessa da Torrinha



Figura 33 – Edifícios em médio estado de conservação
1 – Rua do Bairro Alto; 2 – Travessa dos Gogos/ Rua do Chafariz



Figura 34 – Edifícios em mau estado de conservação
1 – Travessa dos Ferreiros; 2 – Rua Direita

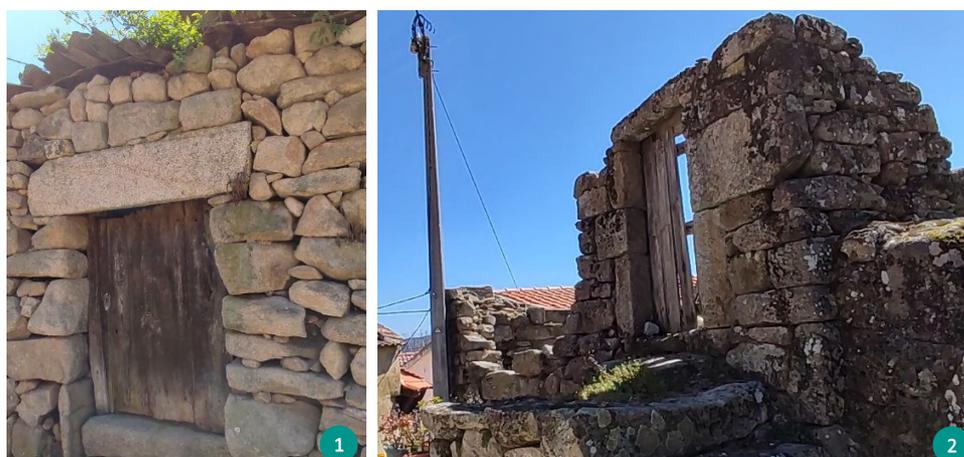


Figura 35 – Edifícios em péssimo estado de conservação
1 – Travessa dos Ferreiros; 2 – Travessa das Escadas

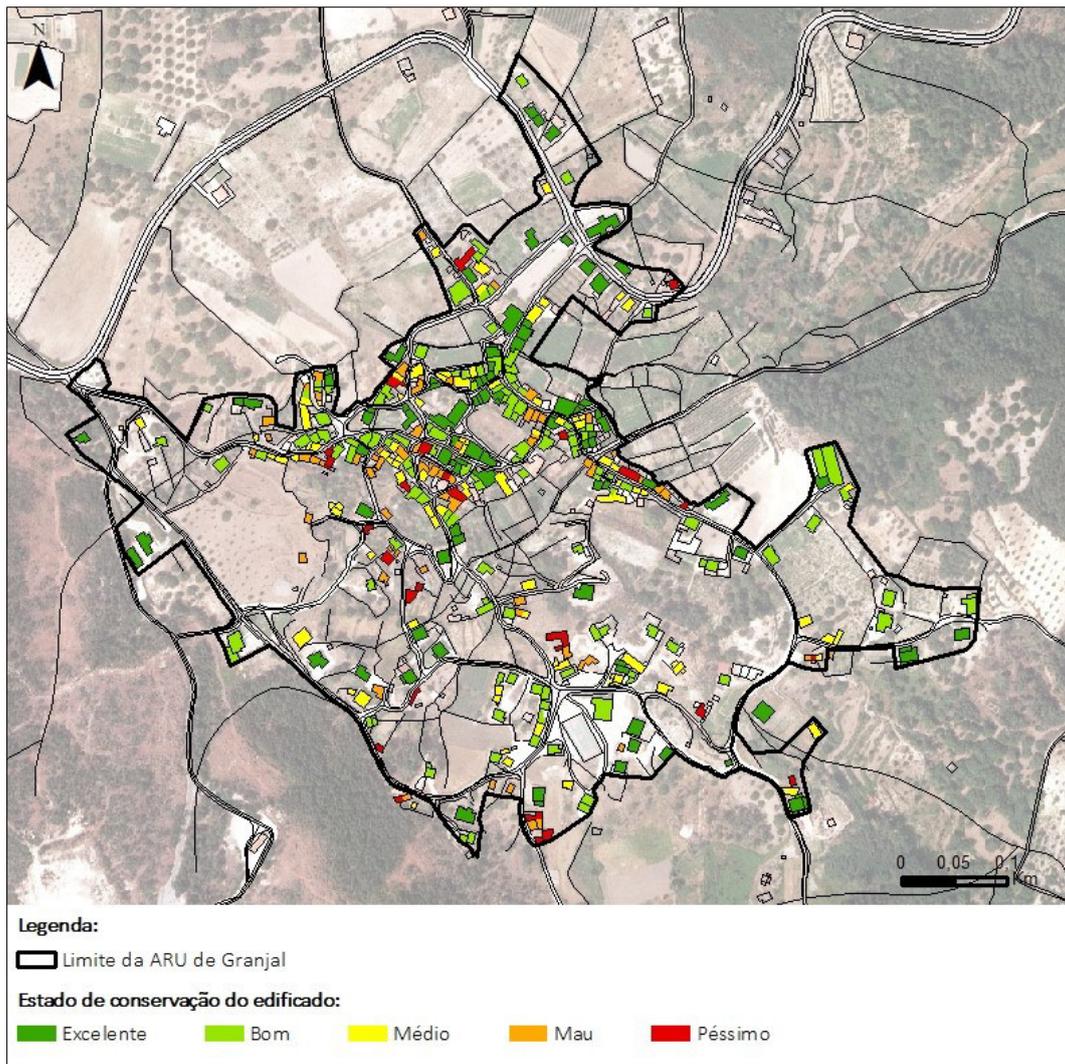


Figura 36 – Estado de conservação do edificado

No que respeita à **época de construção do edificado**, o levantamento de campo permitiu apurar que aproximadamente 62% do edificado foi construído antes de 1950 (216 edifícios). Já no que concerne à edificação de cariz mais recente, isto é, após 1990 e atualmente com cerca de 32 anos, corresponde apenas 15%. Os restantes 83 edifícios (23%) foram construídos entre 1951 e 1990.

Finalmente, a análise do **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção** mostra a predominância do uso da pedra de granito e a sua correlação com a idade do edificado. Por outras palavras, de um modo geral observa-se que as fundações dos edifícios mais antigos são em pedra de granito e/ou as suas fachadas em alvenaria de granito (rebocado, caiado ou à vista). A utilização do betão armado, por sua vez, encontra-se associada, sobretudo, aos edifícios mais recente ou às ampliações e à reabilitação de edifícios antigos.

Tabela 16 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Granjal

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	52	164	83	52
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	14,8%	46,7%	23,7%	14,8%

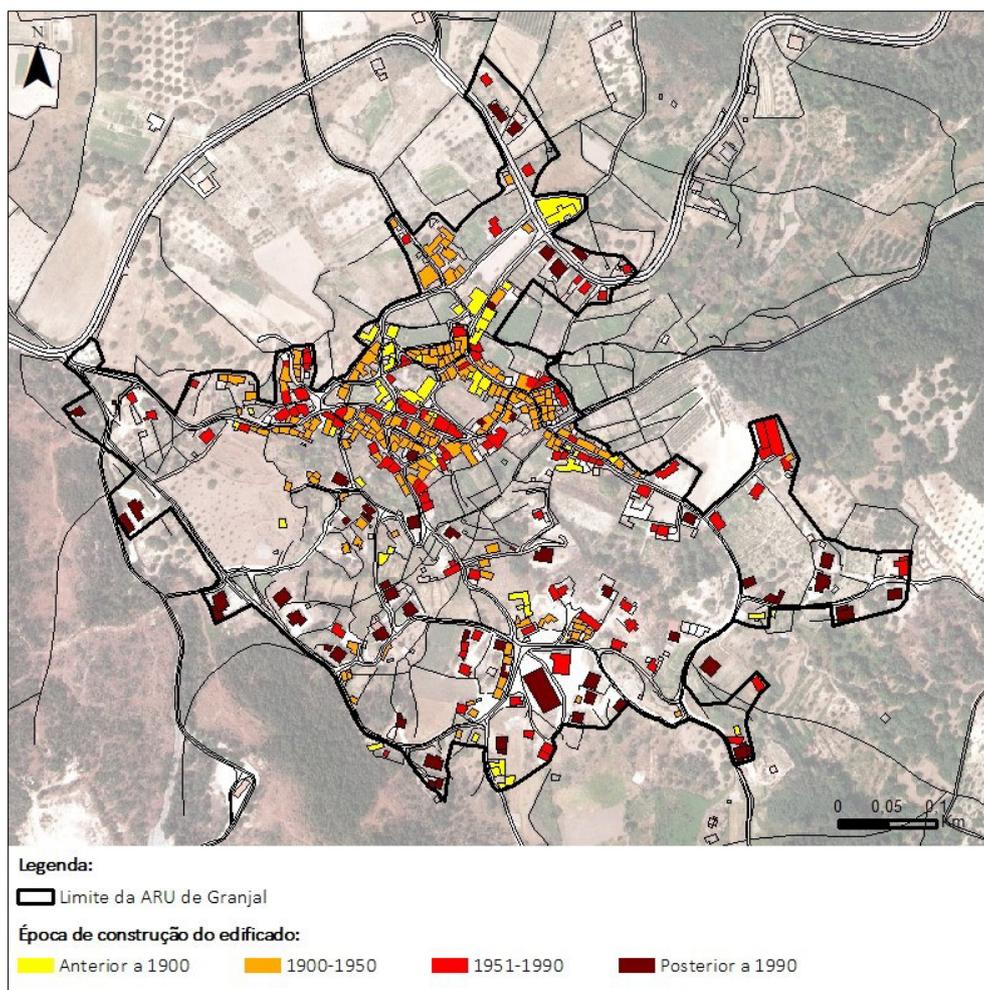


Figura 37 – Edifícios por época de construção



Figura 38 – Materiais usados na construção do edificado: granito e betão
1 – Rua da Fonte do Soito; 2 – Rua da Quelha

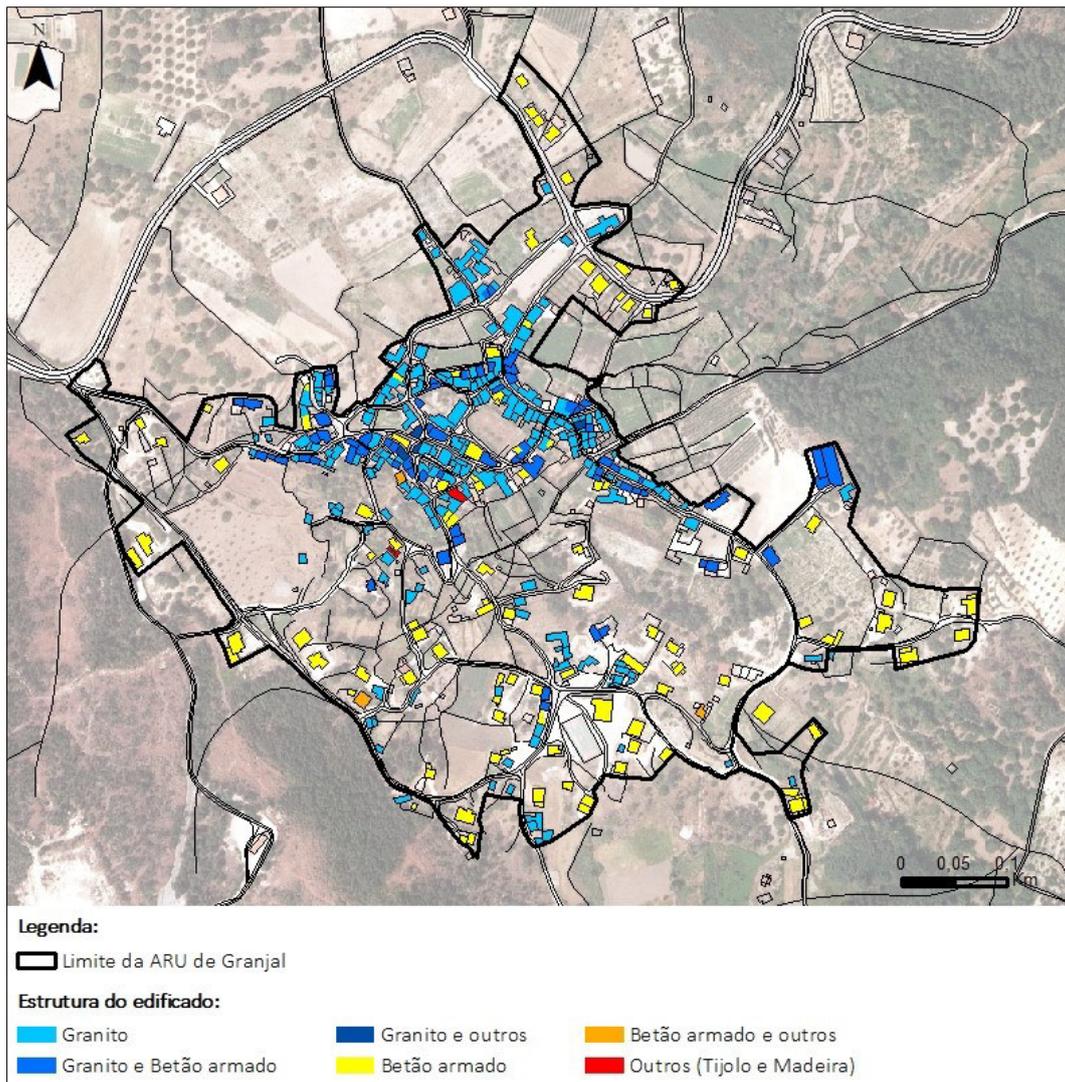


Figura 39 – Tipo de estrutura do edificado

3.1.6. Espaço Público

Os principais acessos ao centro urbano de Granjal são realizados pela EM584 e pela Rua da Carreira, que efetuam a ligação à Vila de Sernancelhe situada a cerca de 6km (8 minutos). A ligação de Granjal a outros aglomerados é principalmente promovida a partir da EM584, que permite o acesso a Lapa, Quintela, Carregal e Lamosa.

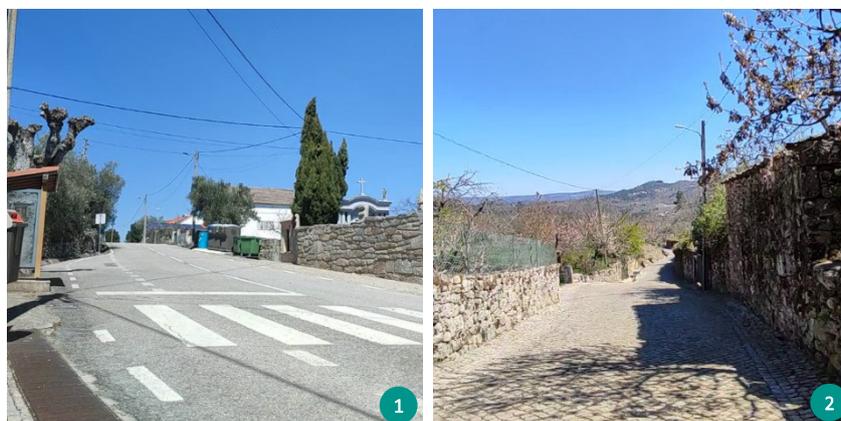


Figura 40 – Rede viária: acessos a Granjal
1 – EM584; 2 – Rua da Carreira

O acesso ao centro urbano de Granjal, propriamente dito, para quem se aproxima pelo lado nascente é realizado pela Rua da Carreira, Rua de S. Miguel e Rua do Canal, pelo lado poente esta ligação efetua-se pela Estrada do Paúl e pela Rua Sr.ª da Aflição.

No tocante à **rede viária e mobilidade interna** deste centro urbano, reveste-se de especial importância o eixo formado pela Rua de S. Miguel – Rua Direita – Rua Cabo do Lugar – Rua da Fonte Santa e os acessos facilitados pela Estrada do Paul e pela Rua da Carreira. Este conjunto de vias agrega os principais eixos viários da ARU de Granjal, formando um trajeto “circular” no seu interior, conforme ilustrado no cartograma da rede viária da Figura 42.



Figura 41 - Rede viária principal. Em cima, arruamentos no interior do núcleo primitivo/antigo: 1 – Rua de S. Miguel; 2 – Rua Direita. Em baixo, arruamentos na área de expansão/génese mais recente: 3 – Estrada do Paúl; 4 – Rua da Fonte Santa

A análise do cartograma da rede viária permite ainda distinguir os arruamentos situados no interior do núcleo primitivo dos existentes nas áreas de expansão, no tocante ao seu perfil, forma e traçado. De um modo geral, as vias nas áreas mais antigas apresentam um perfil mais estreito, traçado sinuoso e trajetos mais curtos, o que dá origem a uma malha urbana mais apertada e irregular. Comparativamente com os espaços de génese mais recente, onde as faixas de circulação são mais amplas e os percursos mais longos e retilíneos, resultando num desenho urbano mais aberto.

