



# **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA - ALTERAÇÃO**

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

**CADERNO I - RELATÓRIO FINAL**

**JANEIRO 2026**

**CCAD** *SERVIÇOS DE ENGENHARIA, LDA*

 **SERNANCELHE** MUNICÍPIO  
TERRA DA CASTANHA

**FICHA TÉCNICA****ANDREIA QUINTAS** Arquiteta Paisagista (Coordenação)**LILIANA REIS** Arquiteta Paisagista**MANUEL ANTÓNIO** Arquiteto**JAIME EUSÉBIO** Arquiteto**DIOGO DIAS** Engenheiro Civil**ANTÓNIO AMORIM** Engenheiro Civil**LUÍS VIEIRA** Topógrafo

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
JANEIRO 2026	Relatório preliminar	PERU de Fonte Arcada	A. Quintas
JANEIRO 2026	Relatório Final	PERU de Fonte Arcada	A. Quintas

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>13</b>
2.1. ENQUADRAMENTO CONCETUAL E ESTRATÉGICO	13
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	17
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	26
2.3.1. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO NORTE	26
2.3.2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	30
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO</b> .....	<b>35</b>
3.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	35
3.2. EVOLUÇÃO DA FORMA URBANA	36
3.3. PATRIMÓNIO CULTURAL	36
3.4. POPULAÇÃO E SOCIOECONOMIA	42
3.4.1. POPULAÇÃO	42
3.4.2. SOCIO ECONOMIA	47
3.5. PARQUE EDIFICADO	50
3.6. ESPAÇO PÚBLICO	65
3.6.1. REDE VIÁRIA	68
3.6.2. ESPAÇOS DE ESTADIA	73
<b>4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO</b> .....	<b>77</b>
<b>5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>80</b>
5.1. VISÃO	80
5.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	81
5.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	83
<b>6. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU</b> .....	<b>85</b>
6.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES	85
6.2. HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES	96
6.3. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	99
<b>7. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU</b> .....	<b>104</b>
7.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	104
7.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO E A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	105
7.1.2 INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	107

7.1.3 REGIME ESPECIAL DAS TAXAS MUNICIPAIS	110
7.1.4 SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO	110
7.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	117
7.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	119
7.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES	121
7.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL	122
7.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA	123
7.6.1 EDIFICADO	124
7.6.2 ESPAÇO PÚBLICO	131
<b>8. BIBLIOGRAFIA</b>	<b>137</b>
<b>9. ANEXOS</b>	<b>141</b>
ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES	
ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO	
ANEXO C - BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA	

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Limite da ARU de Fonte Arcada (2025)	9
Figura 2 - Processo de aprovação de ORU	12
Figura 3 - NUT III da Região Norte	17
Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Fonte Arcada	18
Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Fonte Arcada	19
Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)	27
Figura 7 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo	31
Figura 8 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe	34
Figura 9 – Evolução da estrutura urbana da ARU de Fonte Arcada	37
Figura 10 – Património cultural na ARU de Fonte Arcada	38
Figura 11 – Igreja de Fonte Arcada e Paço da Loba	39
Figura 12 - Pelourinho de Fonte Arcada e Torre do Relógio	40
Figura 13 – Elementos arquitetónicos relevantes	41
Figura 14 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011 Fonte: INE, Censos 2011	43
Figura 15 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021 Fonte: INE, Censos 2021	43
Figura 16 - População residente na ARU de Fonte Arcada, em 2011	45
Figura 17 - População residente na ARU de Fonte Arcada, em 2021	45
Figura 18 - Famílias residentes na ARU de Fonte Arcada, em 2021	46
Figura 19 - População residente, por faixa etária, na ARU de Fonte Arcada em 2021 (Fonte: INE, Censos 2021)	46
Figura 20 - Número de edifícios clássicos na ARU de Fonte Arcada, à esquerda em 2011, e à direita em 2021	50

Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada .....	51
Figura 22 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – edifícios habitacionais .....	52
Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – edifícios com habitação e serviços.....	52
Figura 24 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – Anexos .....	52
Figura 25 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Fonte Arcada.....	53
Figura 26 – Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada: edifícios com equipamentos de utilização coletiva (religiosos e sociais).....	54
Figura 27 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – Outros edifícios com equipamentos de utilização coletiva .....	54
Figura 28 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Fonte Arcada .....	56
Figura 29 - Edifícios devolutos na ARU de Fonte Arcada.....	57
Figura 30 - Estado de conservação do edificado na ARU de Fonte Arcada .....	59
Figura 31 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Fonte Arcada .....	60
Figura 32 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Fonte Arcada.....	60
Figura 33 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Fonte Arcada.....	60
Figura 34 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Fonte Arcada .....	60
Figura 35 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Fonte Arcada.....	61
Figura 36 - Edifícios por época de construção na ARU de Fonte Arcada .....	62
Figura 37 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Fonte Arcada .....	63
Figura 38 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Fonte Arcada .....	64
Figura 39 – Edifício com portas e janelas em madeira (Praça Pádua Correia) e edifício com portas e janelas em alumínio (Rua Luís de Camões).....	64
<b>Figura 40 – Localização do Monte do Castelo e miradouro da Nossa Senhora da Saúde .....</b>	<b>66</b>
Figura 41 – Espaço Público de Fonte Arcada e Evolução Urbana .....	66
<b>Figura 42 – Tipologias de espaço público na ARU de Fonte Arcada .....</b>	<b>67</b>
Figura 43 – Rede viária da ARU de Fonte Arcada .....	68
Figura 44 – Arruamentos da rede viária secundária na ARU de Fonte Arcada .....	69
Figura 45 - Outros arruamentos da Rede viária na ARU de Fonte Arcada .....	70
Figura 46 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Fonte Arcada .....	70
Figura 47 - Tipos de movimentos pedonais na ARU de Fonte Arcada.....	71
Figura 48 - Arruamentos com passeios na ARU de Fonte Arcada .....	71
<b>Figura 49 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Fonte Arcada .....</b>	<b>72</b>
Figura 50 – Material de pavimentos na ARU de Fonte Arcada .....	72
<b>Figura 51 - Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação na ARU de Fonte Arcada .....</b>	<b>73</b>
Figura 52 - Principais largos e praças da ARU de Fonte Arcada.....	74
Figura 53 – Espaços verdes na ARU de Fonte Arcada .....	75
<b>Figura 54 - Capacidade polarizadora do espaço público na ARU de Fonte Arcada.....</b>	<b>76</b>
<b>Figura 55 - Potencialidades de Fonte Arcada.....</b>	<b>81</b>

Figura 56 - Modelo estratégico territorial para Fonte Arcada .....	84
Figura 57 – Localização das ações propostas.....	87
Figura 58 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de estadia .....	89
Figura 59 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de circulação (vias) .....	91
Figura 60 - Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza” .....	93
Figura 61 - Localização das Ações de reabilitação do edificado .....	94
Figura 63 - Requisitos para financiamento através de IFRRU .....	113
Figura 64 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.....	123
Figura 65 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho .....	125
Figura 66 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento .....	125
Figura 67 – Exemplos de portas e janelas em madeira em Fonte Arcada .....	127
Figura 68 - Exemplos de elementos em ferro e em madeira em Fonte Arcada .....	128
Figura 69 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra em Fonte Arcada .....	130
Figura 69 – Espaços públicos de circulação em Fonte Arcada .....	133
Figura 70 – Espaços arborizados, natural, pavimentado sem caldeira e pavimentado com caldeira .....	133
Figura 72 - Espaços públicos de estadia em Fonte Arcada.....	134

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026.....	16
Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe .....	26
Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte .....	29
Quadro 4 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe ..	32
Quadro 5 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe .....	33
Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades.....	78
Quadro 7 - Objetivos estratégicos para o PERU de Fonte Arcada .....	82
Quadro 8 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada .....	86
Quadro 9 - Hierarquização das ações localizada na ARU de Fonte Arcada, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana .....	97
Quadro 10 - Nível de prioridade e programação temporal das ações localizada na ARU de Fonte Arcada .....	99
Quadro 12 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	126
Quadro 13 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões .....	132
Quadro 14 - Princípios de intervenção em espaço público.....	135

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela e na ARU de Fonte Arcada, em 2021 .....	44
Tabela 2 - População residente, por grupo etário, na ARU de Fonte Arcada, em 2011 e 2021 .....	47
Tabela 3 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Fonte Arcada, em 2011 .....	48
Tabela 4 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela, .....	49
Tabela 5 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela e na ARU de Fonte Arcada, em 2021 .....	50
Tabela 6 - Número de pisos do edificado na ARU de Fonte Arcada .....	55
Tabela 7 – Edifícios, número de pisos e número de alojamentos do edificado no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela e na ARU de Fonte Arcada, em 2021 .....	56
Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual .....	58
Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Fonte Arcada .....	59
Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e na ARU de Fonte Arcada, em 2021 Fonte: INE, Censos 2021. ....	61
Tabela 11 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Fonte Arcada .....	62
Tabela 12 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento.....	100
Tabela 13 - Valores de investimento para o PERU de Fonte Arcada .....	101
Tabela 14 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	111
Tabela 15 – Investimento público na ARU de Fonte Arcada .....	118

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a alteração da **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) para a ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FONTE ARCADEA**, realizada na sequência da proposta de alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fonte Arcada.

A ARU de Fonte Arcada originalmente delimitada foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 29 de junho de 2016, e foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 9419/2016, de 28 de julho de 2016. A correspondente Operação de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Sernancelhe, realizada em 18 de setembro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal de Sernancelhe de 8 de setembro de 2017. Foi publicada em Diário da República n.º 195/2017, Série II, através do Aviso n.º 12112/2017, de 10 de outubro.