No que respeita à **rede viária secundária** destacam-se a Rua Sr.ª da Aflição, a Rua do Canal, a Rua do Chafariz, a Rua dos Gogos e a Travessa da Torrinha, pelas conexões que promovem no núcleo mais antigo da ARU, e ainda o eixo formado pela Rua do Bairro Alto – Rua da Preguiça, pela sua ligação do núcleo primitivo ao Largo Paúl.

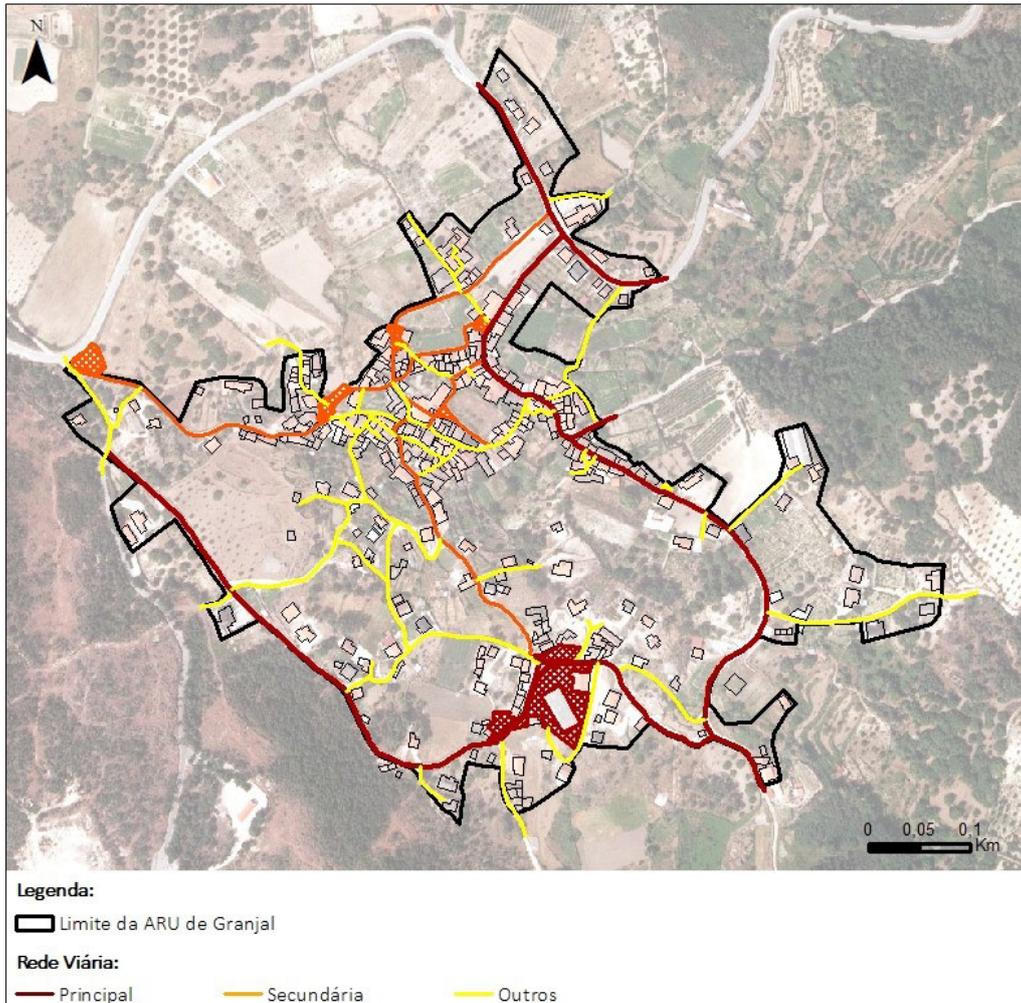


Figura 42 – Rede viária da ARU de Granjal



Figura 43 – Rede viária secundária.

1 – Rua Sr.ª da Aflição; 2 – Travessa da Torrinha; 3 – Rua do Bairro Alto; 4 – Rua da Preguiça

Apesar do papel fundamental desempenhado pela rede viária de Granjal ao nível do espaço público, é nos pequenos largos e praças que ora se encaixam na malha urbana ora surgem em espaços intersticiais que ocorre o recreio e encontro da população local. Neste contexto merecem especial destaque o Largo do Soito e o Largo do Paúl.

O Largo do Soito assinala a mais antiga centralidade de Granjal e caracteriza-se pela presença de um belo Cruzeiro de origem Renascentista, datado de 1736, e de um imponente e elegante edifício do século XIX. Por sua vez, o Largo do Paúl é o maior alargamento deste centro urbano e concentra dois importantes equipamentos, a Junta de Freguesia e o Campo de Jogos.

Além destes espaços, assinalam-se ainda o Largo do Cancelo, situado na confluência da Rua da Sr.ª da Aflição, da Travessa da Torrinha e da Rua do Cancelo, que se caracteriza por ser um espaço livre de dimensões generosas. O Largo do Chafariz, marcado pela presença de um tanque público e pelas casas solarengas que se dispõem em seu redor. E ainda, dois alargamentos junto de dois elementos de água e um Parque de Merendas na entrada poente da ARU, à face da EM584.



Figura 44 – Principais Largos de Granjal.

1 – Largo do Soito e Cruzeiro do Soito; 2 – Largo do Soito e edifício do séc. XIX; 3 – Largo do Paúl e Junta de Freguesia; 4 – Largo do Paúl e Campo de Jogos.

O espaço público da ARU de Granjal caracteriza-se pela presença do cubo de granito, que é o pavimento predominante dos arruamentos, com exceção da Estrada do Paul e também da EM584 (Figura 48). O perfil das

vias é semelhante em todo o aglomerado, pautando-se por uma via nivelada, sem espaços destinados à circulação pedonal e ao estacionamento, variando apenas na sua largura. Atendendo à reduzida intensidade do trânsito automóvel a ausência generalizada de passeios não se traduz em situações de insegurança para os peões, à parte do caso da EM584. Além disso, estas características concorrem para a continuidade do espaço público, enfatizada pela forte presença do granito também nas suas edificações.

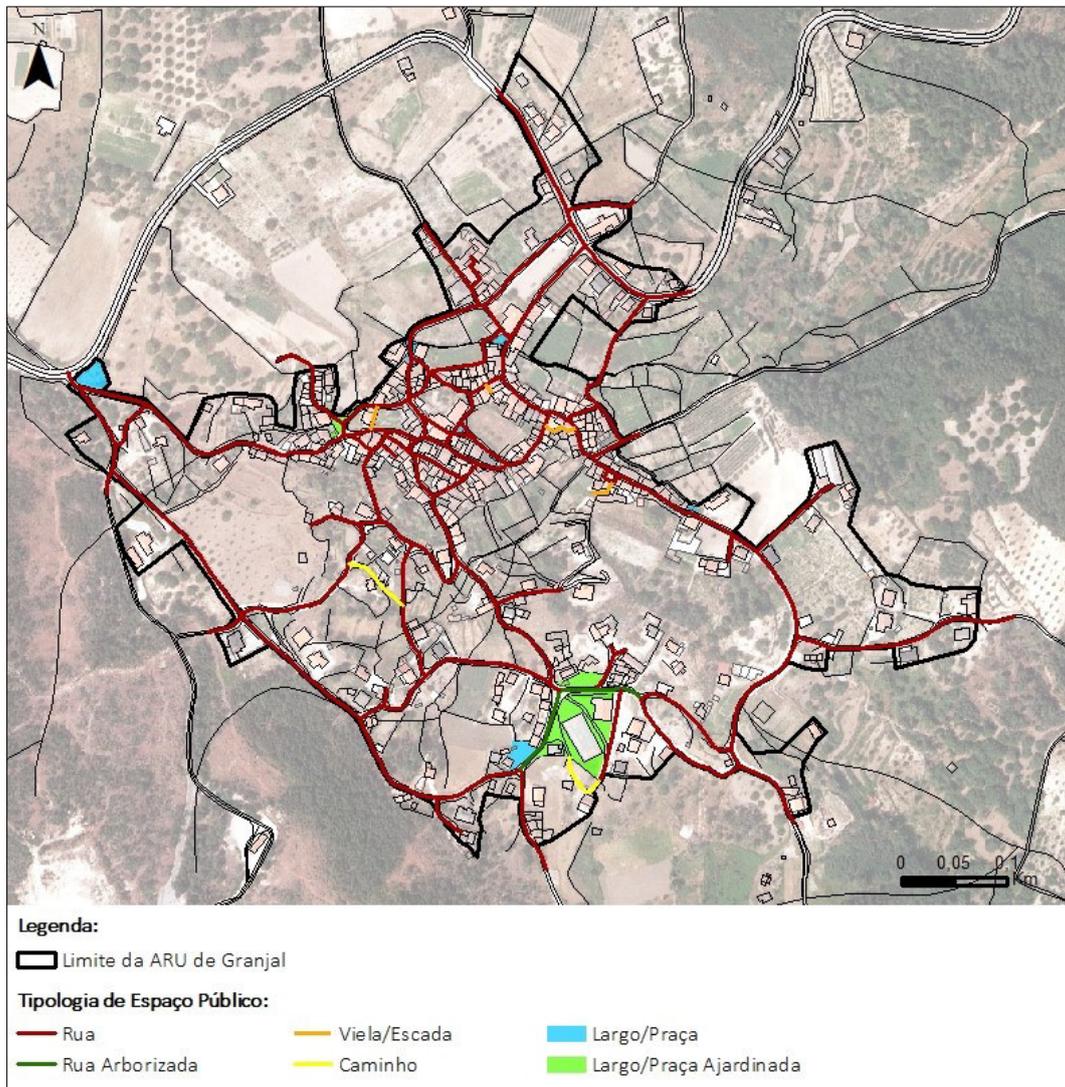


Figura 45 – Tipologia do espaço público



Figura 46 Largos na ARU de Granjal.
1 – Largo do Cancelo; 2 – Largo do Chafariz



Figura 47 – Largos na ARU de Granjal.
1 – Alargamento junto a fontenário; 2 – Parque de Merendas

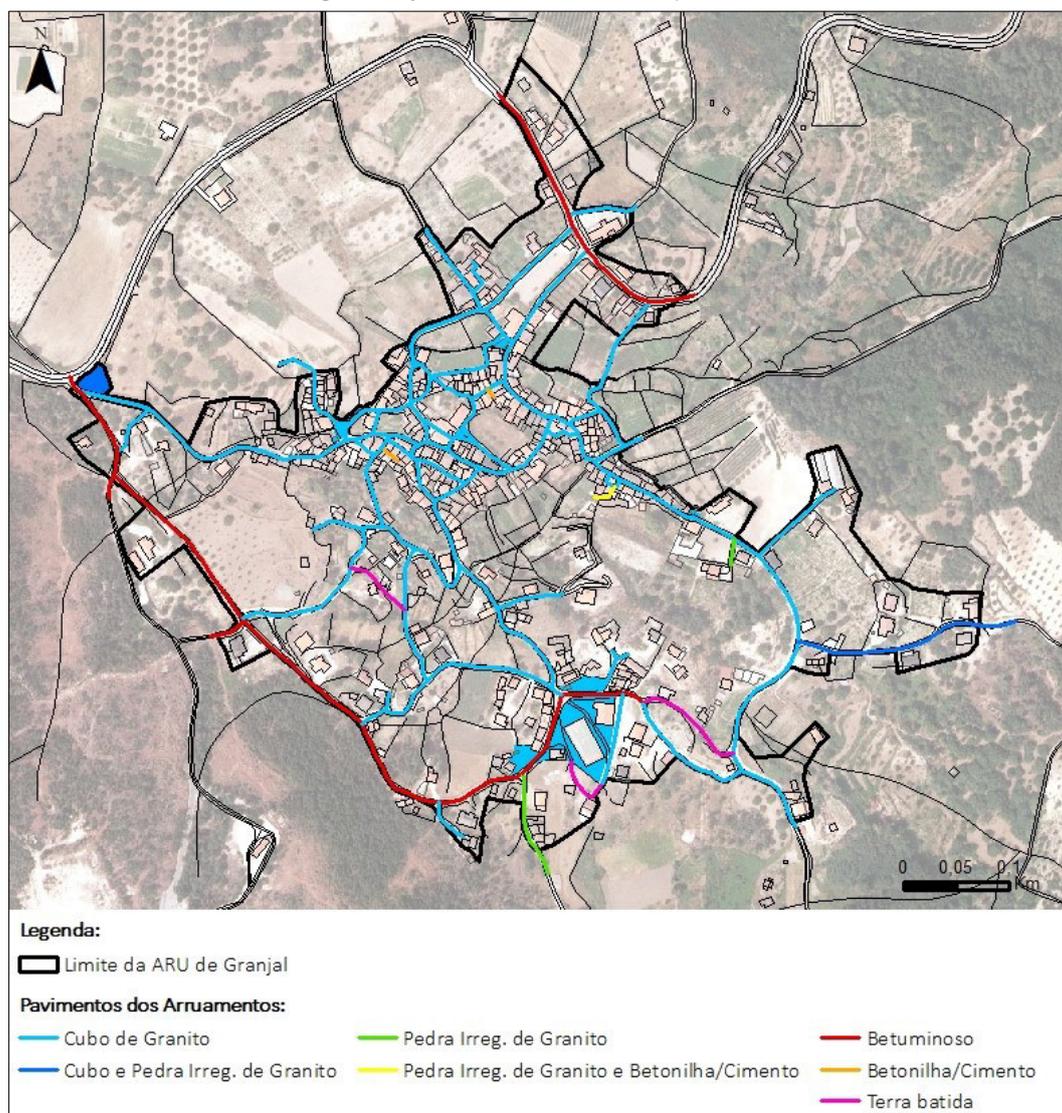


Figura 48 – Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Granjal

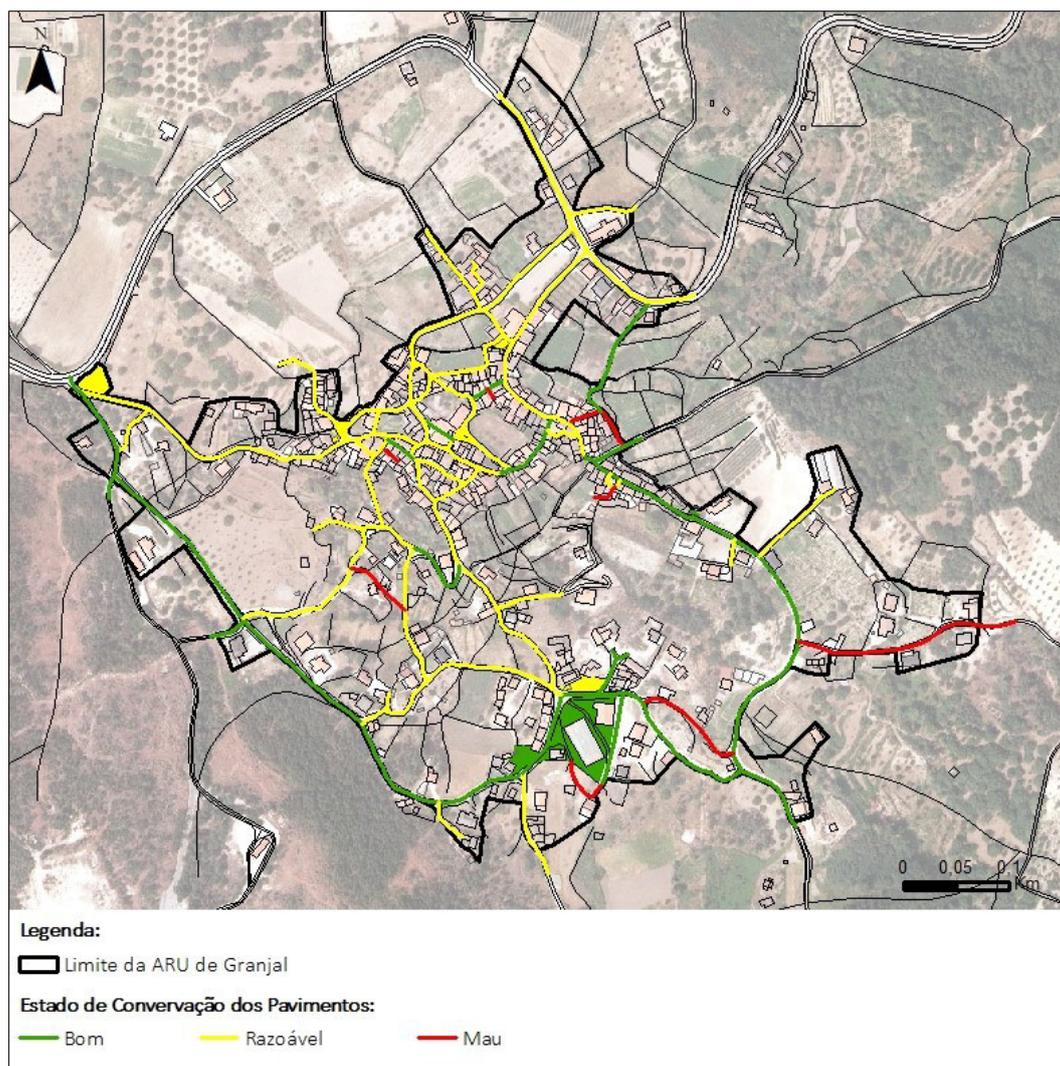


Figura 49 – Estado de conservação dos Pavimentos dos Arruamentos

3.2 Diagnóstico Estratégico

Os diversos descritores territoriais apresentados ao longo deste capítulo permitiram caracterizar o território da ARU de Granjal, evidenciando o seu contexto histórico e a sua evolução ao longo do tempo; quem são as pessoas que lá habitam e como é a sua vivência; quais as condições que o edificado e espaço público têm para oferecer. Esta análise possibilitou o diagnóstico dos seus principais constrangimentos e potencialidades, ilustrados na Tabela 17 e que constituíram o ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana consubstanciada pelo presente PERU.