Em 2025, devido à necessidade de proceder a alterações na estratégia de reabilitação urbana para o aglomerado de Fonte Arcada, no sentido de promover as intervenções de regeneração urbana, atração e fixação de residentes, bem como potenciar as condições de habitabilidade e melhoria da qualidade de vida e ambiente urbano da população, foi efetuada uma proposta de alteração à delimitação da ARU de Fonte Arcada. Esta necessidade foi ainda fundamentada pela recente revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe, publicada em Diário da República, através do Aviso n.º 11229/2025/2, de 30 de abril de 2025. Esta alteração consistiu na modificação dos limites da ARU, acrescentando uma área a sudeste que se considera indissociável da unidade territorial já delimitada, estabelecendo relações físicas e funcionais e dinâmicas que importava potenciar. A ARU passou de uma área de 9,95 para 11,34 hectares (ha).

A aprovação da alteração da delimitação da ARU de Fonte Arcada foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, na sua sessão ordinária de 12 de setembro de 2025, tendo sido publicada através do Aviso n.º 24534/2025/2, de 3 de outubro.

Tal como indicado na Memória descritiva e justificativa da Proposta de Alteração à Delimitação da ARU, e passados quase 10 anos da anterior ORU, com a redelimitação torna-se necessário proceder à nova análise da área agora abrangida, de forma a atualizar informação, bem como verificar de que modo a realidade veio já a ser alterada desde a inicial delimitação da ARU. É também fundamental confirmar ou ajustar a estratégia de reabilitação urbana para esta área, de forma a alinhar a evolução deste território com os objetivos preconizados e a visão estabelecida, pelo que se efetua a alteração da ORU de Fonte Arcada.

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

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

O RJRU define como ARU *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência 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). Define ainda as ORU como *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*, ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do artigo 7.º, do RJRU).

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

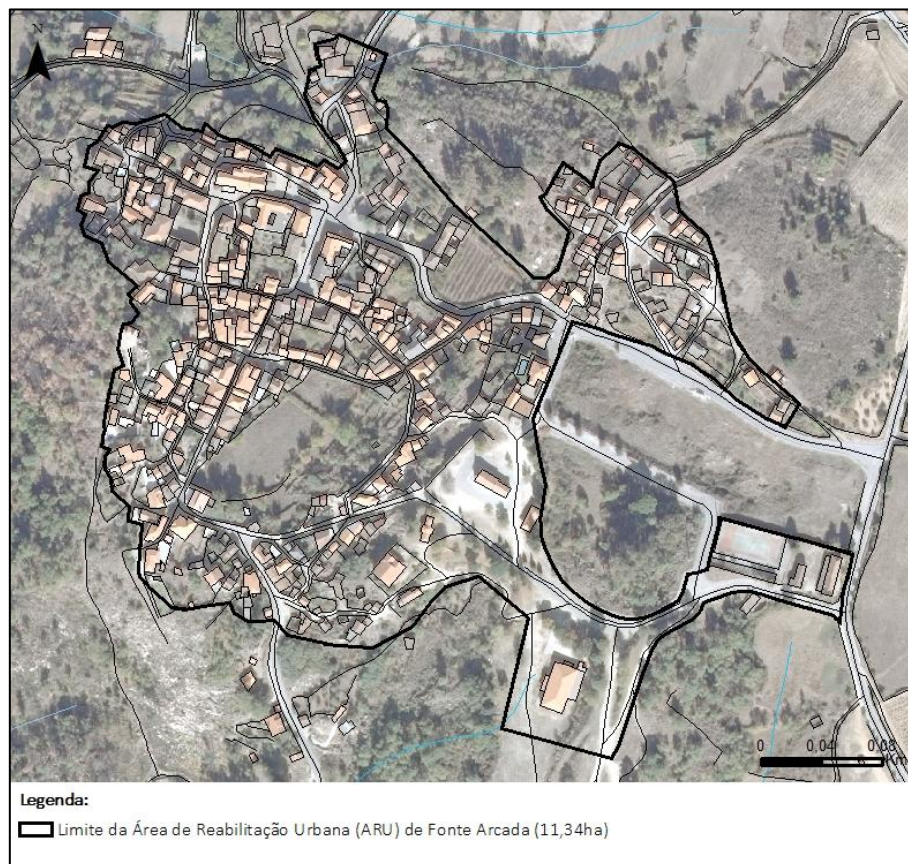


Figura 1 - Limite da ARU de Fonte Arcada (2025)

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 Fonte Arcada:

- 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 original delimitação da ARU de Fonte Arcada, foi estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos dirigidos especificamente a este território, que visam a sua operacionalização. Estes objetivos, que se mantêm na sua redelimitação, organizam-se em dois eixos estratégicos e apresentam-se seguidamente.

### **Eixo 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.

## Eixo 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.

Finalmente, importa ainda referir o procedimento para aprovação da ORU através de instrumento próprio, segundo o disposto no artigo 17.º do RJRU, e que se pode sintetizar nas seguintes quatro etapas (Figura 2):

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

Este documento, que corresponde ao caderno I da alteração do PERU de Fonte Arcada, organiza-se em cinco capítulos, tendo-se mantido a estrutura anterior e procedido à atualização dos dados e sua análise, bem como à reformulação da estratégia e das ações propostas, face aos desenvolvimentos ocorridos no território.

O primeiro e presente capítulo dedica-se 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 apresentada a caracterização e diagnóstico da ARU, abordando a sua história, evolução urbana, património cultural, população e socioeconomia, parque edificado e espaço público. O quarto capítulo apresenta o diagnóstico estratégico. Seguidamente, o capítulo 5, dedicado à Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU, visa apresentar a Visão Estratégica a desenvolver, os objetivos estratégicos e o Modelo Estratégico Territorial.

Por sua vez, o sexto capítulo procede à identificação, hierarquização, programação temporal das ações, culminando com a apresentação do seu programa de financiamento. Por último, o sétimo 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.

Apresenta, em anexo, a Planta de localização das ações, as Fichas de ação propostas e uma síntese dos benefícios fiscais na ARU.

Este documento é ainda acompanhado pelo Caderno II, onde constam: os cartogramas temáticos, Fichas de caracterização do edificado e Fichas de caracterização do espaço público.

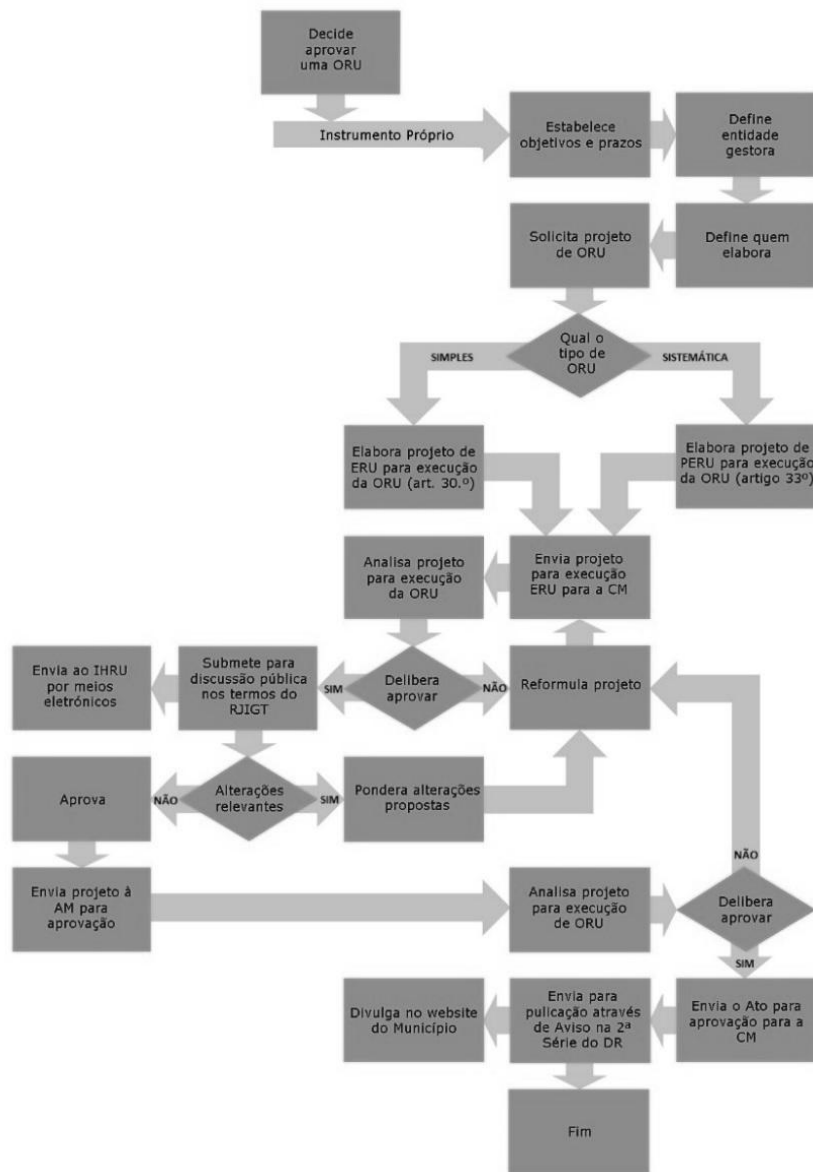


Figura 2 - Processo de aprovação de ORU  
Fonte: IHRU, I.P., 2013

## 2. ENQUADRAMENTO

### 2.1. Enquadramento concetual e estratégico

Atualmente, a reabilitação urbana assume-se como uma componente fundamental da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna (Preâmbulo do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei nº104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbano e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

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

O 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 nº307/2009).

**Reabilitação de edifícios** - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (Decreto-Lei nº307/2009).

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

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

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

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

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

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

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

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

O **Programa Nacional de Habitação 2022 -2026**, aprovado através da Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, constitui o *“instrumento que congrega, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação”*.

As medidas a promover neste quinquénio, e que se encontram identificadas no Quadro seguinte, estruturam-se nos seguintes seis eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o parque habitacional público enquanto resposta permanente;
- Garantir respostas de emergência;
- Incentivar a oferta privada e do terceiro setor de arrendamento a custos acessíveis;
- Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional;
- Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais.