Situado a poucos minutos do centro da Vila de Sernancelhe, o povoado de Granjal ocupa uma encosta da Serra da Lapa orientada a nascente. A sua colonização terá sido incitada pelo potencial agrícola dos solos, que levou à fundação de dependências agrícolas neste local pela Ordem de Malta.

O Granjal caracteriza-se pela existência de um núcleo de edificação mais compacto, onde se assinala os primórdios da sua ocupação, que terá sido influenciada pela passagem de diversos afluentes do rio Távora e pela fertilidade do solo. Este núcleo é pautado por um conjunto de arruamentos estreitos e sinuosos, onde o granito se assume

como o material de construção de excelência. A sua grandiosidade no passado pode ser comprovada pelos diversos solares e casas de quinta que ainda perduram no território, e que em tempos foram residência de famílias nobres da região. A principal centralidade deste núcleo antigo é o Largo do Soito, marcado pelo seu singelo cruzeiro Renascentista. Não pode porém descurar-se o Largo do Chafariz, com destaque para os seus elementos centrais, tanque e fontenário e para a sua envolvente notável, pautada pela presença de diversos solares. Este núcleo encerra a generalidade dos elementos de interesse existentes neste aglomerado, nomeadamente a Igreja Matriz de Granjal e o Marco da Ordem de Malta, a Capela de São Miguel, a Capela de Santo António e a Casa do Povo, para além dos já referidos.

Com o passar do tempo este núcleo foi-se expandido, principalmente para sul e oeste, subido a encosta na direção da Ermida de N.ª Sr.ª Aparecida. Estas áreas, de génese mais recente, apresentam um tecido urbano mais esparso, arruamentos mais compridos e lineares e concentram a maioria dos equipamentos (não religiosos) do aglomerado, como a Junta de Freguesia, o Centro Lúdico ou o Campo de Jogos.

O povoado de Granjal, à semelhança de muitos outros em Sernancelhe, apresenta uma componente histórica e cultural forte, em virtude da sua ocupação humana de origem remota. O seu carácter e identidade associam-se, sobretudo ao seu núcleo primitivo, diferenciado pelo casario típico e pelos solares e casas de quinta, que se dispõem ao longo dos seus arruamentos estreitos em pedra de granito; à sua história, cultura e tradição; e ao seu passado agrícola e produtos locais de excelência. Porém, os deficientes acessos externos e o esvaziamento populacional, aliados à parca oferta de comércio e serviços do parque edificado, essencialmente de cariz habitacional, e a um espaço público pouco qualificado, são fortes ameaças ao desenvolvimento deste território.

De modo a contrariar estas tendências e a promover o desenvolvimento sustentável e sustentado, a estratégia de reabilitação urbana a adotar deverá centrar-se: na conservação dos elementos identitários e na dinamização do centro urbano, promovendo o turismo e a visitação como promotores da divulgação. Na qualificação e promoção da multifuncionalidade do parque edificado e do espaço público, contribuindo para a qualidade de vida da população residente como estratégia para a fixação de novos residentes e para a atração de novos negócios e investimentos.

Tabela 17 – Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o esvaziamento populacional; - Reduzida atratividade e capacidade de fixação de população; - População residente com tendência para o envelhecimento; - Parque edificado predominantemente destinado à habitação com parca oferta de comércio e serviços; - Falta de espaços e atividades recorrentes geradoras de maior interesse (atividades culturais, associações locais, entre outros); - Inexistência de espaços verdes de estadia/recreio; - Edificado devoluto representa 13,4% do parque edificado; - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem cerca de 1/4 (25,7%) do edificado existente; - Falta de alojamentos turísticos; - Falta de ligação entre o núcleo primitivo e o núcleo de génese mais recente 	<ul style="list-style-type: none"> - Contexto histórico do concelho de Sernancelhe; - Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho; - Forte carácter tradicional associado a este centro urbano; - Posição relevante à escala municipal, proximidade à sede concelhia; - Proximidade a outros aglomerados com apostas no turismo, como Quintela e Lapa; - Potencialidades turísticas da freguesia de Granjal, tais como o Miradouro da Senhora Aparecida; Igreja Matriz de Granjal; Capela de S. Miguel e o Cruzeiro do Largo do Soito; - Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, como antigos solares e casas de quinta; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que passa por Granjal (percurso “A caminho da Senhora da Lapa”); - Bom estado de conservação associado à generalidade dos seus arruamentos, largos e praças; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e devolutos para atração de novos residentes; - Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação; - Existência de equipamento com envergadura e funções relevantes para a população local, como o Centro Lúdico de Granjal e a Junta de Freguesia - Existência de espaços públicos com vocações distintas, tal como o Parque de Merendas e o Campo de Jogos.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para o Granjal

A definição de uma estratégia de reabilitação urbana, no contexto de uma ORU sistemática, assume como principal propósito a revitalização do tecido urbano, enquadrando a reabilitação do edificado e qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos existentes, de modo a promover um território mais atrativo e com melhores condições de vida.

Neste enquadramento, a definição da estratégia a desenvolver na ARU de Granjal teve como ponto de partida a análise dos diversos descritores territoriais realizada no capítulo 3, que permitiu aferir de que forma este aglomerado foi evoluindo ao longo do tempo, quem são as pessoas que aqui habitam, como se caracteriza o seu edificado e espaço público, quais são os seus principais pontos de interesse... Esta caracterização colocou em evidência os constrangimentos e oportunidades ao desenvolvimento deste centro urbano, que se identificam no seu diagnóstico territorial.

Tendo como base estes elementos foi traçada uma visão de futuro para Granjal, na qual se exprime o desenvolvimento desejável para o horizonte temporal da ORU (15 anos), isto é, para 2037. Esta visão teve em consideração os objetivos temáticos das ARU existentes em Sernancelhe, de forma a garantir a sua coerência e articulação. Por último, foi elaborado o modelo territorial estratégico, que consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada.

4.1. Visão

A visão traçada para o centro urbano de Granjal teve como base a sua caracterização e diagnóstico territorial, as orientações de desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e a ainda a visão de desenvolvimento para o concelho veiculada pelo PDM para o horizonte temporal de 2025, que idealiza Sernancelhe como *“um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”*. Neste enquadramento foi estabelecida a seguinte visão para o centro urbano de Granjal para o horizonte temporal de 2037:

VISÃO – ARU DE GRANJAL 2037

Granjal, uma aldeia de origem agrícola marcada pelo casario distinto, reflexo de um passado ilustre e identidade forte, cuja valorização e requalificação é essencial para a sua revitalização e modernização, para a promoção da atratividade de novos públicos e qualidade de vida da sua população.

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



Figura 50 – Potencialidades do centro urbano de Granjal

4.2. Objetivos Estratégicos

A definição dos objetivos estratégicos da ORU de Granjal teve como principais alicerces: a visão estabelecida, *“Granjal, uma aldeia de origem agrícola marcada pelo casario distinto, reflexo de um passado ilustre e identidade forte, cuja valorização e requalificação é essencial para a sua revitalização e modernização, para a promoção da atratividade de novos públicos e qualidade de vida da sua população.”*; a sua caracterização e diagnóstico; e a identidade deste centro urbano.

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

Os eixos estratégicos orientadores da estratégia de reabilitação urbana de Granjal garantem também a prossecução dos eixos estratégicos veiculados pela ARU de Granjal, designadamente: Reforçar o caráter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Granjal; Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais

do centro urbano de Granjal; Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Granjal; bem como dos seus respetivos objetivos.

Tabela 18 – Objetivos estratégicos para o PERU de Granjal

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo como estratégia para a regeneração urbana e desenvolvimento socioeconómico, passando pela conservação da sua autenticidade, da valorização e divulgação dos seus elementos identitários e com interesse para a visitação, do estímulo de novas dinâmicas, promovendo a atratividade de novos públicos e investimentos.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental de centro urbano de Granjal através da revitalização e criação de espaços urbanos de proximidade qualificados, detentores de espaços verdes e oportunidades de recreio ao ar livre; contribuindo para a regulação bioclimática, para a melhoria do ambiente urbano e da sustentabilidade e para o bem-estar e qualidade de vida da população.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>Incentivar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, promovendo as condições de habitabilidade, a qualificação e multifuncionalidade do parque edificado e a regeneração e melhoria da imagem urbana.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pelo melhoramento e beneficiação das condições de circulação, da universalidade de acesso, segurança e conforto de todos utilizadores, principalmente no acesso aos principais elementos de interesse.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património através da preservação dos seus elementos identitários e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural, recursos endógenos e produtos tradicionais.</p>

O primeiro objetivo estratégico dirige-se ao **TURISMO** e visa **desenvolver e apostar no setor do turismo** como estratégia para a atração de novas dinâmicas, públicos e investimentos. A promoção do turismo e visitação de Granjal assenta, sobretudo, na divulgação e promoção dos valores culturais existentes, patentes na sua história, arquitetura, tradição, e recursos endógenos para o desenvolvimento socioeconómico. Neste contexto, a

preservação da identidade e autenticidade deste centro urbano assume um papel de destaque, afirmando a necessidade de regeneração urbana através da valorização dos bens imóveis e elementos de interesse. Para além disso, deverá ser promovida a articulação com os povoados vizinhos, contribuindo para a construção de uma rede de aldeias com interesse para a visitação.

A segunda temática, **AMBIENTE**, tem como objetivo **promover a qualidade ambiental** deste centro urbano, passando pela qualificação e reforço da rede de espaços públicos de proximidade. No tocante à melhoria do ambiente urbano, a introdução de vegetação e a promoção de espaços permeáveis reveste-se de particular importância pelo seu contributo ao nível da regulação climática e da sustentabilidade, contribuindo para a qualidade de vida. O recreio e lazer ao ar livre é também um importante fator para o bem-estar, relevando a necessidade de disponibilização de espaços e equipamentos adequados para o efeito.

No âmbito da **VIVÊNCIA** pretende-se **incentivar a reabilitação do parque edificado**, principalmente dos edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação, **e a ocupação dos alojamentos vagos** promovendo a regeneração da imagem deste centro urbano. A revitalização deste centro urbano pretende estimular a manutenção e reconversão dos elementos degradados, apostando na qualificação e multifuncionalidade como estratégia para fixar novos residentes, atrair novos investimentos e promover a sua visitação.

Ao nível da **MOBILIDADE**, enquadra-se a necessidade de **fomentar a melhoria da mobilidade urbana** que visa beneficiar as condições de circulação, passando pela universalidade de acesso, segurança e conforto dos utilizadores. Neste campo pretende-se sempre privilegiar a circulação pedonal, em detrimento do automóvel, promovendo um espaço público desenhado/orientado para as pessoas, enquanto principal utilizador. Este domínio vincula ainda a intenção de garantir a fácil acessibilidade aos principais elementos de interesse; e a temática da gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Finalmente, surge o objetivo de **valorizar a identidade e património** associado à temática da **IDENTIDADE**. De facto, atendendo a que o carácter de Granjal constitui o cerne da estratégia veiculada pela presente ORU, reveste-se de particular importância a preservação da sua autenticidade para garantia do seu sucesso. Os principais elementos identitários deste centro urbano prendem-se com a sua história, cultura, tradições, património edificado e imagem urbana, que se assumem como principais alicerces da estratégia de desenvolvimento territorial. Assim, neste domínio para além da conservação enquadra-se também a promoção e divulgação destes elementos caracterizadores do centro urbano de Granjal.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

O Modelo Estratégico elaborado consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada, sustentando-se nas cinco opções estratégicas apresentadas, mais especificamente, (1) desenvolver e apostar no setor do turismo; (2) Promover a qualidade ambiental; (3) Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos; (4) Promover a melhoria da mobilidade urbana; (5) Valorizar a identidade e património. Neste enquadramento foi desenvolvido um Modelo Estratégico Territorial que se encontra representado na Figura 51.

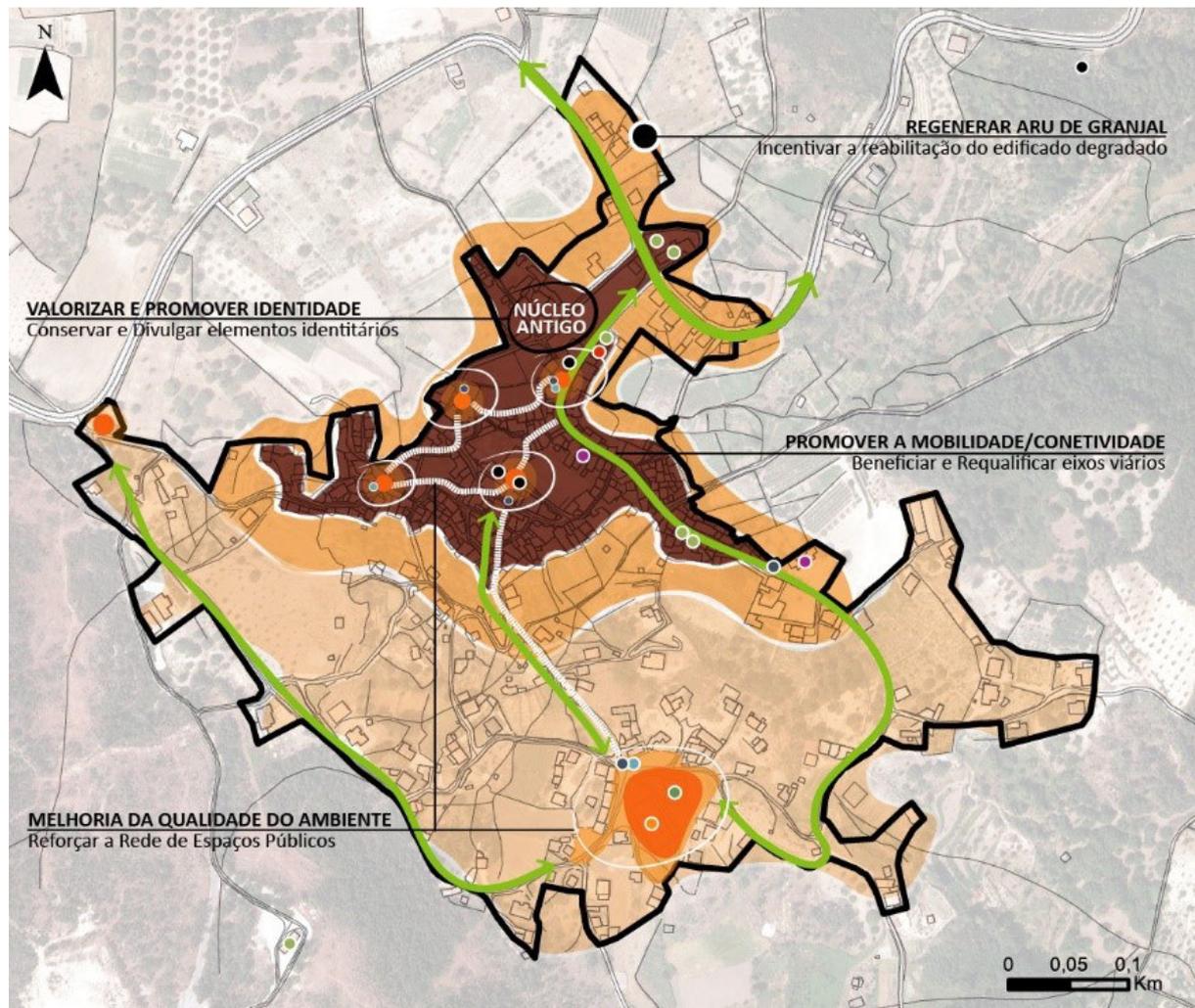


Figura 51 – Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Granjal

No modelo estratégico apresentado é identificado um “Núcleo antigo”, onde se incluem as principais centralidades e pontos de interesse. Este modelo propõe a valorização da identidade do núcleo antigo, apoiando-se na conservação dos seus principais pontos e elementos de interesse, como elemento decisivo para a manutenção do caráter e o desenvolvimento do setor do turismo. No tocante à melhoria da qualidade do ambiente e à promoção da sustentabilidade assinala-se a qualificação e reforço da rede de espaços públicos. Por sua vez, no domínio na mobilidade, o modelo consagra a melhoria das acessibilidades passando pela beneficiação e requalificação dos principais eixos viários, que serão fundamentais para a promoção da conectividade e aproximação entre núcleos e pontos de interesse. Finalmente, de modo transversal será incentivada a regeneração e a revitalização da imagem urbana através da reabilitação do edificado degradado.