EIXOS	MEDIDAS
<b>Eixo 1 — Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente</b>	Medida 1 - Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Medida 2 - Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação
	Medida 3 - Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público
	Medida 4 - Processo aquisitivo de imóveis
<b>Eixo 2 — Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social</b>	Medida 5 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT
	Medida 6 - Programa Porta de Entrada
<b>Eixo 3 — Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis</b>	Medida 7 - Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)
	Medida 8 - Programa Porta 65 — Jovem
	Medida 8 -A - Programa Porta 65 +
	Medida 8 -B - Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
	Medida 9 - Reabilitar para arrendar — Habitação acessível
<b>Eixo 4 — Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional</b>	Medida 10 - Habitação a custos controlados
	Medida 11 - Promoção de contratos de longa duração
	Medida 12 - Direito real de habitação duradoura
	Medida 13 - Proteção dos arrendatários e dos mutuários
	Medida 13 -A - Combate à especulação
	Medida 14 - Segurança e fiscalização do arrendamento
<b>Eixo 5 — Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial</b>	Medida 15 - Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
	Medida 16 - Da habitação ao habitat
	Medida 17 - Programas de mobilidade habitacional
	Medida 18 - IFRRU 2030 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Medida 19 - Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios
<b>Eixo 6 — Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais</b>	Medida 20 - Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
	Medida 21 - Inovação e sustentabilidade — Projeto-piloto de habitação pública
	Medida 22 - Codificação das normas técnicas de construção
	Medida 23 - Simplex do Licenciamento Urbanístico

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026  
Fonte: PNH 2022-2026, 2024

## 2.2. Enquadramento territorial

O município de Sernancelhe tem uma área de 228,6 km<sup>2</sup> e localiza-se na Região Norte, sub-região do Douro, e distrito de Viseu. Integrado na bacia hidrográfica do Rio Douro, caracteriza-se por uma “paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (...), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista” (Plural, 1995). O concelho ocupa parte da Serra da Lapa, cuja altitude máxima atinge cerca de 955 metros, sendo nesta serra que nasce o Rio Vouga.

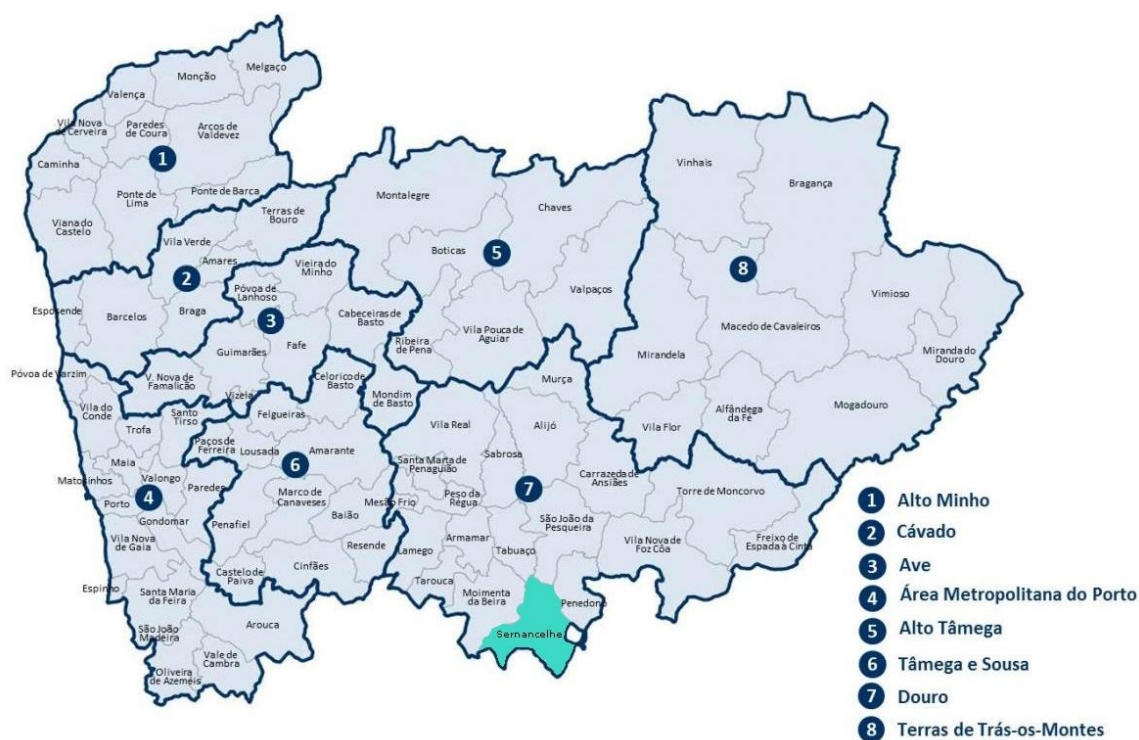


Figura 3 - NUT III da Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2015

O concelho de Sernancelhe é limitado a Norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a leste por Penedono e Trancoso, a Sul por Aguiar da Beira, a Sudoeste por Satão e a Noroeste por Moimenta da Beira. A uma escala macro, Sernancelhe situa-se no distrito de Viseu, no setor Sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, mais precisamente, na Sub-região do Douro (NUT III).

Desde 2013, altura em que se procedeu à reorganização administrativa do território (Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro), o concelho é subdividido em 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Quintela, União das freguesias de Ferreirim e Macieira, União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, União das freguesias de Penso e Freixinho, União das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e Vila da Ponte.

Em 2021, e de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), a população residente do concelho de Sernancelhe era de 5.692 habitantes, demonstrando um ligeiro incremento desde 2011, quando se registaram 5.671 residentes, contrastando com os concelhos vizinhos que assistiram a um decréscimo populacional.

A vila de Fonte Arcada constitui-se como um aglomerado de carácter rural implantado na margem Este da Albufeira de Vilar, cujas origens remontam ao ano de 1193, altura em que recebe o seu primeiro foral. Integrando a União de Freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, a ARU de Fonte Arcada tem uma área de 11,34 ha (inicialmente 9,95 ha) e abrange o território afeto a esta pequena vila, marcada pela cultura e tradição, que é reconhecida a nível municipal pelas festas da Senhora da Saúde.

De acordo com o relatório do PDM de Sernancelhe, o aglomerado de Fonte Arcada, no contexto do sistema territorial municipal, assume-se como um aglomerado de nível III, o que reflete a sua média relevância urbano-funcional, à escala municipal.

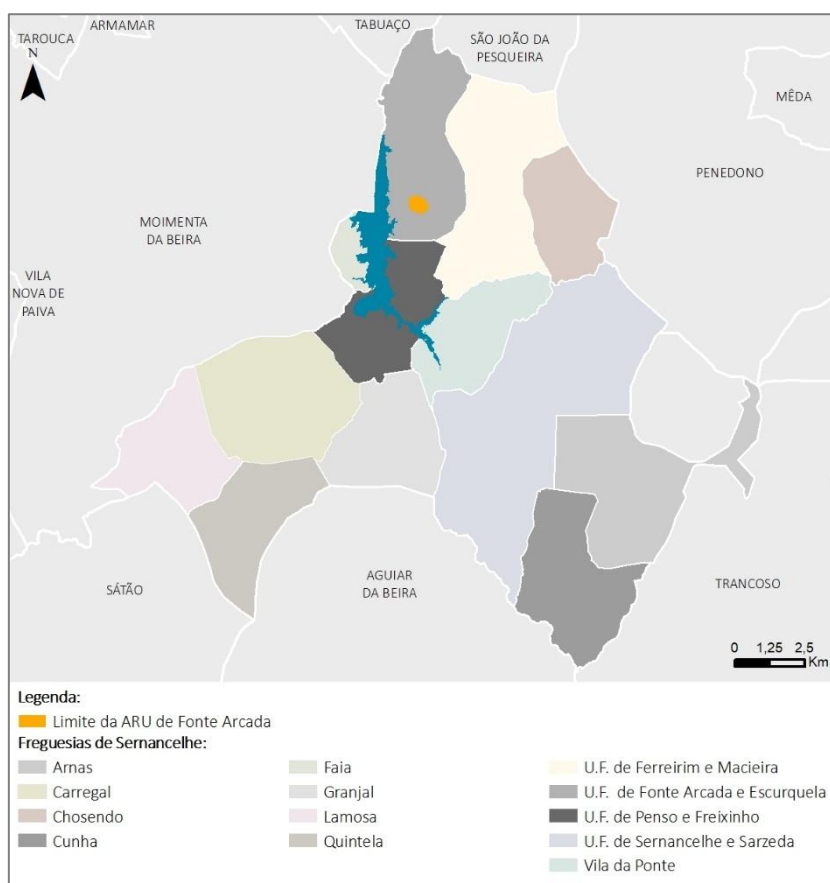


Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Fonte Arcada

Para além da ARU de Fonte Arcada, existem no concelho de Sernancelhe mais 19 ARU, cuja localização se apresenta na Figura 5, atualizada à data. Partindo deste enquadramento, dada a necessidade de garantir que a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Fonte Arcada continua a estar alinhada com as políticas de reabilitação urbana do concelho, e articulada com as restantes ORU, foi elaborado o Quadro 2, que apresenta os objetivos estratégicos das restantes ARU.

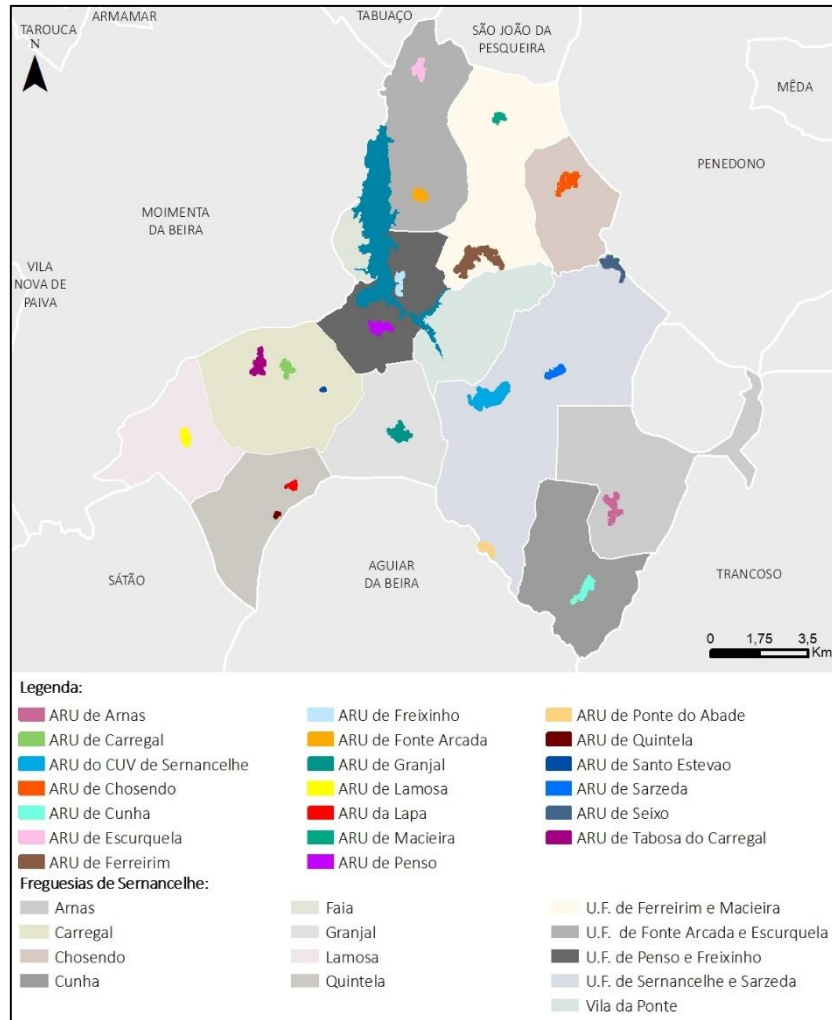


Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Fonte Arcada

### 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;
- 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 ARNAS

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

- 1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu carácter e identidade;
- 1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação;

- 1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas;
- 1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.

**Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas**

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

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

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

**ARU DE CARREGAL**

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

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

**2 - Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal**

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

**3 - Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal**

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

**ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE**

**Turismo**

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

**Ambiente**

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

**Vivência**

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

**Mobilidade**

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

## Identidade

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

### ARU DE CHOSENDO

#### Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

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

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

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

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

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

### ARU DE CUNHA

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

- 1.1. Valorização do Património Cultural (Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial e Elementos de Interesse) contribuindo para o 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 FERREIRIM****Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Ferreirim 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 da rede de espaços públicos existente, e criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da conectividade e acessibilidade da rede de espaços abertos, valorizando a relação com a paisagem envolvente.

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

- 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;
- 2.5. Fomento da instalação de novas atividades, negócios e investimento, assegurando uma multifuncionalidade económica e social.

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

- 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 GRANJAL

##### **Eixo 1 – Reforçar o carácter, 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.

#### 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**

### **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.

### **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.

### **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 DE PONTE DO ABADE**

### **1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Ponte do Abade**

1.1. Valorização dos elementos de interesse materiais e imateriais existentes, como fatores de atratividade e diferenciação do centro urbano de Ponte do Abade;

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 da rede de espaços abertos, fomentando a criação de uma rede de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população;

1.5. Promoção da estrutura ecológica urbana, através da promoção dos espaços verdes e permeáveis e da introdução de vegetação em contexto urbano.

### **2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ponte do Abade**

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 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ponte do Abade**

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 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.

### ARU DE SARZEDA

#### Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Sarzeda 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 dos 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 Sarzeda.

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

- 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 e social diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura, vivências e tradições locais.

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

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes como área complementar à Vila de Sernancelhe;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

### SEIXO

#### Eixo 1 - Promover e dinamizar o Carácter e Identidade do Seixo 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, e promovendo a articulação e conectividade da rede de espaços abertos.

#### Eixo 2 - Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano do Seixo

- 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;
- 2.5. Promover as dinâmicas sociais e económicas, fomentando os novos negócios e investimentos.

#### Eixo 3 - Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano do Seixo

- 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.

### TABOSA DO CARREGAL

#### Eixo 1 - Valorizar e dinamizar o carácter, identidade e atratividade turística

- 1.1. Valorização do património cultural, natural e paisagístico como fatores de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos e elementos construídos 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, e promovendo a articulação e conectividade da rede de espaços abertos.

**Eixo 2 - Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais**

- 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;
- 2.5. Promover as dinâmicas sociais e económicas, fomentando os novos negócios e investimentos.

**Eixo 3 - Promover a função habitacional e a reabilitação**

- 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.

Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

## 2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

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

São os instrumentos abaixo referidos que enquadram e orientam o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação da ORU que aqui se apresenta:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte;
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

O Plano de Ordenamento da Albufeira do Vilar (POAV), muito embora abranja parte da freguesia de Fonte Arcada, não incide especificamente no núcleo urbano homónimo, pelo que não se justifica incluí-lo neste subcapítulo.

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

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

Em 2009, foi elaborado o PROT-Norte, e embora não tenha sido aprovado, apresentava como objetivo central a promoção e reforço da coesão territorial, atingível através da “crescente equidade territorial de acesso a bens,

serviços e oportunidades, (...) através da máxima eficiência das intervenções – em termos de rapidez de efeitos e de universalização – num contexto de utilização sustentável dos recursos” (CCDRN, 2009: 24).

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

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

O PROT-NORTE, cujo modelo territorial se ilustra na Figura 6, apresenta 10 Desafios Territoriais e 39 Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT), que se encontram elencados no Quadro seguinte.



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

Fonte: CCDRN, 2024: 148

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
<b>D1 – UM NORTE ATRATIVO QUE REFORÇA O EQUILÍBRIO GERACIONAL E PROMOVE A DIVERSIDADE CULTURAL</b>	<b>1.1. Aumentar a atratividade populacional e melhorar o diálogo intergeracional e intercultural</b>
	<b>1.2. Assegurar formas de conciliação entre a esfera pessoal, familiar e profissional, e promover um envelhecimento ativo e saudável</b>
	<b>1.3. Aumentar o acesso à diversidade cultural e melhorar o equilíbrio regional</b>
<b>D2 – UM NORTE QUE REAFIRMA A ÁGUA COMO GARANTE DA IDENTIDADE E PERENIDADE</b>	<b>2.1. Melhorar a resiliência hídrica do território</b>
	<b>2.2. Reforçar as disponibilidades e as reservas de água em função dos usos</b>
	<b>2.3. Promover a melhoria da eficiência do uso da água</b>
<b>D3 – UM NORTE EFICIENTE E ELETRIFICADO COM ENERGIAS RENOVÁVEIS</b>	<b>3.1. Reforçar a exploração das Fontes de Energia Renováveis (FER) para produção de eletricidade e H2</b>
	<b>3.2. Dinamizar o armazenamento de energia e o reforço das infraestruturas de rede</b>
	<b>3.3. Promover a mobilidade elétrica e o recurso H2</b>
	<b>3.4. Melhorar a suficiência, eficiência e resiliência do edificado</b>
<b>D4 – UM NORTE NA LIDERANÇA DA NEUTRALIDADE CARBÓNICA</b>	<b>4.1. Mitigar emissões nos territórios de emissões elevadas de GEE com stocks baixos de carbono</b>
	<b>4.2. Preservar os stocks de carbono nos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono elevados</b>
	<b>4.3. Aumentar o sequestro e os stocks de carbono dos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono baixos</b>
<b>D5 – UM NORTE QUE AFIRMA O VALOR DO SEU CAPITAL NATURAL, POR INTEIRO</b>	<b>5.1. Estabelecer uma nova leitura do capital natural</b>
	<b>5.2. Promover uma natureza sustentável valorizada por todos</b>
	<b>5.3. Assegurar a conservação do solo e uma gestão sustentável dos recursos hídricos e geológicos</b>
	<b>5.4. Reforçar a interação entre a Sociedade e a Natureza, uma Saúde única de todos para todos</b>
	<b>5.5. Conhecer as vulnerabilidades, diminuir os riscos e aumentar a resiliência</b>
<b>D6 – UM NORTE MAIS INCLUSIVO, JUSTO E EQUITATIVO PARA TODOS</b>	<b>6.1. Melhorar o acesso à habitação e as condições de habitabilidade</b>
	<b>6.2. Promover a equidade e a justiça educativa</b>
	<b>6.3. Ganhar em saúde reforçando a inovação, a equidade e a resiliência populacional</b>
	<b>6.4. Minorar as vulnerabilidades, melhorar a inclusão e promover a justiça espacial</b>
<b>D7 – UM NORTE MAIS PRÓSPERO E INOVADOR EM TODOS OS LUGARES</b>	<b>7.1. Reforçar o sistema científico e tecnológico e aumentar a prestação inovadora da Região</b>
	<b>7.2. Valorizar o capital humano, gerar emprego de qualidade e aumentar a produtividade</b>
	<b>7.3. Desenvolver um turismo sustentável e inclusivo</b>
	<b>7.4. Impulsionar uma ruralidade de oportunidades</b>
	<b>7.5. Atribuir uma nova centralidade à floresta</b>
<b>D8 – UM NORTE MAIS CONECTADO,</b>	<b>8.1. Promover a transição tecnológica melhorando a acessibilidade digital e as telecomunicações</b>
	<b>8.2. Reforçar as infraestruturas para a internacionalização</b>