5. Programa de Ação do PERU

O **Programa de Ação** proposto é **constituído por 17 ações**, de carácter material e imaterial, que se dirigem tanto ao edificado como ao espaço público do centro urbano de Granjal com o objetivo de promover a sua revitalização, modernização e desenvolvimento urbano. A implementação deste Programa de Ação visa estimular o aparecimento de novas dinâmicas, investimentos e públicos, proporcionando o desenvolvimento sustentável e sustentado do território. Contribuindo ainda para a prossecução da estratégia de reabilitação urbana definida, para a concretização da visão proposta, para a implementação dos objetivos estratégicos e do modelo territorial estabelecido; dando resposta ao diagnóstico estratégico elaborado. Assim podem identificar-se os seguintes **cinco objetivos** para este Programa de Ação:

- 1) **Promoção das oportunidades e reversão dos constrangimentos identificados no diagnóstico estratégico**, consagrando a melhoria da atratividade a novos públicos e investimentos; a beneficiação dos espaços verdes e abertos, desenvolvendo a sua multifuncionalidade e resposta às necessidades da população, estimulando o encontro, recreio e lazer da população; a melhoria da ambiente urbano através da reabilitação e/ou reconversão do edificado degradado e ocupação dos devolutos; a qualificação dos equipamentos de utilização coletiva; a promoção das acessibilidades internas e externas, através da qualificação de ligações a outros povoados e pela beneficiação das conexões internas; e o aproveitamento de recursos endógenos e potencial turístico – promoção, valorização e exploração do contexto histórico, património edificado e autenticidade do carácter rural.
- 2) **Implementação da estratégia de reabilitação urbana**, incitando a concretização da visão e do modelo territorial proposto, através da definição de ações/projetos que contribuam para a prossecução dos eixos e objetivos estratégicos estabelecidos;
- 3) **Incorporação de intenções/projetos públicos** que visam o desenvolvimento territorial, urbano e socioeconómico, a dinamização e atratividade de Granjal;
- 4) **Maximização das oportunidades de financiamento** de projetos públicos;
- 5) **Inclusão dos diversos atores urbanos no processo de reabilitação urbana**, estimulando a sua intervenção e participação.

As ações que fazem parte do Programa de Ação apresentam uma relação de complementaridade entre si, fomentando a abordagem de conjunto e a coesão territorial. Ao longo do presente capítulo este conjunto de ações será apresentado detalhadamente, procedendo-se ainda à identificação da sua hierarquia, calendarização e possibilidade de financiamento. Em anexo ao documento encontram-se o Anexo A – Planta de Localização das Ações (escala 1:2.500), que indica a sua incidência espacial e o Anexo B – Fichas de ação/projeto, que caracterizam individualmente cada uma das intervenções propostas.

5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

Identificação e Enquadramento estratégico das ações

As ações previstas no PERU de Granjal apresentam-se na tabela seguinte, na qual é também demonstrada a sua articulação com todos os objetivos estratégicos e, por conseguinte, a prossecução da estratégia preconizada para este aglomerado.

Tabela 19 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Granjal

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito	X	X		X	X
PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz	X	X		X	X
PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo	X	X		X	X
PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl	X	X		X	X
PERUGRA-05 Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal	X		X		X
PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa”	X			X	X
PERUGRA-07 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	X	X		X	X
PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal	X	X		X	X
PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)			X		X
PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	X	X			
PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação		X		X	
PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl		X		X	
PERUGRA-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”			X		
PERUGRA-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

As ações veiculadas pelo PERU contemplam a reabilitação do edificado, a beneficiação e requalificação do espaço público e a valorização e a promoção deste centro urbano, como estratégia para a atração de novos visitantes, residentes e investimentos e para o desenvolvimento do território. Apesar da generalidade das intervenções propostas ser de carácter material, o programa de ação contempla algumas ações de carácter imaterial que serão fundamentais para potenciar a valorização do carácter e identidade de Granjal e para a garantia de uma estratégia de atuação coesa e articulada. Seguidamente apresenta-se na Figura 52 localização das ações propostas.

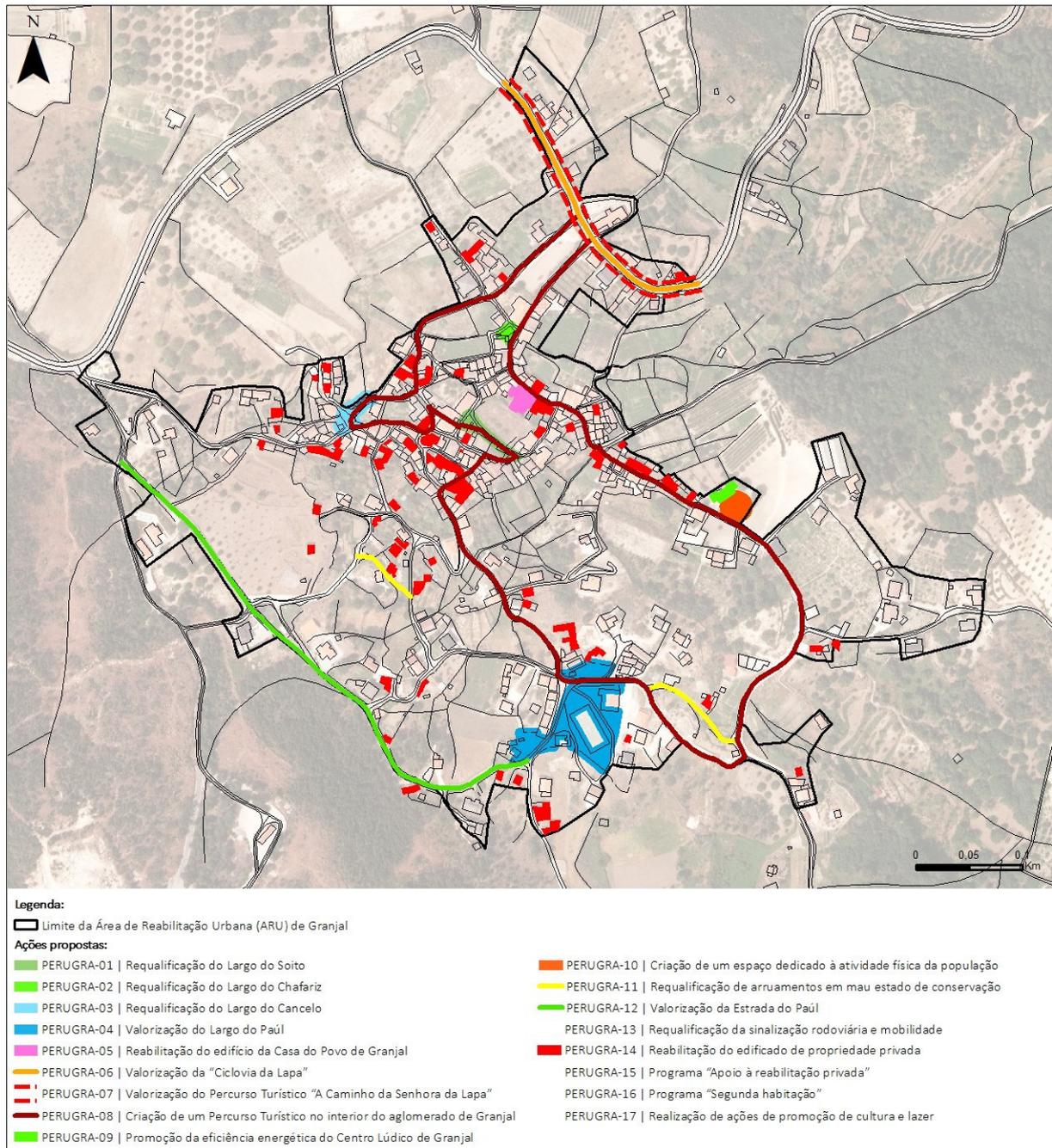


Figura 52 – Localização das Ações Propostas

O Programa de Ação do PERU de Granjal conta com **dez intervenções materiais** dirigidas ao **espaço público** deste centro urbano, das quais: quatro se dirigem aos principais largos existentes (Largo do Soito, do Chafariz, do Cancelo e do Paúl) e uma pretende criar um espaço destinado à atividade física da população.

A primeira intervenção visa a Requalificação do Largo do Soito (PERUGRA-01), um dos principais espaços públicos deste aglomerado, que ocupa uma posição de destaque no núcleo antigo de Granjal. Embora este alargamento possua boas condições para a circulação automóvel e pedonal, o mesmo não se verifica ao nível das oportunidades de estadia, recreio e lazer da população.

A requalificação deste largo deverá promover o enquadramento do Cruzeiro, um bem imóvel não classificado que funciona como elemento central deste alargamento, assim como das fachadas envolventes, com destaque para o edifício do século XIX localizado a norte. De modo a promover a permanência e a fruição deste espaço deverá ser introduzida arborização, iluminação, bancos e outros elementos de mobiliário urbano, com vista ao conforto dos utilizadores.

A segunda ação proposta (PERUGRA-02) dirige-se ao Largo do Chafariz, que se situa na confluência da Travessa do Chafariz com a Rua de S. Miguel, este alargamento situado no núcleo antigo de Granjal possui um singelo tanque e fontenário como elementos centrais, para além de uma envolvente notável pautada por diversos solares, com destaque para a casa brasonada da família Homem.

A reformulação deste largo deverá promover a conservação dos elementos centrais existentes e a sua ligação com as frentes construídas em redor. Atendendo à necessidade de estimular o encontro e estadia da população a projeto a desenvolver terá de considerar a introdução de mobiliário urbano e de espaços verdes e/ou vegetação. Estes elementos, em conjunto com o tanque e o fontenário contribuirão para a regulação bioclimática e conforto do espaço.

Por sua vez, a PERUGRA-03 visa a Requalificação do Largo do Cancelo que se destaca pela sua dimensão, constituindo um dos maiores espaços abertos deste aglomerado, onde se situa um tanque público e três exemplares arbóreos. À semelhança da generalidade dos espaços públicos deste aglomerado não apresenta condições que permitam a estadia confortável dos seus utilizadores.

Apesar de ser um dos poucos locais arborizados, as árvores existentes são escassas e encontram-se no meio do pavimento, não estando associadas a caldeiras ou espaços ajardinados. Esta situação, além de não contribuir para a saúde e prosperidade dos elementos vegetais poderá, no futuro, causar problemas ao nível das pavimentações, pela falta de espaço para acomodar as suas raízes. Além disso, observa-se que o escoamento e drenagem das águas pluviais poderá ser estudado, de forma que se processe de modo mais eficiente.

A intervenção a desenvolver deverá assentar no reperfilamento da via, de modo a articular as condições de circulação automóvel e pedonal com a criação de um espaço urbano confortável e equipado de forma a acolher as atividades de recreio e lazer da população. Neste âmbito deverá ainda ser promovida a eficiência na drenagem e escoamento das águas; a beneficiação e reforço da vegetação existente, através do prolongamento da arborização e da formalização de espaços verdes capazes de acolher condignamente os elementos vegetais a introduzir e a conservar; e a eficiência da drenagem e escoamento das águas.

A Valorização do Largo do Paúl (PERUGRA-04) visa a qualificação do espaço, incluindo a promoção da acessibilidade universal e o conforto dos seus utilizadores, a introdução de mobiliário urbano e de espaços ajardinados e/ou da arborização do espaço. Para além disso, deverá ser promovida a sua ligação com os espaços abertos na envolvente, designadamente a praça a norte e a sudoeste, contribuindo para a unidade e continuidade do espaço público. Deverá também ser incluído o arranjo do caminho e espaço verde a sul do campo de jogos e a integração do tanque e o fontenário no espaço mais a norte da praça.

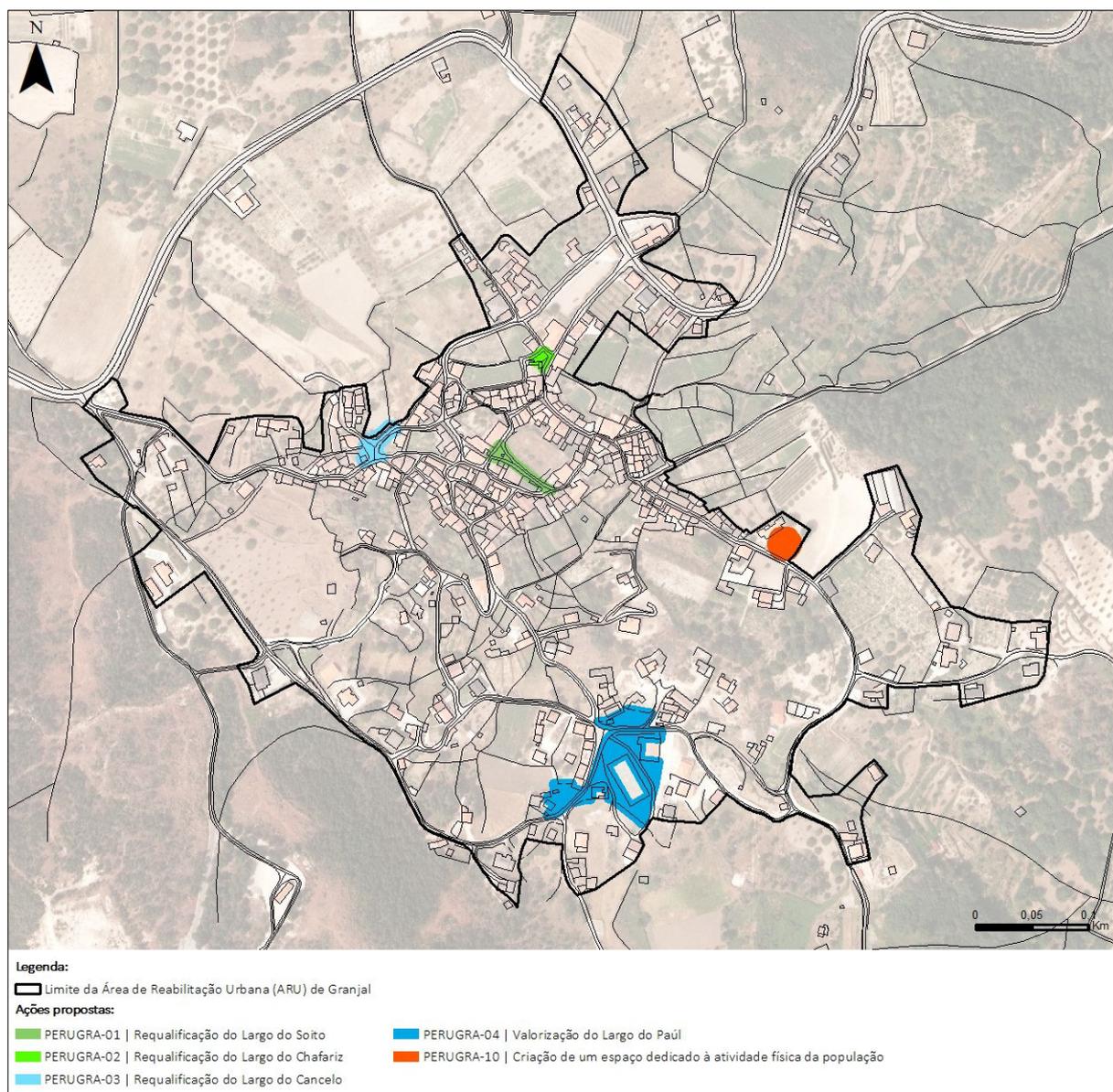


Figura 53 – Ações propostas dirigidas a Largos e Praças (PERUGRA-01, 02, 03, 04 e 10)

A Criação de um espaço dedicado à atividade física da população (PERUGRA-10) propõe a instalação de um espaço de recreio ativo junto ao centro lúdico de Granjal. A prática de exercício físico, a adoção de um estilo de vida saudável e o envelhecimento ativo são preocupações cada vez mais presentes na sociedade atual, pelos benefícios que promove ao nível da saúde e bem-estar.