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
ACESSÍVEL, DIGITAL E DESCARBONIZADO	8.3. Organizar redes e serviços de transportes coletivos rodoviários adequados aos modelos de ocupação territorial
	8.4. Diminuir a dependência dos cidadãos do transporte individual motorizado nas deslocações de proximidade e nas ligações interurbanas
	8.5. Organizar e gerir uma rede rodoviária regional de intermediação entre a rede nacional e as redes municipais
<b>D9 – UM NORTE MAIS POLICÊNTRICO PARA UM SISTEMA TERRITORIAL MAIS COESO</b>	<b>9.1. Reforçar o papel dos centros urbanos enquanto âncoras de inovação, atratividade e afirmação externa</b>
	<b>9.2. Melhorar o acesso aos serviços de interesse geral para uma maior justiça socio-espacial</b>
	<b>9.3. Melhorar as articulações interurbanas e rurais-urbanas</b>
	<b>9.4. Promover a inovação e a qualidade intraurbana</b>
D10 – UM NORTE QUE REFORÇA SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL E A SUA GOVERNANÇA	10.1. Acelerar os ciclos de planeamento cometidos à Administração Central
	10.2. Reforçar a dimensão estratégica e programática dos PDM
	10.3. Qualificar a gestão territorial

Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2024

No contexto urbano, o modelo territorial definido pelo PROT-NORTE pretende uma qualificação que passa pela aposta diferenciadora no desenvolvimento rural e na intensificação da ligação dos centros urbanos com toda a envolvente, estruturando o policentrismo urbano e criando mecanismos que desencadeiem processos inovadores em torno de missões prioritárias em matéria de desenvolvimento de complementaridades e redes de cooperação urbanas. Entre as várias políticas públicas estabelecidas por este documento, destacam-se as seguintes, para o território de Fonte Arcada:

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

### 2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

A delimitação inicial de ARU de Fonte Arcada foi realizada à luz do Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe, publicado em 2015. Volvidos dez anos, em 2025, ocorreu a segunda revisão do PDM de Sernancelhe, publicada em Diário da República, 2.ª série n.º 83 de 30 de abril de 2025, através do Aviso n.º 11229/2025/2. De acordo com o artigo 2.º do Regulamento (Objetivos e Estratégia), o Plano mantém o objetivo principal preconizado no anterior PDM de 2015 de consolidar o papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional. Apresenta as seguintes opções territoriais que, com ligeiras alterações, mantêm os pressupostos fundamentais:

*“a) Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes;*

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

*c) Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial;*

*d) Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias;*

*e) Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial;*

*f) Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico;*

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

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

A Figura seguinte apresenta um extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe sobreposto com os limites da ARU de Fonte Arcada, permitindo constatar que as principais categorias de solo abrangidas se integram em solo urbano, mais precisamente:

#### **SOLO URBANO**

- Espaços Centrais – Nível II
- Espaços Habitacionais
- Espaços de Uso Especial – Equipamentos
- **SOLO RÚSTICO**
- Espaços Florestais de Produção

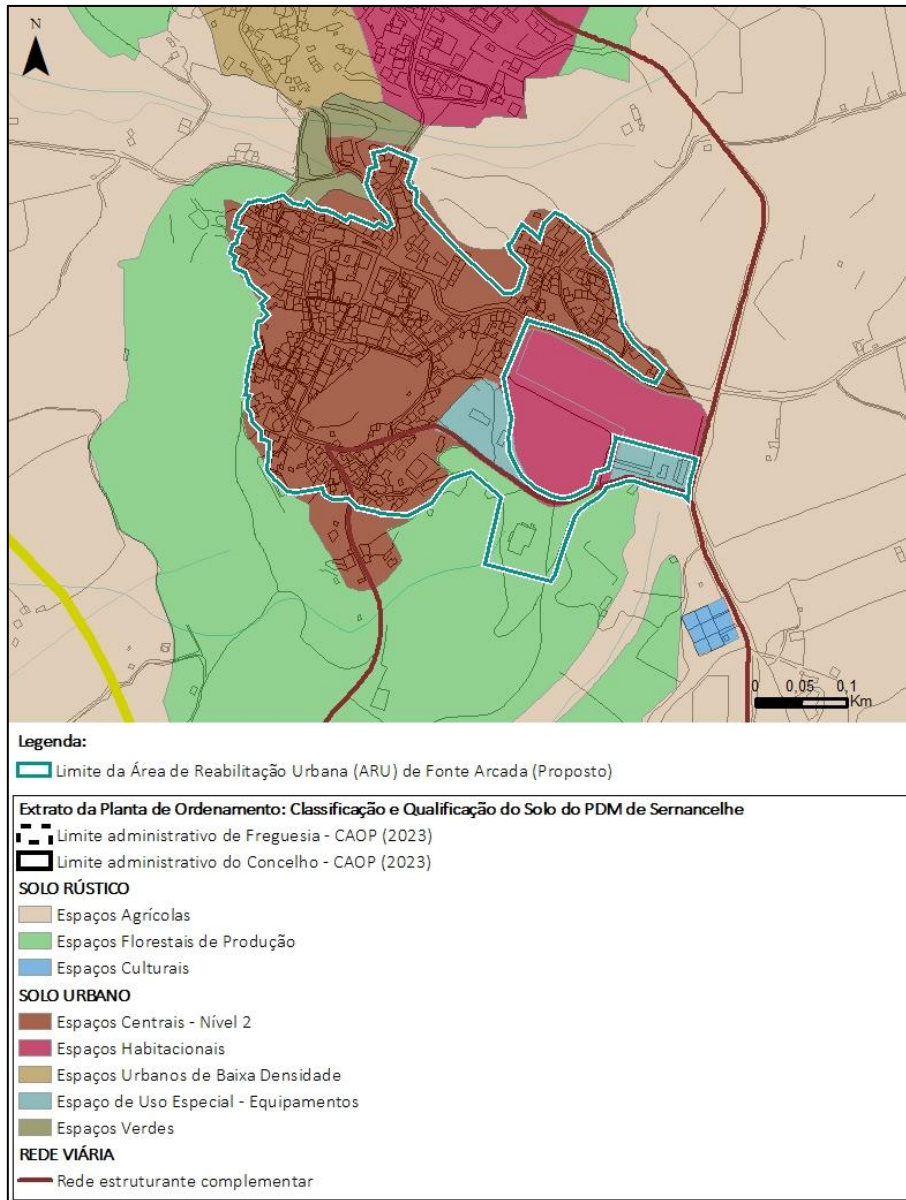


Figura 7 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025

No Relatório de Fundamentação da Proposta (CM Sernancelhe, 2025: 51), é enunciada a seguinte visão de futuro para Sernancelhe 2030:

*“um cenário de continuidade, marcado pela ambição de querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”.*

Partindo desta conjetura foram mantidos os quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, as quais foram reformuladas e a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados no Quadro seguinte.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
<b>Um território mais Aberto e Atrativo: Desencravar e Irradiar</b>	Garantir a plena 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
<b>Um território mais dinâmico e competitivo: Diversificar e Qualificar</b>	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
<b>Um território mais Equilibrado e Ordenado: Estruturar e Harmonizar</b>	Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial
	Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico
<b>Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida: Preservar e Universalizar</b>	Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos
	Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

Quadro 4 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas no Quadro anterior corresponde um conjunto de objetivos específicos, encontrando-se no Quadro seguinte assinaladas as opções suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana para Fonte Arcada. Verifica-se que a maioria dos objetivos específicos se aplica a este aglomerado urbano, em particular aqueles relacionados com a atração de novos residentes e novos investimentos, qualificação da rede de equipamentos e valorização do potencial cultural, turístico e paisagístico.

OPÇÕES TERRITORIAIS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ARU DE FONTE ARCADEA
<b>1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes</b>	<b>1.1. Melhorar as ligações entre o concelho e os eixos viários estruturantes</b>	X
	<b>1.2. Melhorar a articulação do concelho com os territórios envolventes</b>	X
<b>2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho</b>	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	<b>2.2. Criar condições para a atração e fixação de novos residentes</b>	X
	<b>2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos ligados aos recursos territoriais</b>	X
<b>3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial</b>	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Criar condições para a instalação de novas unidades industriais	
	<b>3.3 Reforçar a imagem/marca municipal associada aos produtos agrícolas</b>	X
<b>4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias</b>	<b>4.1. Reforçar a capacidade de atração turística do concelho</b>	X
	<b>4.2. Criar condições para a instalação de novas unidades turísticas</b>	X
	<b>4.3. Articular os projetos/produtos turísticos com a base económica local</b>	X
<b>5. Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos</b>	5.1. Reforçar o papel e as funções urbanas de Vila da Ponte e Ferreirim	

OPÇÕES TERRITORIAIS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ARU DE FONTE ARCADA
de suporte à integração e coesão territorial	<b>5.2. Requalificar as redes de infraestruturas e de equipamentos coletivos</b>	X
6. Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico	6.1. Redelimitar e requalificar os perímetros urbanos do concelho	
	<b>6.2. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação dispersa</b>	
	6.3. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico	
7. Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	<b>7.1. Proteger e valorizar os elementos da Estrutura Ecológica Municipal</b>	X
	<b>7.2. Utilizar de modo eficiente e sustentável os recursos naturais</b>	X
	7.3. Prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	<b>7.4. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural</b>	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 nos espaços rurais	
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade nos espaços rurais	

Quadro 5 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe  
 Fonte: CM Sernancelhe, 2025

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em duas Unidades Territoriais com características específicas: Norte e Sul. A **Unidade Territorial Norte** abrange todo o setor Norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim, que são os seus principais aglomerados. Por sua vez, a **Unidade Territorial 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.

A vila de Fonte Arcada constitui-se como um aglomerado de carácter rural implantado na margem Este da Albufeira de Vilar, cujas origens remontam ao ano de 1193, altura em que recebeu o seu primeiro foral. Na atualidade, nesta pequena vila, imbuída de cultura e tradição, segundo os Censos 2021, residem 214 habitantes, num aumento da ordem dos 16% face à década anterior, o que demonstra a sua atratividade para a fixação da população. De acordo com o relatório do PDM de Sernancelhe (2025), o aglomerado de Fonte Arcada, no contexto do sistema territorial municipal, continua, à semelhança do descrito no anterior PDM, a assumir-se como um aglomerado de nível III, o que reflete a sua média relevância urbano-funcional, à escala municipal.