A presente ação visa a instalação de um circuito de equipamentos geriátricos e de manutenção que possibilite a prática de atividade física, a melhoria da mobilidade e equilíbrio, que poderá ser restrito aos utilizadores do centro lúdico ou então aberto à comunidade local. Este espaço deverá ser acolhedor, seguro e atrativo, estimulando a sua utilização. A implementação desta ação irá contribuir para a multifuncionalidade do centro lúdico de Granjal, melhorando a oferta de atividades e permitindo o acolhimento e o desenvolvimento de mais iniciativas.

Ainda no âmbito das **intervenções materiais** dirigidas ao **espaço público** mas ao nível dos arruamentos propõem-se: duas ações para a valorização de percursos/circuitos que atravessam o Granjal; duas ações com vista à conservação de vias; e uma ação com o objetivo de criar um percurso interpretativo de Granjal.

As intervenções PERUGRA-06 e PERUGRA-07 visam, respetivamente, a valorização da Ciclovia da Lapa e do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”, cujo trajeto incide na EM584.

A “Valorização da Ciclovia da Lapa” (PERUGRA-06) tem como objetivo promover a continuidade e a divulgação deste percurso, de cariz religioso, associado às peregrinações ao Santuário da Senhora da Lapa. Este trajeto acompanha a EM584, passando por Granjal e Lapa e culminando na EM581, porém aquando da sua passagem pelos aglomerados a ciclovia é interrompida. A presente intervenção visa promover a continuidade desta ciclovia, através por exemplo de colocação de sinalética informativa e da formalização de alguma marcação no pavimento.

Por sua vez, a Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” (PERUGRA-07) pretende beneficiar um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, passando pela introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. Esta ação deverá ocorrer em estreita articulação com os restantes pontos de passagem do percurso, de modo a promover a homogeneidade da sinalética utilizada.

Estas duas ações deverão articular-se com a Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal (PERUGRA-08), que se propõe a dar a conhecer os elementos mais notáveis deste centro urbano, contemplando por isso no seu itinerário os principais elementos de interesse, largos e praças existentes.

O trajeto proposto tem início junto à Igreja Matriz de Granjal, que para além de ser um bem imóvel não classificado apresenta na sua fachada um Marco da Ordem de Malta, o único achado arqueológico no interior da ARU. Em seguida percorre a Rua de S. Miguel, passando pela Capela de São Miguel e pela Casa dos Cardosos. No cruzamento com a Travessa do Chafariz forma-se um pequeno largo, pautado por um singelo tanque e fontenário e por uma envolvente construída notável, destacando-se o Solar da Família Homem. O percurso prolonga-se até à Rua Direita, onde se localiza o edifício da Casa do Povo de Granjal, uma construção em alvenaria de granito que enverga um brasão na sua fachada.

Continuando pela Rua Cabo do Lugar surge a pequena Capela de Santo António e mais à frente o centro Lúdico de Granjal, que em tempos foi uma escola primária. O caminho prossegue pela Rua da Fonte Santa até chegar ao Largo do Paúl. Neste troço pode observar-se uma outra realidade do aglomerado de Granjal, em que o edificado surge de forma mais dispersa e a paisagem é marcada pela presença de campos agrícolas. Já no Largo do Paul importa referir a presença de dois equipamentos de destaque, a Junta de Freguesia e o Campo de Jogos.

Seguidamente a incursão continua pela Rua da Preguiça, tomando, logo depois a Rua do Bairro Alto e mais adiante a Rua dos Ferreiros, que permite a ligação ao Largo do Soito. O Largo do Soito é uma das principais centralidades deste aglomerado, distinguindo-se pela presença de um Cruzeiro de origem renascentista e por um edifício notável do século XIX.

Posteriormente, o percurso prolonga-se pela Travessa da Torrinha e pela Rua da Fonte do Soito, onde se situa um conjunto edificado interessante, pelo seu traçado e antiguidade. O itinerário prossegue pela Rua do Cancelo até ao largo homónimo, em seguida continua pela Travessa da Torrinha até um pequeno largo onde se localizam algumas habitações distintas e um pequeno fontenário. Finalmente, percorre o resto da Rua da Ponte do Soito e a Rua do Canal até chegar novamente junto da Igreja Matriz de Granjal na EM584.

Esta ação contempla a colocação estratégica de painéis com informação sobre os principais elementos de interesse em Granjal e a divulgação e promoção deste percurso.

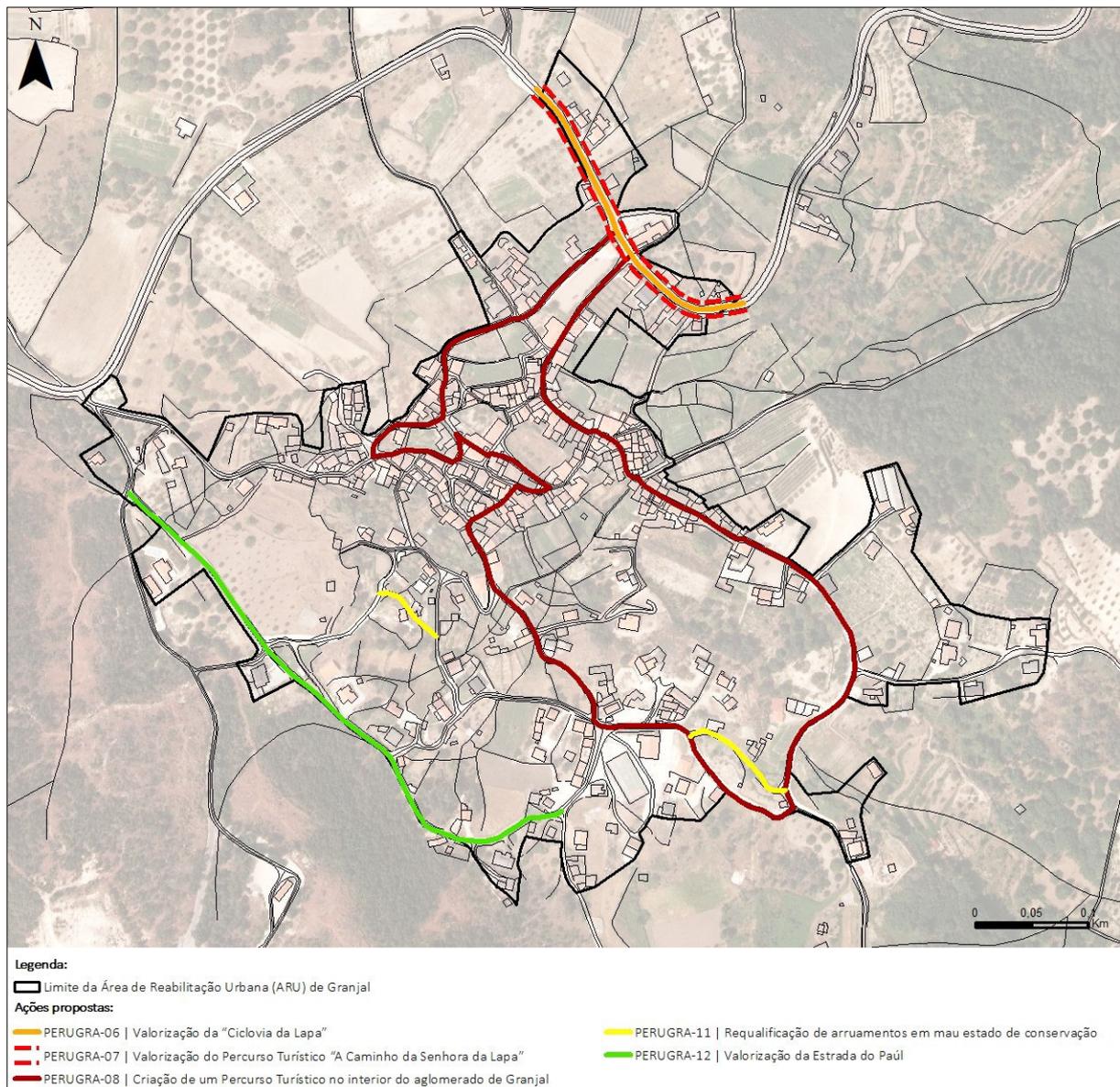


Figura 54 – Ações propostas dirigidas a Vias (PERUGRA-06, 07, 08, 11 e 12)

Ao nível da requalificação dos arruamentos propõe-se duas ações a Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUGRA-11) que se dirige a dois eixos viários da ARU de Granjal e a Valorização da Estrada do Paúl (PERUGRA-12).

Os espaços incluídos na PERUGRA-11 servem essencialmente para o acesso a habitações e edifícios de apoio, como armazéns e anexos, e apresentam-se em terra batida. Esta intervenção visa melhorar as condições de circulação e acesso desta via, passando pela sua pavimentação e reperfilamento.

Já a PERUGRA-12 dirige-se a um dos principais acessos viários de Granjal, que efetua a ligação a partir da EM584 até ao Largo do Paúl. A Estrada do Paúl distingue-se dos demais arruamentos deste centro urbano pelo seu traçado, extensão e perfil generoso, contribuindo para beneficiação da acessibilidade e mobilidade interna desta ARU. A presente intervenção contempla a diferenciação de espaços para a circulação pedonal e a introdução de arborização em caldeira ao longo do seu trajeto.

Por último, a Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUGRA-13) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.

O Programa de Ação proposto inclui ainda três **intervenções materiais** ao nível do **edificado**, a Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal (PERUGRA-05), a Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária) (PERUGRA-09) e, por último, a Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUGRA-14)

A Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal (PERUGRA-05) prevê a intervenção num bem imóvel não classificado situado na Rua Direita, que se destaca pelo singular brasão que enverga na sua fachada. Apesar do seu estado de conservação estar classificado em “médio”, dado o seu contributo para identidade e carácter do local, a sua requalificação será uma importante mais-valia para a revitalização do aglomerado.

Esta intervenção contempla a reabilitação deste do edifício, garantindo o respeito pelas pré-existências da construção, promovendo sempre que possível a preservação dos seus elementos característicos e singulares; a melhoria das condições de conforto e salubridade; a promoção do desempenho energético; e a modernização deste equipamento. Para além destas considerações, a realização deste projeto deverá ter particular atenção ao enquadramento deste edifício com a sua envolvente construída.

De modo a promover a eficiência energética do edifício poder-se-á equacionar, 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.

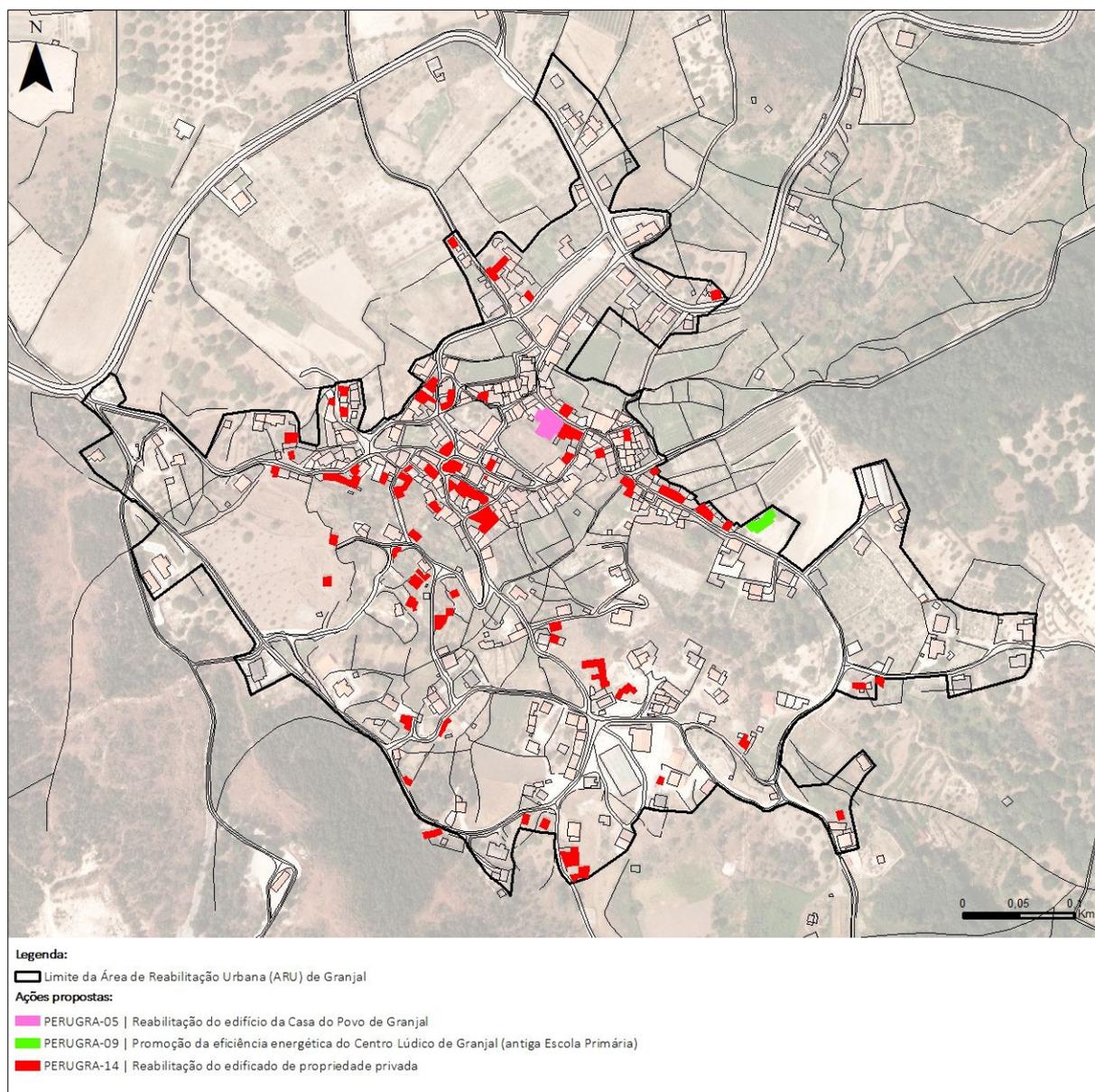


Figura 55 – Ações propostas dirigidas ao Edifício (PERUGRA-05, 09 e 14)

A ação dirigida ao Centro Lúdico de Granjal (PERUGRA-09) contempla a promoção da eficiência energética deste equipamento de utilização coletiva, com importantes funções ao nível do convívio, recreio e lazer da comunidade local.

Anteriormente à sua reconversão em Centro Lúdico este era o edifício da Escola Primária de Granjal, construído no âmbito do Plano dos Centenários, uma iniciativa levada a cabo pelo Estado Novo entre a década de 40 e 60 que tinha como objetivo dotar todas as cidades, vilas e aldeias de uma instituição de ensino, que possibilitasse a todas as crianças o acesso a educação em instalações condignas. Em virtude desta medida foram construídos diversos equipamentos escolares, dotados de uma arquitetura muito particular e que perduram até aos dias de hoje. Assim, esta intervenção não se limita à modernização de uma infraestrutura, contribuindo também para a conservação de um importante elemento do carácter 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.

Ainda ao nível do edificado, surge a ação PERUGRA-14 “Reabilitação do edificado de propriedade privada” dirigida aos edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

Por último, importa ainda referir a existência de **três ações imateriais**, o Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUGRA-15), o Programa “Segunda habitação” (PERUGRA-16) e a Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUGRA-17), cujo principal objetivo é promover uma comunidade mais ativa, dinâmica e participativa, potenciando a atratividade deste centro urbano.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUGRA-15) compreende a realização de diversas ações de sensibilização junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações direcionam-se, sobretudo, aos proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo.

As ações de sensibilização podem passar, por exemplo, pela realização de palestras, pela distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população.

Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa “Segunda habitação” (PERUGRA-16) visa atrair novos públicos para Granjal, incentivando a população externa ao concelho adquirir aqui uma habitação. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao *stress* e à confusão das grandes cidades e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.

A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUGRA-17) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Granjal, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional.

Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos:

- (1) Programa de divulgação da história e cultura: Atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais.
- (2) Programa "Tardes de Aquilino": Este projeto consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes
- (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, esta ação deverá ser articulada com a Criação de um espaço dedicado à atividade física da população (PERUGRA-10).

Hierarquização e Programação temporal das ações

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

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

A hierarquização do Programa de Ação do PERU de Granjal apresenta-se na Tabela 20.

Tabela 20 – Hierarquização das ações localizadas ARU de Granjal.
 Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito	E
PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz	C
PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo	C
PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl	E
PERUGRA-05 Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal	C
PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa”	C
PERUGRA-07 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	C
PERUGRA-08 Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal	E

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)	E
PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	C
PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	E
PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl	E
PERUGRA-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”	E
PERUGRA-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Relativamente à **programação temporal**, atendendo a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU **o âmbito temporal da ORU de Granjal é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2023 e 2037. A calendarização do Programa de Ação da ORU de Granjal encontra-se ilustrada pela Tabela 21 **Erro! Autorreferência de marcador inválida..**

Tabela 21 - Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Granjal.

AÇÃO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito															
PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz															
PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo															
PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl															
PERUGRA-05 Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal															
PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa”															
PERUGRA-07 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”															
PERUGRA-08 Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal															
PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)															
PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população															
PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl															
PERUGRA-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”															
PERUGRA-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

5.2. Programa de financiamento

O presente capítulo refere-se ao **Programa de Financiamento da ORU de Granjal**, no qual se apresenta a estimativa de custos associada à implementação do Programa de Ação proposto. Nesse enquadramento foi elaborada a Tabela 22, na qual se identifica o valor de cada uma das ações propostas, a natureza do investimento a realizar, a entidade responsável pela execução da intervenção em análise e, caso seja possível o financiamento, qual a fonte a ser mobilizada.

Tabela 22 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo	22.500,00	0,00	22.500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl	300.000,00	0,00	300.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-05 Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal	310.000,00	0,00	310.000,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovia da Lapa”	5.000,00	0,00	5.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-07 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	5.000,00	0,00	5.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)	140.000,00	0,00	140.000,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	20.000,00	0,00	20.000,00	Privados/ Proprietários	-	-
PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	87.500,00	0,00	87.500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	7.650.000,00	7.650.000,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUGRA-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40.000,00	0,00	40.000,00	CM Sernancelhe	-	-
TOTAL	1.060.000,00	7.650.000,00	8.710.000,00	-	-	-

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **8,7 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Granjal, dos quais sensivelmente **7,7 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e **1 Milhão de Euros a investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 23.

Tabela 23 - Valores de investimento para o PERU de Granjal.

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

Fontes de Financiamento

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

De acordo com a Tabela 22 prevê-se a possibilidade de financiamento de duas intervenções: “Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade” (PERUGRA-13) e “Reabilitação do edificado de propriedade privada” (PERUGRA-14), através de duas componentes distintas da dimensão da Resiliência, designadamente:

Componente 2 – C2. Habitação

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

Este investimento visa aumentar a oferta de habitação social e responder a outras necessidades associadas, como a carência de infraestruturas básicas e de equipamento, a existência de habitações insalubres e inseguras ou relações contratuais precárias ou inexistentes e a sobrelocação ou inadequação da habitação às necessidades

especiais dos residentes. Este financiamento carece da apresentação ao IHRU pelas autarquias de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre e programe os investimentos que se pretende apoiar.

Componente 3 – C3. Respostas Sociais

Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º

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

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

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

6. Operacionalização do PERU

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

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

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

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

6.1. Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

O município de Sernancelhe é o principal responsável pelo estímulo dos privados, sendo da sua competência a disponibilização de um quadro favorável de apoios e incentivos à sua atuação, e a divulgação de bibliografia e informação sistematizada a este respeito. Adicionalmente, é também importante que os instrumentos previstos englobem um vasto leque de intervenções no edificado, possibilitando a resposta aos problemas e deficiências

detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais; e a intervenção em todo o tipo de edifícios, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros, e não apenas os que se destinam à habitação.

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

“A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

*b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de **acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”*

O Município de Sernancelhe determinou a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se apresentam seguidamente nos pontos 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3 do presente documento e também no **Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Granjal** (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 preenchem cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)⁸:

- 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.

⁸ DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

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 Granjal.

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

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

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

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

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

Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Incentivos à reabilitação urbana

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

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

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

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

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

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

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

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

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

Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 5.º Níveis de conservação

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

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

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

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

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

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

6.1.3. Regime especial das Taxas Municipais

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

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

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

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

6.1.4. Soluções de financiamento de ações de reabilitação

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

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

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

A NPGH estabelece 4 grandes objetivos estratégicos, tendo sido estabelecido para cada um deles um conjunto distinto de instrumentos de política, conforma se esquematiza na Tabela 24. Do conjunto de instrumentos de política ilustrados pela referida tabela serão analisados em maior detalhe: o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**, o **Reabilitar para Arrendar** e **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** e o **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, pela sua relevância na reabilitação urbana no território da ARU.

Tabela 24 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação

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

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



Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

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

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

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

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

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

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

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

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível



O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional⁹, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

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

⁹ Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

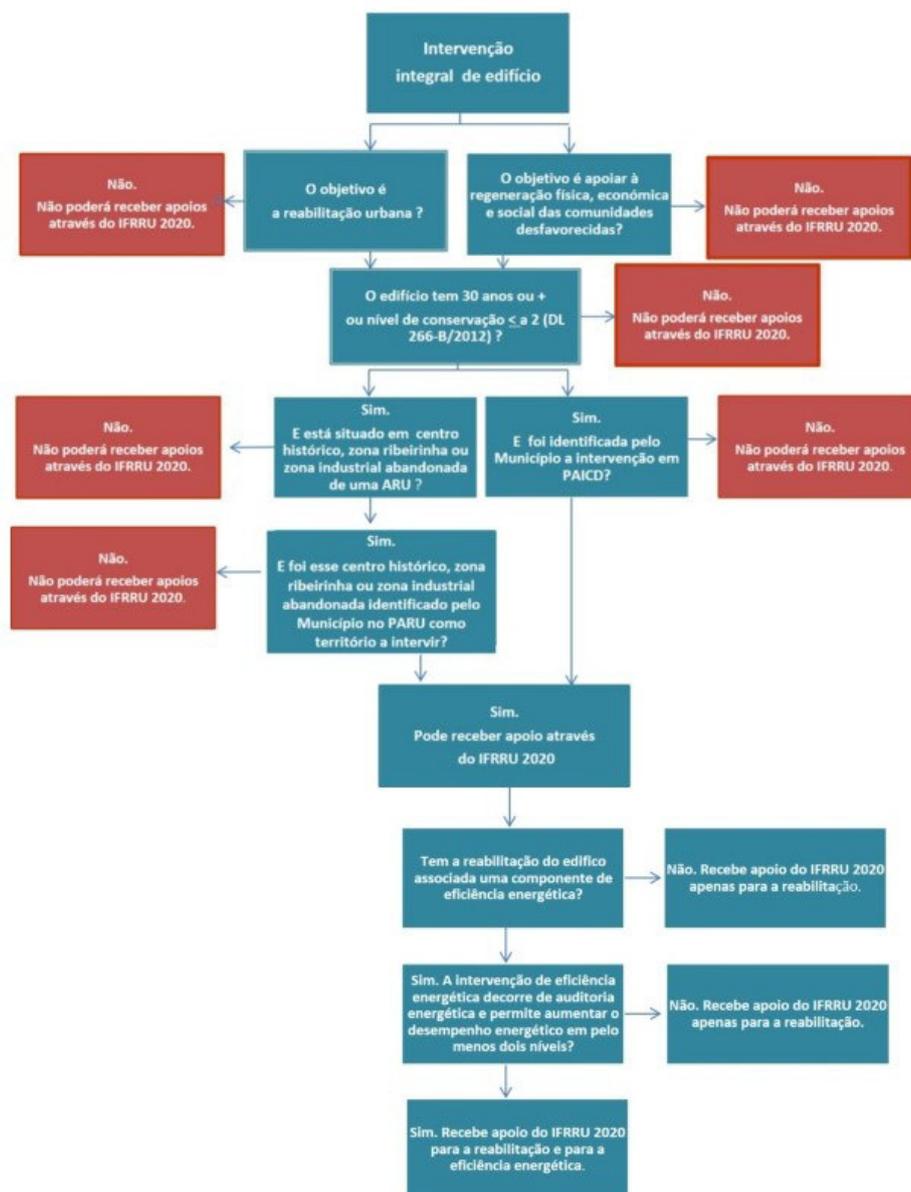


Figura 56 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
Fonte: www.portaldahabitacao.pt

As despesas apoiadas compreendem:

- (1) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada;
- (2) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício;
- (3) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- (4) Obras nas partes comuns do edifício;
- (5) Obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada;
- (6) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- (7) Obras de restauro em edifícios classificados; e
- (8) O IVA não recuperável.

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

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



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

O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º937/2018 de 4 de Junho¹⁰ destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

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

Os beneficiários deste programa são:

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

¹⁰ 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.

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

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

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

Os valores de referência 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 maio¹¹ 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, diretamente ou através de terceiros, a respetiva execução; e assegurar a avaliação global do Porta de Entrada a cada dois anos.

6.2. Programa de Investimento público

O Programa de Ação da ARU de Granjal prevê um **investimento público** na ordem dos **1.060.000,00€**, a Tabela 25 apresenta de forma detalhada a distribuição deste montante pelas ações propostas. Neste enquadramento importa ainda referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Granjal é o Município de Sernancelhe, que é a entidade responsável pelo maior número de ações e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

¹¹ Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

Tabela 25 – Investimento público na ARU de Granjal

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	PERUGRA-05 Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal	310.000,00
	PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)	140.000,00
	SUB-TOTAL	450.000,00
ESPAÇO PÚBLICO	PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito	15.000,00
	PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz	10.000,00
	PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo	22.500,00
	PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl	300.000,00
	PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovia da Lapa”	5.000,00
	PERUGRA-07 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	5.000,00
	PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal	15.000,00
	PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população	20.000,00
	PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	87.500,00
	PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl	50.000,00
	PERUGRA-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	SUB-TOTAL	540.000,00
	IMATERIAL	PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”
PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”		15.000,00
PERUGRA-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer		40.000,00
SUB-TOTAL		70.000,00
TOTAL		1.060.000,00

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

- **450.000,00€** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **540.000,00€** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **70.000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

O **investimento privado**, por sua vez, totaliza 7.650.000,00€ que se referem à ação PERUGRA-14 “Reabilitação do edificado de propriedade privada”, conforme referido no ponto 5.2 Programa de financiamento.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria **Espaço Público** é a que apresenta maior relevância, concentrando mais de metade do investimento previsto, a qual se segue o **Edificado** e por último surgem as ações **Imateriais**. Ao nível do Espaço Público refere-se a ação PERUGRA-04 “Valorização do Largo do Paúl”, que representa mais de metade dos gastos das intervenções incluídas nesta tipologia.

Neste contexto importa ainda destacar que apesar do Edificado não ser a tipologia mais representativa, apenas apresenta duas ações, a PERUGRA-05 e PERUGRA-09, sendo a primeira a que apresenta o investimento mais elevado.

6.3. Modelo de Gestão e Execução

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

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

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

De acordo com o RJRU, “*O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.*” (ponto 1 do Art.º 36º do RJRU). Partindo deste enquadramento, o Município de Sernancelhe **no exercício das suas competências optou por coordenar e gerir a ORU de Granjal**, pelo que será competência do Presidente da Câmara de Sernancelhe a coordenação do processo de reabilitação urbana, que poderá delegar funções quando assim o entender. O acompanhamento será efetuado por uma equipa multidisciplinar, constituída por técnicos municipais.

É da competência da entidade gestora a realização: anual de um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal; e a cada 5 anos, de um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração a submeter à apreciação da Assembleia Municipal. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

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

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

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

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada; e
- i) Reestruturação da propriedade.

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

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

É também importante referir que, de acordo com o art.º 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora.

6.4. Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

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

simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Controlo Prévio das Operações Urbanísticas de Reabilitação Urbana

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

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

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

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

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

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

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (art.º 53.º-B).

- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (art.º 53.º-D).

- Após a conclusão da operação urbanística, não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização, o termo de responsabilidade especificado no n.º2 do art.º 53.º-G, acompanhado do mesmo requerimento, vale como autorização de utilização, para efeitos do disposto no art.º 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização (art.º 53.º-G).

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

DEFINIÇÕES:

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

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

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

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

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

6.5. Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

Ao longo deste capítulo foram abordadas diversas estratégias que visam a criação de um quadro mais favorável à intervenção dos diversos atores urbanos envolvidos no processo de reabilitação urbana, com vista a fomentar a sua mobilização e interesse em participar. Neste contexto pretende-se também estimular a atuação dos privados através da viabilização do ponto de vista económico-financeiro e da simplificação/clarificação do processo de reabilitação de um imóvel, tornando-o mais expedito. Seguidamente apresenta-se na Figura 57 um esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilitações ao dispor dos privados.

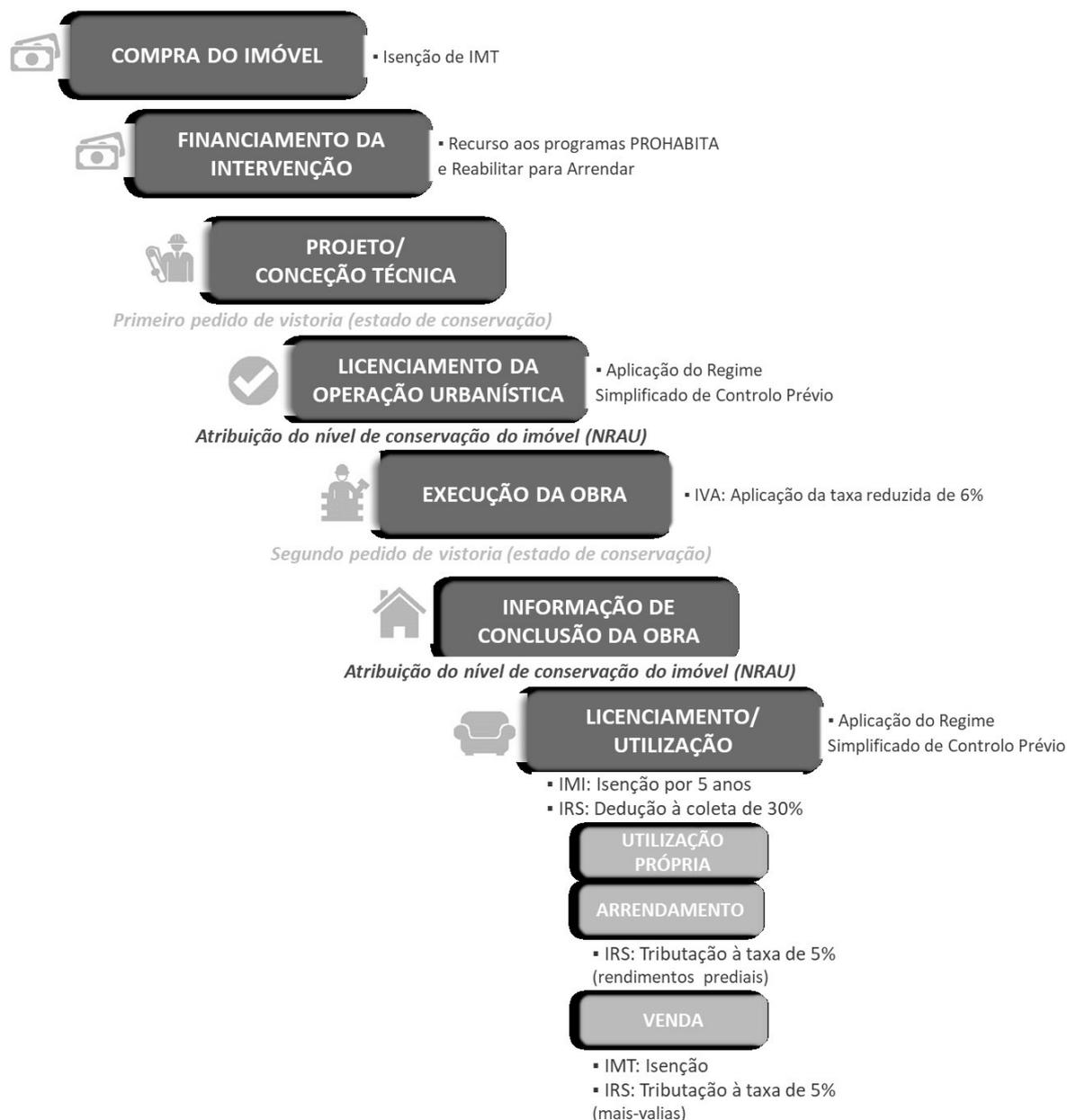


Figura 57 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

6.6. Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

O último subcapítulo deste caderno apresenta as principais diretivas técnicas e boas-práticas a adotar nas intervenções de reabilitação o edificado e do espaço público, de modo a aliar a conservação do tecido urbano com a manutenção do seu carácter e autenticidade. As considerações técnicas que se elencam seguidamente nos pontos 6.6.1 e 6.6.2 tiveram em consideração as principais características construtivas do parque edificado da ARU de Granjal, de acordo com a informação recolhida no trabalho de campo. A sua adoção é essencial para evitar e/ou minimizar a produção de impactes descaracterizadores da imagem urbana de Granjal e para promover a coerência entre o existente e o reabilitado.

6.6.1. Edificado

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

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

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

Segundo o levantamento de campo realizado, em Granjal a percentagem de edifícios com necessidades de intervenção situa-se nos 25,7% (89 edifícios), o que corresponde sensivelmente a 1/4 do parque edificado, esta percentagem é constituída por 63 edifícios (18,2%) em mau estado de conservação e 26 (7,5%) em péssimo. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito (87,6% – 78 edifícios) e a sua época de construção remonta ao período anterior a 1950 (95,5% – 85 edifícios).