Fonte Arcada é descrita no PDM de Sernancelhe - Estudos de Caracterização do Território Municipal (2021: 92) como um: *“Aglomerado com um núcleo antigo onde predominam as edificações rústicas em granito, sendo que o núcleo central é mais concentrado e desenvolve-se ao redor da praça, onde as ruas são, de uma forma geral, estreitas e em calçada. No núcleo central existem várias edificações em ruínas, tendo também uma parte significativa do edificado antigo já reabilitado. Na envolvente do núcleo antigo existem algumas edificações mais*

recentes, embora existam poucas edificações novas. O aglomerado tem dimensões relativamente grandes, tendo vários elementos patrimoniais de realce.”

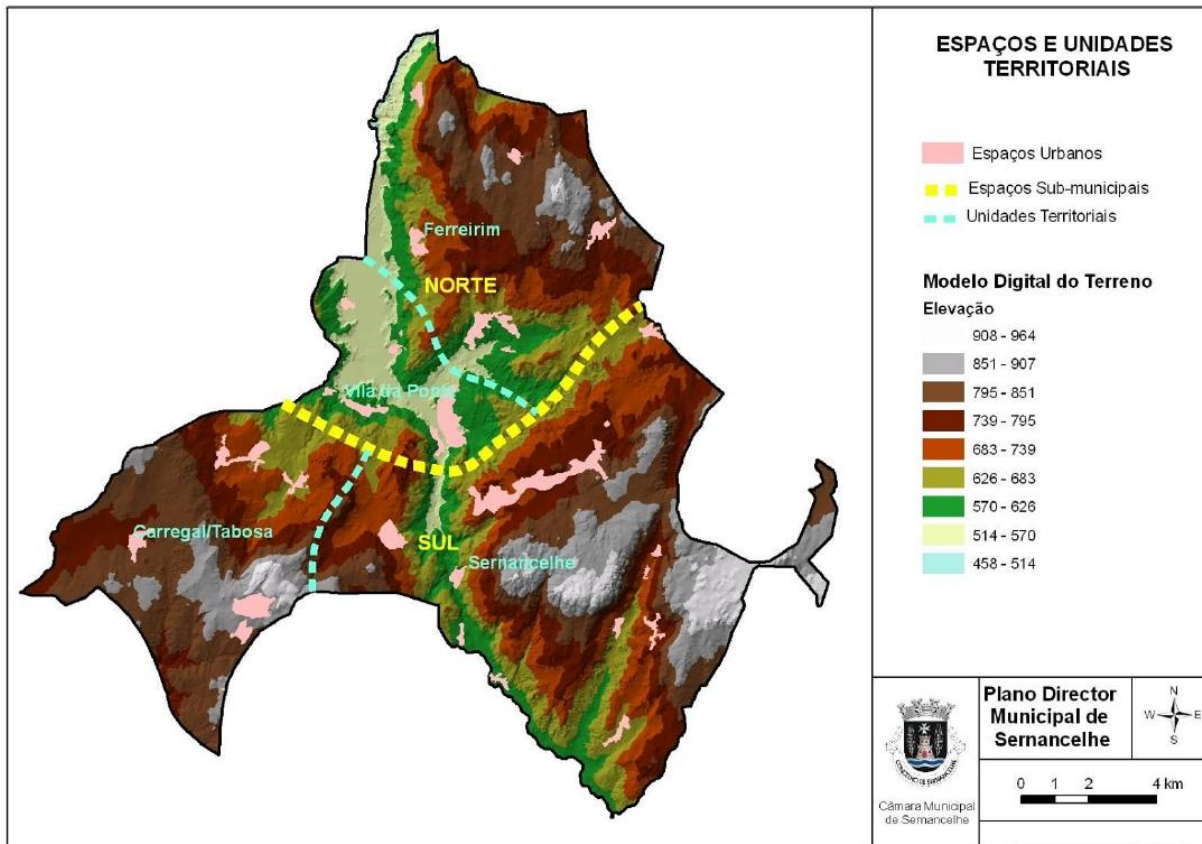


Figura 8 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025: 62

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Neste subcapítulo, apresenta-se a **caracterização** da área urbana delimitada como ARU de Fonte Arcada, incidindo na análise de diversos descritores territoriais, e tendo como principal objetivo entender as dinâmicas, pontos fortes e fracos, que permitem aferir a identidade deste aglomerado urbano, bem como avaliar se as características deste aglomerado urbano ainda se mantêm ou como ocorreu o seu desenvolvimento desde a inicial elaboração da ORU.

A caracterização da população, socioeconomia e parque habitacional efetuada para a área inicial da ARU foi realizada a partir dos dados dos Censos 2011, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Atualmente, encontram-se já disponíveis os dados relativos aos Censos 2021, o que possibilita ter uma atualização da informação inicial e efetuar uma caracterização mais precisa deste território, bem como entender a evolução e dinâmicas, entretanto ocorridas. Contudo, nos casos em que a informação a analisar não estivesse disponível nos Censos 2021, foram considerados os dados dos Censos 2011 – BGRI.

A BGRI foi determinante para o estudo da População, Socioeconomia, Estrutura Urbana e Parque edificado. Foram também consultadas outras fontes e bases bibliográficas, tais como a cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, informação recolhida no local, entre outros. Estes dados foram especialmente relevantes para as seguintes temáticas: Rede viária e Mobilidade, Estrutura urbana, Espaço público e Património cultural.

#### 3.1. Enquadramento histórico

O município de Sernancelhe exhibe indícios que comprovam a existência de uma ocupação humana remota, que data da época castreja e do período da romanização, sugerindo-a como uma das povoações mais antigas de Portugal. São exemplos destes vestígios os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, ou o *dolium* cheio de moedas de cobre, da época romana, descoberto junto do cemitério de Sernancelhe. Os vestígios encontrados sugerem que a ocupação primitiva se situava no Monte do Castelo, embora não se possa descartar a hipótese de que esta estivesse sediada no lugar do Barreiro, a 2km da vila.

A primeira referência a Sernancelhe surgiu em 960, quando a Condessa D. Flámulas ordenou a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*“Seniorzelli”*). Entre o século X e XI deu-se a ocupação deste lugar pelos árabes, que causaram a destruição e o despovoamento do território. Este facto que levou a que, em 1124, o município fosse doado a Egas Gosende e João Viegas com a missão de repovoar e de reedificar o castelo.

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

Importa referir que até 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe, mais dois concelhos, Caria e Fonte Arcada, que se fundiram neste ano. O concelho de Fonte Arcada administrava as freguesias de Freixinho, Ferreirim, Macieira, Escurquela, Chosendo e Vilar, sendo que a última atualmente pertence ao concelho de Moimenta da Beira. A freguesia de Fonte Arcada foi sede de concelho durante sete séculos, tendo o seu primeiro foral sido concedido em 1193 por D. Sancha Vermuiz.

O topónimo de Fonte Arcada possivelmente terá tido origem numa fonte românica situada a norte da ARU que possui uma arcada. Neste pequeno aglomerado, com vista privilegiada para o rio Távora, ainda se mantêm os traços arquitetónicos característicos das suas raízes medievais existentes.

Pode constatar-se ainda hoje a prosperidade e importância de Fonte Arcada no passado pelos seus monumentos e infraestruturas, como a Torre do Relógio ou a Casa da Loba, pelos seus solares medievais, e mesmo pelas casas típicas onde o povo vivia, de granito amarelado e com boas cantarias. Fonte Arcada é também um local de culto, salientando-se a Festa da Senhora da Saúde realizada no segundo domingo após a Páscoa, no Santuário Nossa Senhora da Saúde.

### 3.2. Evolução da forma urbana

Este subcapítulo apresenta a análise da **evolução do território e da estrutura** da ARU de Fonte Arcada, tendo como base o estudo do desenvolvimento do seu tecido urbano ao longo do tempo.

A ocupação humana da vila de Fonte Arcada remonta ao século XII. Através dos dados recolhidos relativos aos Censos 2011 e 2021, pode verificar-se que os seus núcleos mais antigos se localizam nas zonas envolventes aos principais elementos patrimoniais do aglomerado, mais precisamente junto da Igreja, da Casa da Loba, e do Pelourinho. Estes núcleos primários, em 1919, apresentavam já cerca de 15% do parque habitacional atual. Numa segunda fase, entre 1919 e 1945, o aglomerado expandiu-se para Sul, ponto 2, e, a partir de 1960 assistiu-se à expansão dos núcleos assinalados com o número 3. Até 1990, os núcleos urbanos identificados na Figura 9 continuaram a sua consolidação.

### 3.3. Património cultural

De acordo com a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (Lei 107/2001, de 8 de setembro), o património cultural é constituído por todos os bens que, sendo testemunhos

com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objeto de especial proteção e valorização.

Fonte Arcada foi, em tempos, sede do concelho de Fonte Arcada, motivo pelo qual se pode encontrar nesta área uma grande diversidade de elementos patrimoniais. Dentro da ARU delimitada existem três elementos patrimoniais classificados, a Igreja de Fonte Arcada, o Paço da Loba e o Pelourinho de Fonte Arcada, e dois imóveis não classificados – o Centro Paroquial de Fonte Arcada e a Torre do Relógio (Figura 10). É ainda de realçar, a nível cultural, a arte da cestaria em Fonte Arcada.