Ainda no tocante aos materiais de construção, refere-se que o material construtivo mais representativo é a alvenaria de granito, presente em 246 edifícios (70,5%), seguido pelo Betão, que é parte da estrutura de 150 edifícios (43,0%), e pela combinação destes dois, que totaliza 51 edifícios (14,6%).

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

“As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos interativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbrincada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos,

assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...)” (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

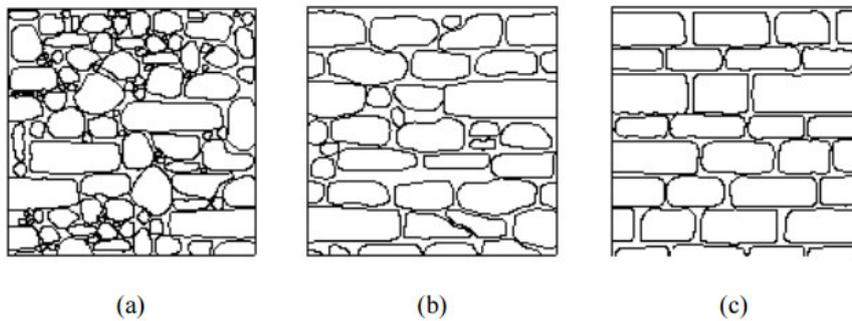


Figura 58 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

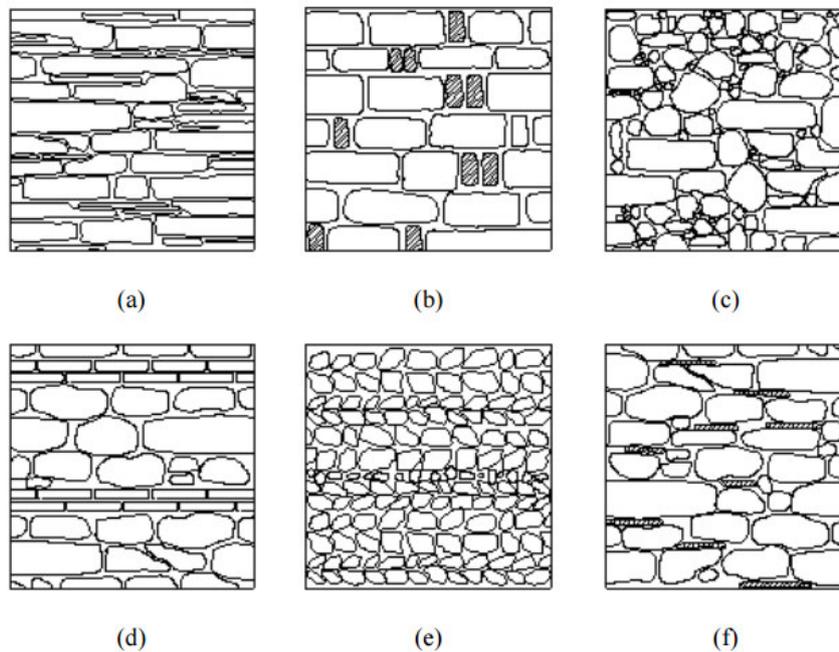


Figura 59 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

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

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

Tabela 26 – Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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

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

PORTAS E JANELAS

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

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

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

- O bloqueio de entradas de humidade para a madeira (aplicação de mástique);
- A anulação dos danos na pintura exterior (raspagem da superfície de madeira, secagem, impregnação, preparação da superfície para pintura);

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

- A anulação de fissuras entre o caixilho e a madeira e manchas de ferrugem (enchimento das fissuras com mástique ou tinta; deve-se remover a ferrugem e aplicar uma proteção antiferrugem);

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

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



Figura 60 – 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 Granjal. 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 barrotos de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas condições de ventilação permanente que facilitem a sua limpeza e preservação, com especial atenção para a ventilação dos elementos estruturais nos seus pontos de apoio nas paredes de alvenaria.

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

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

PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA DE PEDRA

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

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

Deve-se corrigir estruturalmente o edificado, sendo que as intervenções para correções de índole estrutural são executadas através de reforços ou de ações de consolidação do aparelho das alvenarias, nomeadamente melhorando a coesão entre os dois panos da alvenaria e o interior (que muitas vezes, por ação da água, apresenta vazios que diminuem a resistência da parede). Nalguns casos a correção das fendas exige a aplicação

complementar de grampeamento da fenda. Os rasgos abertos na parede para a sua inserção devem ser tratados e fechados com uma argamassa à base de cal e areia. Os grampos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.



Figura 61 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra

ESTRUTURA DE MADEIRA E PISOS

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

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

FUNDAÇÕES/ EMBASAMENTO

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

Quando o estado de conservação é adequado, mas a superfície de apoio é insuficiente, o terreno se tornou instável, ou existe a necessidade de contenção de forças horizontais impostas às paredes de fundação, deve-se proceder ao reforço das fundações. Este reforço pode ser realizado lateralmente à fundação existente, com recurso a elementos novos que unifiquem o seu funcionamento com a antiga, ou por baixo da fundação existente,

através da construção de uma sapata que responda à carga exigida. Nos casos em que, devido ao deficiente estado de conservação da fundação, não é possível aplicar um reforço ou proceder à correção das fundações, deve-se proceder à sua substituição parcial.

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

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

6.6.2. Espaço público

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

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

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

A - ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

Ao nível dos espaços públicos de circulação, deve-se atender aos critérios enunciados na Tabela 27 para garantir as condições necessárias para a circulação segura e confortável dos peões, mais precisamente: a (1) conetividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade.

Tabela 27 – 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 condicionamentos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.
	O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.
SEGURANÇA RODOVIÁRIA	As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação.
SEGURANÇA PESSOAL	A conceção do espaço público, em particular dos espaços pedonais, deve ter em atenção a necessidade de não potenciar situações de insegurança, mas sim desencorajar comportamentos antissociais, criando espaços que permitam o contacto visual entre todos os utentes e bem iluminados.
LEGIBILIDADE	O espaço público, nomeadamente os espaços destinados à deslocação pedonal, deverão ser claros e de fácil leitura ou compreensão, promovendo uma orientação fácil devendo, para tal, assegurar a qualidade e a adequação do desenho urbano, criando, igualmente, elementos de referência e recorrendo a sinalização específica, sempre que necessário.
CONFORTO	Os materiais utilizados na conceção das redes pedonais deverão integrar as características necessárias para proporcionar as melhores condições para que a deslocação pedonal se efetue de forma confortável e segura, devendo, igualmente, ser adequados à intensidade de uso, ao desgaste e às condições 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 CONVIVALIDADE	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

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

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

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



Figura 62 – Espaços públicos de circulação



Figura 63 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).

B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

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

- Quantidade – devendo existir espaços suficientes para o desempenho das funções necessárias à população, assim como ao equilíbrio do sistema urbano. Cada espaço deverá ter dimensão suficiente para acomodar o conjunto de atividades a que se propõe;
- Qualidade – devendo existir uma diversidade de espaços verdes e espaços públicos em meio urbano, de forma a satisfazer as diferentes necessidades da população. Ao mesmo tempo, cada espaço deverá ser atrativo para utilização humana por vários públicos e exercendo diversas funções;

- **Continuidade** – devendo existir uma ligação física ou funcional entre os vários espaços verdes e espaços públicos urbanos, assim como uma articulação com a envolvente rural, garantindo uma ampla mobilidade e acessibilidade universal aos e nos espaços, assim como assegurando que os processos ecológicos são mantidos;
- **Contexto** – devendo existir uma articulação entre os espaços verdes e espaços públicos e a envolvente construída, criando uma coerência e equidade na malha urbana

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

Tabela 28 – Princípios de intervenção em espaço público

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade de Granjal fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, ...), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a sociabilização, a segurança, a cultura,...), mas também económicos (associado ao aumento do valor imobiliário em áreas próximas de espaços públicos).
CARÁTER E IDENTIDADE	Os espaços devem enfatizar o carácter e identidade de Granjal, 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 destinados, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).
INCLUSIVIDADE	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
BIODIVERSIDADE	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Pensados à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir características que respondam às solicitações ao nível de recreio, lazer, sociabilização, mas também que promovam uma série de benefícios/serviços ambientais onde se destacam a qualidade do ar, a mitigação do ruído e o conforto ambiental.

É também desejável que estes espaços possuam elevada **qualidade estética**, o que irá incrementar a qualidade visual do núcleo urbano, assim como promover a sua imagem, incentivando as pessoas para aqui viver, para visitar ou investir neste território.

Na implementação da **vegetação**, devem ser privilegiadas as espécies autóctones, mais adaptadas às condições edafoclimáticas e, por essa razão, possuindo menores necessidades de manutenção. Nos espaços verdes, deverão ser privilegiados os estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, conferindo uma diversidade de vegetação, que irão possibilitar a criação de distintos ambientes no espaço, além de uma maior biodiversidade.

Relativamente à utilização dos espaços, deverão ser conferidas situações de **conforto**, com a criação de áreas de sol e de sombra, devendo o mobiliário urbano ser colocado de acordo com as áreas de maior conforto bioclimático para a estadia.

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

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

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

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

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

Bibliografia

- Appleton, J. 2003. Reabilitação de edifícios antigos. Amadora: Edições Orion.
- Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro – Aprova a versão final da revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.
- Barreta, J. 2012. Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana. Lisboa: CIP – Confederação Empresarial de Portugal.
- Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.
- CABE Space. 2005. Start with the Park. Commission for Architecture and the Built Environment.
- CABE Space. 2006. Green space strategies: a good practice guide. Commission for Architecture and the Built Environment.
- Carvalho, Jorge e Cancela d’Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.
- CIM-Douro. 2014. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região do Douro (2014-2020). Vila Real: Sociedade de Consultores Augusto Mateus & Associados.
- CIM-Douro. 2015. Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Comunidade Intermunicipal do Douro – Relatório Preliminar. Mpt @ mobilidade e planeamento do território, Lda.
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.

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

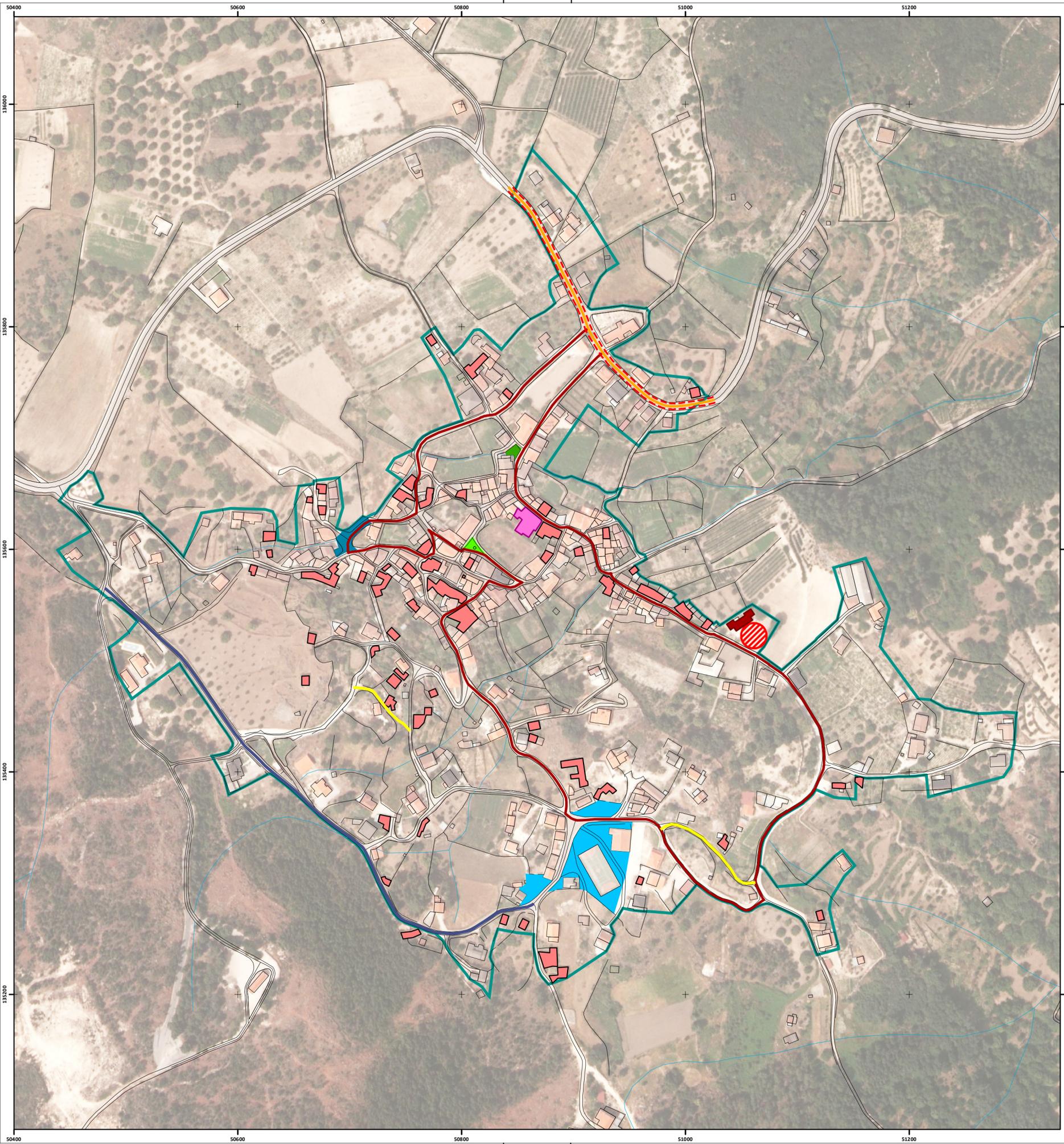
- LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excepcional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.)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

Webgrafia

- Manuel Ferros – Solares e Brasões 2015, Capela de S. Miguel no Granjal - Sernancelhe [Online] Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/capela-de-s-miguel-no-granjal.html> [Janeiro 2023]
- Manuel Ferros – Solares e Brasões 2015, Casa da família Homem, no Granjal - Sernancelhe [Online] Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/casa-da-familia-homem-no-granjal.html> [Janeiro 2023]
- Manuel Ferros – Solares e Brasões 2015, Casa brasonada no Granjal [Online] Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/casa-brasonada-no-granjal.html> [Janeiro 2023]
- Município de Sernancelhe, Granjal Inaugurou Centro Lúdico na Antiga Escola Primária [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/sernancelhe-824365/22-noticias/noticias-2013/491-granjal-inaugurou-centro-ludico-na-antiga-escola-primaria.html> [Janeiro 2023]
- Município de Sernancelhe, Granjal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=112:granjal&catid=114>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt> [Janeiro 2023]

ANEXO A – Planta de localização das ações

(Escala 1: 2.500)



Legenda:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Granjal
- Ações propostas:
- PERUGRA-01 | Requalificação do Largo do Soito
- PERUGRA-02 | Requalificação do Largo do Chafariz
- PERUGRA-03 | Requalificação do Largo do Cancelo
- PERUGRA-04 | Valorização do Largo do Paúl
- PERUGRA-05 | Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal
- PERUGRA-06 | Valorização da “Ciclovia da Lapa”
- PERUGRA-07 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
- PERUGRA-08 | Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
- PERUGRA-09 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)
- PERUGRA-10 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população
- PERUGRA-11 | Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação
- PERUGRA-12 | Valorização da Estrada do Paúl
- PERUGRA-13 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
- PERUGRA-14 | Reabilitação do edificado de propriedade privada
- PERUGRA-15 | Programa “Apoio à reabilitação privada”
- PERUGRA-16 | Programa “Segunda habitação”
- PERUGRA-17 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJAL

Anexo A - Planta de localização das Ações Propostas

ESCALA 1:2.500



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06



N



ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto



AÇÃO PERUGRA-01 | Requalificação do Largo do Soito

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p>
Descrição	<p>A Requalificação do Largo do Soito dirige-se a um dos principais espaços públicos deste aglomerado, que ocupa uma posição de destaque no núcleo antigo de Granjal. Embora este espaço público possua boas condições para a circulação automóvel e pedonal, o mesmo não se verifica ao nível das oportunidades para a estadia, recreio e lazer da população.</p> <p>A intervenção a desenvolver neste espaço deverá promover o enquadramento do Cruzeiro, um bem imóvel não classificado que funciona como elemento central deste alargamento, assim como das fachadas envolventes, com destaque para o edifício do século XIX localizado a norte. No tocante ao estímulo da ocupação e a fruição deste espaço deverá ser considerada a colocação de arborização, iluminação, bancos e outros elementos de mobiliário urbano com vista à promoção do conforto dos utilizadores.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2024
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-01 | Requalificação do Largo do Soito

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO PERUGRA-02 | Requalificação do Largo do Chafariz