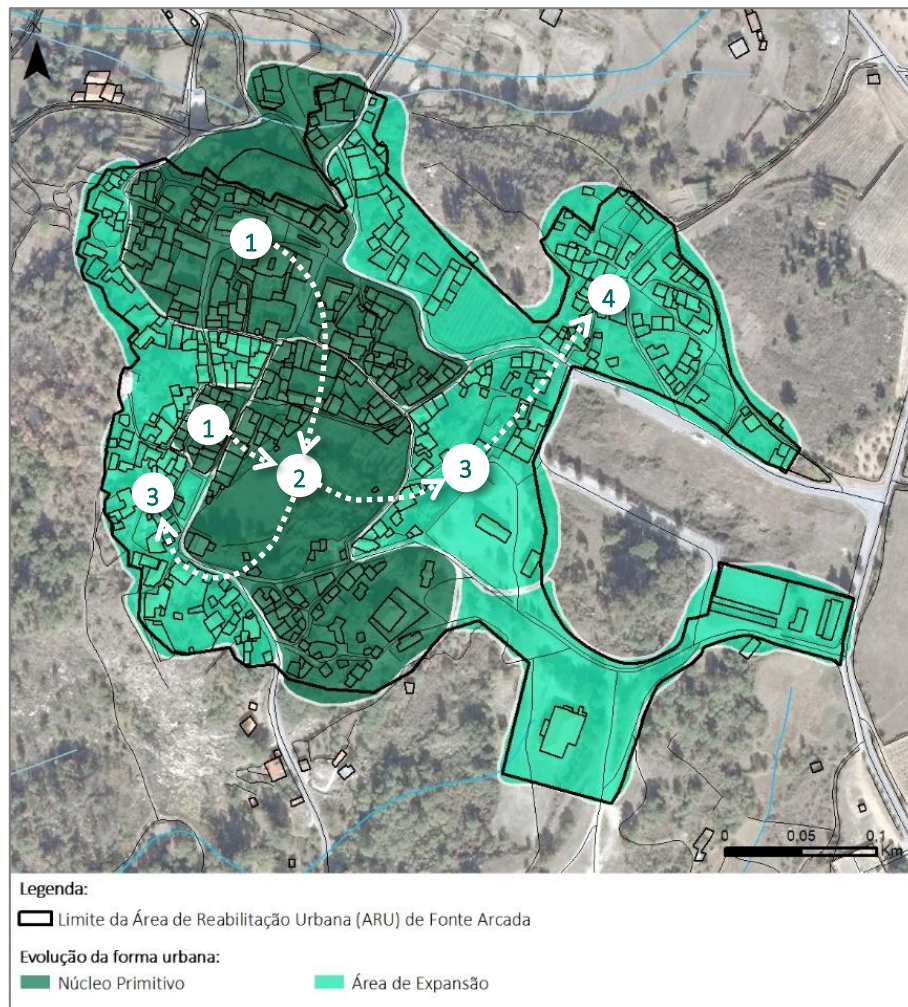


Figura 9 – Evolução da estrutura urbana da ARU de Fonte Arcada

### Igreja de Fonte Arcada

(Classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP), através do Decreto n.º 40 361, DG, I Série, n.º 228, de 20 de outubro de 1955.)

De acordo com a Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), a Igreja Matriz de Fonte Arcada é uma *“pequena mas muito importante igreja românica da região de Viseu, que testemunha bem a marcha histórica da própria localidade. Na origem, tratou-se de um templo românico de modestas proporções, construído possivelmente no*

final do século XII, por patrocínio de D. Sancha Vermiz, nobre que em 1193 passou foral à povoação. Da construção então materializada restam ainda importantes vestígios, como o portal principal, de arco de volta perfeita assente em impostas decoradas com meias-esferas. Na Baixa Idade Média, a igreja foi propriedade de vários patronos, cuja relevância no contexto nacional atesta a relativa importância do templo: até ao reinado de D. Dinis, esteve vinculada ao Mosteiro de Salzedas, transitando depois para a posse do Infante D. Fernão Sanches e, posteriormente, para a da Universidade de Coimbra. Datam do século XVI as principais obras de renovação do conjunto. Logo em 1502 há a notícia de fundação de uma capela privada por António Gouveia Coutinho, que ainda subsiste aberta para a nave, embora algo transformada.

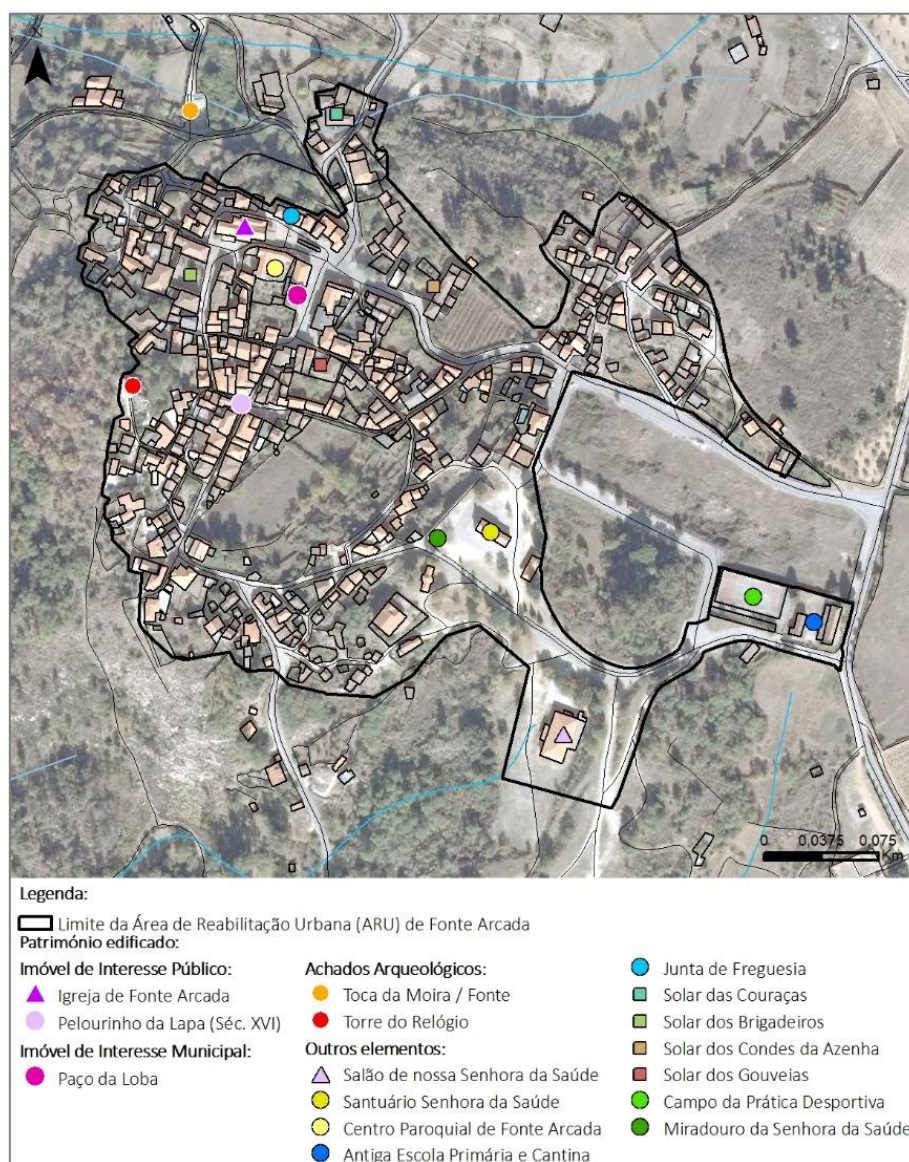


Figura 10 – Património cultural na ARU de Fonte Arcada

Em 1554, o pintor Jorge Mendes foi incumbido de pintar um retábulo para a capela-mor, realização que, a ter-se materializado, desapareceu, ainda que sobreviva uma pintura contemporânea no Museu Grão Vasco, em Viseu,

*consagrada a São Martinho. Ao longo de todo o século XVI registou-se a fundação de capelas privadas, a maioria de pendor maneirista e com acesso pela nave da igreja, o que demonstra a vitalidade dos habitantes locais em deixar marcas do seu percurso terreno. No final da centúria seguinte deu-se corpo ao novo retábulo-mor, de talha dourada. Sem grandes obras desde essa altura até aos nossos dias, o restauro só chegou em 1978, numa altura em que a Unidade de Estilo que caracterizou a ação da DGEMN dava já lugar a pesquisas mais historicistas. É por esse facto que grande parte do espólio pós-medieval foi conservado, dando-se assim uma panorâmica bem mais vasta e rica da história do monumento e sua relação com a sociedade local ao longo dos tempos.”*

Atualmente este imóvel encontra-se enquadrado nos itinerários turísticos culturais do Douro elaborados pela associação comercial e industrial de Lamego e Vale do Douro Sul.



Figura 11 – Igreja de Fonte Arcada e Paço da Loba

### **Paço da Loba**

(Classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), através da Portaria n.º 250/2011, DR, 2.ª Série, n.º 17, de 25 de janeiro de 2011.

O Paço da Loba, Antiga Casa da Câmara de Fonte Arcada, recebe o seu nome devido a um motivo decorativo na porta principal, que parece representar um cão ou um lobo, que ficou conhecido como “Cabeça da Loba”. Localizado no Largo do Rossio, não se sabe a data da sua construção original, contudo as suas características apontam que tenha sido edificado na Baixa Idade Média, séculos XIII ou XIV, e crê-se que terá pertencido a D. Fernão Sanches, filho bastardo de D. Dinis. *“O atual conjunto edificado, apesar de ter sido objeto de múltiplas transformações, assegura um claro passado medieval, visível, sobretudo, no aparelho construtivo irregular, contrastante com as fases posteriores. Com dois pisos, os vãos que animam os alçados são quinhentistas, ainda levemente vinculados ao ciclo manuelino, privilegiando as aberturas retangulares, as duas principais providas de grelha pétrea com tratamento escultórico sumário. Junto à fachada principal, originalmente dotada de alpendre (de que ainda se conservam duas mísulas), foi edificada uma escadaria longitudinal, que permite o acesso direto ao piso superior e que truncou qualquer vão de ingresso ao inferior.”* (DGPC).

### **Pelourinho de Fonte Arcada**

(Classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP), através do Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11 de outubro de 1933)

O pelourinho de Fonte Arcada, símbolo de autonomia judicial, data do século XVI e marca o foral atribuído por D. Manuel à Aldeia de Fonte Arcada no ano de 1514. *“Construído numa das matérias-primas mais abundantes na região - granito -, o pelourinho ergue-se na praça principal sobre plataforma de seis degraus octogonais e base de um único degrau de igual configuração, na qual assenta a base quadrada do fuste da coluna, de secção oitavada, com aproximadamente cinco metros de altura, culminada em capitel quadrangular, como quadrado é o tabuleiro que suporta, com uma roseta em cada face e ostentando, no topo, quatro pináculos, com cerca de quarenta centímetros, lavrados como se de folhagens se tratassem, rodeando um quinto, cilíndrico-galbado com anel na extremidade.”* (DGPC).