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p>
Descrição	<p>A Requalificação do Largo do Chafariz tem como principais objetivos a beneficiação das pavimentações; o enquadramento estético do tanque, fontenário e da envolvente construída; a promoção da estadia, recreio e lazer da população local. Este alargamento situado no núcleo antigo de Granjal, mais precisamente na confluência da Travessa do Chafariz com a Rua de S. Miguel, possui um singelo tanque e fontenário como elementos centrais, para além de uma envolvente notável, pautada por diversos solares, com destaque para a casa brasonada da família Homem.</p> <p>A reformulação deste espaço público deverá promover a conservação dos elementos centrais existentes e a sua ligação com as frentes construídas em redor. Atendendo à necessidade de estimular as atividades de encontro e estadia da população o projeto a desenvolver terá de incluir a introdução de mobiliário urbano, espaços verdes e/ou vegetação. Estes elementos, em conjunto com o tanque o fontenário contribuirão para regulação bioclimática e conforto do espaço.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUGRA-02 | Requalificação do Largo do Chafariz

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9.000,00	0,00	9.000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	10.000,00	0,00	10.000,00

AÇÃO PERUGRA-03 | Requalificação do Largo do Cancelo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p>
Descrição	<p>A Requalificação do Largo do Cancelo visa a reconversão deste espaço num verdadeiro espaço de encontro, capaz de acolher condignamente a população residente, promovendo as atividades de encontro, recreio/lazer, contribuindo para o bem-estar e qualidade de vida. O Largo do Cancelo destaca-se pela sua dimensão, constituindo um dos maiores espaços abertos deste aglomerado, onde se situa um tanque público e três exemplares arbóreos. À semelhança da generalidade dos espaços públicos deste aglomerado não apresenta condições que estimulem à permanência dos seus utilizadores.</p> <p>Embora seja um dos poucos locais arborizados, as árvores existentes são escassas e encontram-se no meio do pavimento, não estando associadas a caldeiras ou espaços ajardinados. Esta situação, além de não contribuir para a saúde e prosperidade dos elementos vegetais poderá, no futuro, causar problemas ao nível das pavimentações, pela falta de espaço para acomodar as suas raízes. Além disso, observa-se que o escoamento e drenagem das águas pluviais poderá ser estudado, de forma que se processe de modo mais eficiente.</p> <p>A intervenção a desenvolver deverá assentar no reperfilamento da via, de modo a articular as condições de circulação automóvel e pedonal com a criação de um espaço urbano confortável e equipado de forma a acolher as atividades de recreio e lazer da população. Neste âmbito deverá ainda ser promovida a eficiência na drenagem e escoamento das águas; a beneficiação e reforço da vegetação existente, através do prolongamento da arborização e da formalização de espaços verdes capazes de acolher condignamente os elementos vegetais a introduzir e a conservar; e a eficiência da drenagem e escoamento das águas.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUGRA-03 | Requalificação do Largo do Cancelo

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1.125,00	0,00	1.125,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	20.250,00	0,00	20.250,00
Aquisição de serviços	1.125,00	0,00	1.125,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	22.500,00	0,00	22.500,00

AÇÃO PERUGRA-04 | Valorização do Largo do Paúl

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia;</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p>
Descrição	<p>A intervenção de Valorização do Largo do Paúl dirige-se a um espaço marcado pela presença de dois equipamentos de particular relevância, a Junta de Freguesia e o Campo de Jogos, onde geralmente é dinamizada a oferta cultural deste aglomerado.</p> <p>Neste contexto, a presente ação tem como objetivo a qualificação do espaço, garantindo a acessibilidade universal e o conforto dos seus utilizadores, incluindo a introdução de mobiliário urbano, espaços ajardinados e/ou a arborização do espaço. Para além disso, deverá ser promovida a sua ligação com os espaços abertos na envolvente, designadamente a praça a norte e a sudoeste, promovendo a unidade e continuidade do espaço público. Deverá também ser incluído o arranjo do caminho e espaço verde a sul do campo de jogos, a integração do tanque e do fontenário no espaço mais a norte da praça</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2025
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-04 | Valorização do Largo do Paúl

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	15.000,00	0,00	15.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	270.000,00	0,00	270.000,00
Aquisição de serviços	15.000,00	0,00	15.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	300.000,00	0,00	300.000,00

AÇÃO PERUGRA-05 | Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-05 Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Granjal
Descrição	<p>A Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal prevê a intervenção num bem imóvel não classificado situado na Rua Direita, que se destaca pelo singular brasão que enverga na sua fachada. Apesar do seu estado de conservação estar classificado em “médio”, dado o seu contributo para identidade e carácter do local, a sua requalificação será uma importante mais-valia para a revitalização do aglomerado.</p> <p>Esta intervenção contempla a reabilitação deste do edifício, garantindo o respeito pelas pré-existências da construção, promovendo sempre que possível a preservação dos seus elementos característicos e singulares; a melhoria das condições de conforto e salubridade; a promoção do desempenho energético; e a modernização deste equipamento. Para além destas considerações, a realização deste projeto deverá ter particular atenção ao enquadramento deste edifício com a sua envolvente construída.</p> <p>De modo a promover a eficiência energética do edifício poder-se-á equacionar, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica do edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUGRA-05 | Reabilitação do edifício da Casa do Povo de Granjal

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	15.500,00	0,00	15.500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	279.000,00	0,00	279.000,00
Aquisição de serviços	15.500,00	0,00	15.500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	310.000,00	0,00	310.000,00

AÇÃO PERUGRA-06 | Valorização da “Ciclovía da Lapa”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação “Valorização da Ciclovía da Lapa” (PERUGRA-06) tem como objetivo promover a continuidade e a divulgação deste percurso, de cariz religioso, associado às peregrinações ao Santuário da Senhora da Lapa. Este trajeto acompanha a EM584, passando por Granjal e Lapa e culminando na EM581, porém aquando da sua passagem pelos aglomerados a ciclovía é interrompida. A presente intervenção visa promover a continuidade desta ciclovía, através por exemplo de colocação de sinalética informativa e da formalização de alguma marcação no pavimento.
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-07 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUGRA-06 | Valorização da “Ciclovía da Lapa”

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4.500,00	0,00	4.500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	5.000,00	0,00	5.000,00

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

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-07 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Objetivos Estratégicos	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental</p> <p>OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<p>.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional;</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p> <p>.Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso</p> <p>.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.</p>
Descrição	<p>A Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” (PERUGRA-07) pretende beneficiar um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe através da introdução de sinalização específica e diferenciada que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. Esta ação deverá ocorrer em estreita articulação com os restantes pontos de passagem do percurso, de modo a promover a homogeneidade da sinalética utilizada.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa”</p> <p>AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal</p>
Públicos-alvo	População residente; Coletividade COLARNI
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

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

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4.500,00	0,00	4.500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	5.000,00	0,00	5.000,00

AÇÃO PERUGRA-08 | Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A presente ação propõe a criação de um percurso turístico que dê a conhecer os elementos mais notáveis do Granjal, contemplando no seu itinerário os principais elementos de interesse, largos e praças existentes. O trajeto proposto tem início junto à Igreja Matriz de Granjal, que para além de ser um bem imóvel não classificado apresenta na sua fachada um Marco da Ordem de Malta, o único achado arqueológico no interior da ARU. Em seguida percorre a Rua de S. Miguel, passando pela Capela de São Miguel e pela Casa dos Cardosos. No cruzamento com a Travessa do Chafariz forma-se um pequeno largo, pautado por um singelo tanque e fontenário e por uma envolvente construída notável, destacando-se o Solar da Família Homem. O percurso prolonga-se até à Rua Direita, onde se localiza o edifício da Casa do Povo de Granjal, uma construção em alvenaria de granito que enverga um brasão na sua fachada.</p> <p>Continuando pela Rua Cabo do Lugar surge a pequena Capela de Santo António e mais à frente o centro Lúdico de Granjal, que em tempos foi uma escola primária. O caminho prossegue pela Rua da Fonte Santa até chegar ao Largo do Paúl. Neste troço pode observar-se uma outra realidade do aglomerado de Granjal, em que o edificado surge de forma mais dispersa e a paisagem é marcada pela presença de campos agrícolas. Já no Largo do Paul importa referir a presença de dois equipamentos de destaque, a Junta de Freguesia e o Campo de Jogos.</p> <p>Seguidamente a incursão continua pela Rua da Preguiça, tomando, logo depois a Rua do Bairro Alto e mais adiante a Rua dos Ferreiros, que permite a ligação ao Largo do Soito. O Largo do Soito é uma das principais centralidades deste aglomerado, distinguindo-se pela presença de um Cruzeiro de origem renascentista e por um edifício notável do século XIX.</p> <p>Posteriormente, o percurso prolonga-se pela Travessa da Torrinha e pela Rua da Fonte do Soito, onde se situa um conjunto edificado interessante, pelo seu traçado e antiguidade. O itinerário prossegue pela Rua do Cancelo até ao largo homónimo, em seguida continua pela Travessa da Torrinha até um pequeno largo onde se localizam algumas habitações distintas e um pequeno fontenário. Finalmente, percorre o resto da Rua da Ponte do Soito e a Rua do Canal até chegar novamente junto da Igreja Matriz de Granjal na EM584.</p> <p>Esta ação contempla a colocação estratégica de painéis com informação sobre os principais elementos de interesse em Granjal e a divulgação e promoção deste percurso</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovia da Lapa” AÇÃO PERUGRA-07 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-08 | Criação de um Percorso Turístico no interior do aglomerado de Granjal
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO PERUGRA-09 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Granjal
Descrição	<p>A presente ação dirige-se ao Centro Lúdico de Granjal (Antiga Escola Primária) e pretende melhorar o desempenho energético deste equipamento de utilização coletiva, com importantes funções ao nível do convívio, recreio e lazer da comunidade local.</p> <p>Anteriormente à sua reconversão em Centro Lúdico este era o edifício da Escola Primária de Granjal, construído no âmbito do Plano dos Centenários, uma iniciativa levada a cabo pelo Estado Novo entre a década de 40 e 60 que tinha como objetivo dotar todas as cidades, vilas e aldeias de uma instituição de ensino, que possibilitasse a todas as crianças o acesso a educação em instalações condignas. Em virtude desta medida foram construídos diversos equipamentos escolares, dotados de uma arquitetura muito particular e que perduram até aos dias de hoje. Assim, esta intervenção não se limita à modernização de uma infraestrutura, contribuindo também para a conservação de um importante elemento do carácter e identidade deste aglomerado.</p> <p>No âmbito desta ação inclui-se, por exemplo, a substituição de caixilharias exteriores, o melhoramento da envolvente térmica do edifícios (paredes e cobertura), a instalação de painéis solares para a produção de água quente sanitária ou a instalação de painéis fotovoltaicos para autoconsumo.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Granjal; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2024
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-09 | Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	7.000,00	0,00	7.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	125.000,00	0,00	125.000,00
Aquisição de serviços	7.000,00	0,00	7.000,00
Certificações	1.000,00	0,00	1.000,00
Total	140.000,00	0,00	140.000,00

AÇÃO PERUGRA-10 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia.
Descrição	<p>Esta ação propõe a instalação de um espaço de recreio ativo junto ao centro lúdico de Granjal. A prática de exercício físico, a adoção de um estilo de vida saudável e o envelhecimento ativo são preocupações cada vez mais presentes na sociedade atual, pelos benefícios que promove ao nível da saúde e bem-estar.</p> <p>A presente ação visa a instalação de um circuito de equipamentos geriátricos e de manutenção que possibilite a prática de atividade física, a melhoria da mobilidade e equilíbrio, que poderá ser restrito aos utilizadores do centro lúdico ou então aberto à comunidade local. Este espaço deverá ser acolhedor, seguro e atrativo, estimulando a sua utilização.</p> <p>A implementação desta ação irá também contribuir para a multifuncionalidade do centro lúdico de Granjal, melhorando a oferta de atividades e permitindo o acolhimento e o desenvolvimento de mais iniciativas.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal (antiga Escola Primária)
Públicos-alvo	Utilizadores do Centro Lúdico de Granjal; população residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2024
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUGRA-10 | Criação de um espaço dedicado à atividade física da população

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1.000,00	0,00	1.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	18.000,00	0,00	18.000,00
Aquisição de serviços	1.000,00	0,00	1.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	20.000,00	0,00	20.000,00

AÇÃO PERUGRA-11 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso
Descrição	A ação PERUGRA-11 visa a requalificação de dois caminhos no interior da ARU de Granjal cuja faixa de rodagem se apresenta em terra batida. Estes caminhos são responsáveis pelo acesso a habitações e edifícios de apoio, como armazéns e anexos todavia, devido à sua menor extensão, trânsito e falta de infraestruturização não se encontram pavimentados. A presente ação visa reverter esta situação, contribuindo para a melhoria das condições de circulação e acesso formalizados por estes percursos, passando pela sua pavimentação e reperfilamento.
Interdependências	
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-11 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	4.375,00	0,00	4.375,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	78.750,00	0,00	78.750,00
Aquisição de serviços	4.375,00	0,00	4.375,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	87.500,00	0,00	87.500,00

AÇÃO PERUGRA-12 | Valorização da Estrada do Paúl

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso
Descrição	<p>A ação PERUGRA-12 dirige-se a um dos principais acessos viários de Granjal, a Estrada do Paúl, que efetua a ligação a partir da EM584 até ao Largo do Paúl. A Estrada do Paúl distingue-se dos demais arruamentos deste centro urbano pelo seu traçado, extensão e perfil generoso, contribuindo para beneficiação da acessibilidade e mobilidade interna desta ARU.</p> <p>A presente intervenção contempla a diferenciação de espaços para a circulação pedonal e a introdução de arborização em caldeira ao longo do seu trajeto.</p>
Interdependências	
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-12 | Valorização da Estrada do Paúl

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	2.500,00	0,00	2.500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	45.000,00	0,00	45.000,00
Aquisição de serviços	2.500,00	0,00	2.500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	50.000,00	0,00	50.000,00

AÇÃO PERUGRA-13 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso
Descrição	A Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUGRA-13) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-06 Valorização da “Ciclovía da Lapa” AÇÃO PERUGRA-07 Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” AÇÃO PERUGRA-08 Criação de um Percurso Turístico no interior do aglomerado de Granjal AÇÃO PERUGRA-11 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação AÇÃO PERUGRA-12 Valorização da Estrada do Paúl
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUGRA-13 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9.000,00	0,00	9.000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	10.000,00	0,00	10.000,00

AÇÃO PERUGRA-14 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano de Granjal
Descrição	<p>A “Reabilitação do edificado de propriedade privada” dirige-se aos edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada promovendo a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p> <p>As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada realizadas no território da ARU de Granjal poderão ser apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”</p> <p>AÇÃO PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-14 | Reabilitação do edificado de propriedade privada
ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	382.500,00	382.500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	6.885.000,00	6.885.000,00
Aquisição de serviços	0,00	382.500,00	382.500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	7.650.000,00	7.650.000,00

AÇÃO PERUGRA-15 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;
Descrição	<p>O Programa “Apoio à reabilitação privada” compreende a realização de diversas ações de sensibilização junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações direcionam-se, sobretudo, aos proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo.</p> <p>As ações de sensibilização podem passar, por exemplo, pela realização de palestras, pela distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população.</p> <p>Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-15 | Programa "Apoio à reabilitação privada"

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO PERUGRA-16 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-16 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERUGRA-16) visa atrair novos públicos para Granjal, incentivando a população externa ao concelho adquirir aqui uma habitação. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUGRA-14 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUGRA-15 Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-16 | Programa "Segunda habitação"

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO PERUGRA-17 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Granjal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUGRA-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUGRA-17) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Granjal, incluindo-se nesta ação a implementação de programas de âmbito social, cultural e de lazer com o objetivo de incitar à vivência e atratividade, tanto a nível municipal como regional.</p> <p>Esta ação encontra-se articulada com os Programas de Ação previstos pelas demais ARU do concelho de Sernancelhe e prevê a concretização de três Programas distintos:</p> <p>(1) Programa de divulgação da história e cultura: Atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais.</p> <p>(2) Programa "Tardes de Aquilino": Este projeto consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes.</p> <p>(3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto comunidade sénior, esta ação deverá ser articulada com a Criação de um espaço dedicado à atividade física da população (PERUGRA-10).</p>
Interdependências	AÇÃO PERUGRA-01 Requalificação do Largo do Soito AÇÃO PERUGRA-02 Requalificação do Largo do Chafariz AÇÃO PERUGRA-03 Requalificação do Largo do Cancelo AÇÃO PERUGRA-04 Valorização do Largo do Paúl AÇÃO PERUGRA-09 Promoção da eficiência energética do Centro Lúdico de Granjal AÇÃO PERUGRA-10 Criação de um espaço dedicado à atividade física da população
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Granjal, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2023 - 2037
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUGRA-17 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	40.000,00	0,00	40.000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	40.000,00	0,00	40.000,00

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

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



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

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

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



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

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



A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do locado é:

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

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

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

____,____

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