Identificam-se ainda dois elementos identificados como sítio arqueológico: o Centro Social e Paroquial de Fonte Arcada e a Torre do Relógio.

### **Torre do Relógio**

A torre do relógio, datada do último quartel do século XVI, localiza-se no alto do Monte do Castelo, remetendo para a época em que as assembleias de notáveis realizadas na Casa da Câmara eram convocadas pelo seu sino. Este exemplar da arquitetura militar moderna, com uma planta quadrangular simples e regular, possui paredes robustas em granito aparelhado e uma reduzida fenestração, destacando-se a porta com arco de volta perfeita que rasga a fachada principal.



Figura 12 - Pelourinho de Fonte Arcada e Torre do Relógio

### Centro Paroquial de Fonte Arcada

Tal como expresso no Portal do Arqueólogo da DGPC, “*trata-se de uma necrópole de época medieval, com 8 enterramentos em sepulturas de contorno trapezoidal delimitada por pedras avulsas. A maioria revela indícios de reutilizações dos espaços sepulcrais. Para além das sepulturas foi igualmente identificado um pequeno murete.*” Datada do período medieval cristão e com acesso pelo Centro Paroquial de Fonte Arcada, o espólio presente reporta a vestígios osteológicos e materiais cerâmicos vários.

É ainda de realçar a existência de demais elementos arquitetónicos que, muito embora não constituam património classificado, demonstram claramente a importância que Fonte Arcada assumiu em tempos:

- as quatro casas solarengas (Solar dos Condes da Azenha, Solar dos Brigadeiros, Solar dos Gouveias e Solar das Couraças), que pontuam a malha urbana e que foram residência de famílias importantes e abastadas (como os Coutinhos, Couraças e Gouveias); e
- o Santuário de Nossa Senhora da Saúde que, com a sua arquitetura muito simples, mas de enorme funcionalidade, provavelmente da transição do século XVIII para o século XIX, se assume ainda hoje como centro singular de devoção em honra da Nossa Senhora da Saúde.



Figura 13 – Elementos arquitetónicos relevantes

1 e 2 – Santuário de Nossa Senhora da Saúde; 3 – Solar dos Condes da Azenha; 4 – Solar dos Brigadeiros

Segundo a Revista Municipal de Sernancelhe n.º 61, cujo suplemento dedicado às freguesias do concelho versa sobre Fonte Arcada, indicando: “*Fonte Arcada é verdadeiramente a aldeia museu de Sernancelhe. Uma terra com história e com um património invejável (...)*”.

No tocante ao património imaterial e material móvel, destacam-se os poucos artesãos que ainda mantêm vivas as formas mais autênticas de criar os instrumentos e objetos indispensáveis ao trabalho das populações no dia-a-dia, tais como os **cestos de vime e de verga**. Ainda a nível imaterial, é de mencionar que (segundo consta a lenda) o nome desta povoação deriva da **fonte em arco ogival** localizada já fora do limite da ARU, num local chamado Toca da Moura.

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

A nível religioso, o grande destaque vai para a **Senhora da Saúde** e para a festa anual em sua honra, que se realiza sempre no segundo domingo após a Páscoa e que conforma a segunda maior romaria do concelho de Sernancelhe.

O PDM de Sernancelhe (2025) assinala ainda um conjunto de sítios arqueológicos inventariados em Fonte Arcada:

- SER.1.FON Ponte Fonte Arcada 1 (IIP);
- SER.2.FON Fonte Toca da Moira / Fonte de Fonte Arcada;
- SER.3.FON Necrópole Necrópole do Marmeleiro;
- SER.4.FON Necrópole Necrópole de Verdogal;
- SER.5.FON Torre Torre do Relógio;
- SER.6.FON Necrópole Centro Paroquial de Fonte Arcada (IIP).

### 3.4. População e socioeconomia

A caracterização socioeconómica da área afeta à ARU de Fonte Arcada aqui apresentada tem como base os dados do Censos 2011 e do Censos 2021, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções, e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Neste sentido, foram consideradas as quinze subsecções expressas nas duas figuras seguintes, que concretizam uma área de estudo que transcende os limites da ARU.

#### 3.4.1. População

Segundo a informação disponibilizada pelo INE, o concelho de Sernancelhe apresenta, ao longo dos anos e até 2011, um constante decréscimo populacional. No Censos de 1965, Sernancelhe teria uma população de 10.319 **habitantes**, residindo em 3.390 fogos, dos quais 1.209 habitantes se encontravam na sede do concelho, em 352 fogos. Em 1970, a população total residente havia decrescido para 7.958 habitantes (-23%), residindo em 2.342 fogos. A sede do concelho tinha, nessa altura, uma população de 1.155 habitantes, residindo em 324 fogos.

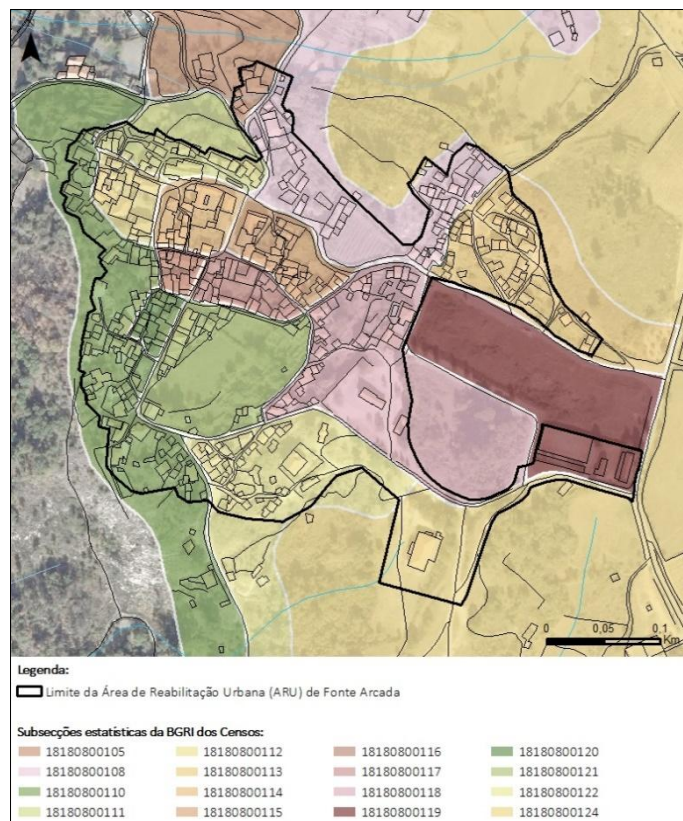


Figura 14 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011

Fonte: INE, Censos 2011

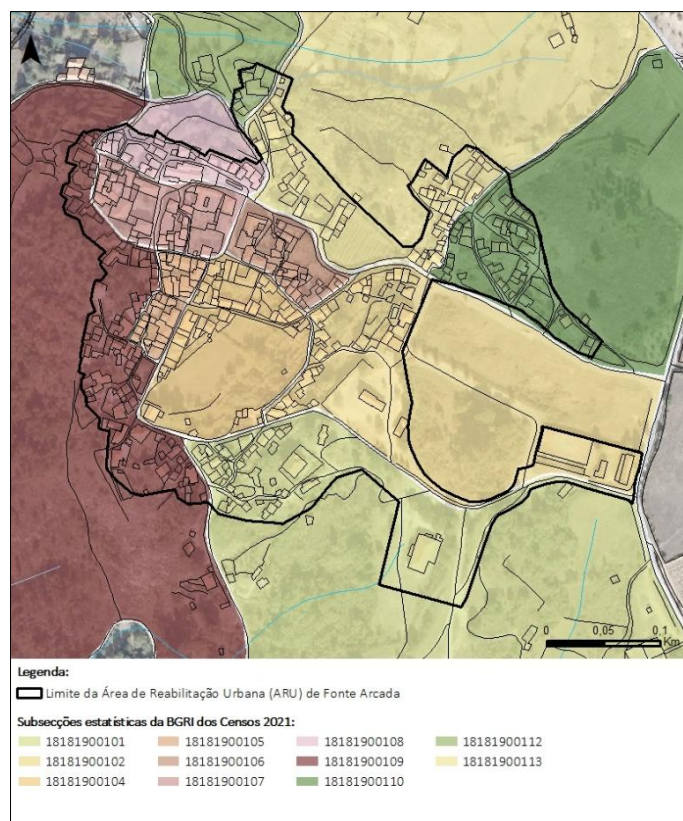


Figura 15 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Entre 2001 e 2011, o concelho de Sernancelhe assistiu a uma diminuição de 8,6% da sua população residente, correspondendo a um decréscimo de 6.211 para os 5.677 habitantes. Neste intervalo temporal, a sede de concelho manteve, grosso modo, a população residente. Tal facto verificou-se também na freguesia de Fonte Arcada, onde se situa a ARU homónima: os 279 habitantes em 2001 deram lugar a 270 habitantes em 2011, verificando-se uma diminuição de apenas 3% da população residente.

Em 2011, residiam na ARU de Fonte Arcada 184 indivíduos, a que correspondia uma densidade populacional de 7,8 hab/ha. A população da ARU de Fonte Arcada representava 68,2% da população residente da freguesia e 3,2% da população total do concelho.

Em 2021, a população do concelho de Sernancelhe passou dos passou de 5.671 residentes (em 2011), para 5.692, registando um incremento, contrastante com os concelhos vizinhos que assistiram a um decréscimo populacional. Também a União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela registou um aumento da população, passando de 408 para os 424 indivíduos residentes. Seguindo mesmo registo, a ARU de Fonte Arcada evidencia igual tendência, tendo passado para 214 habitantes, num aumento da ordem dos 16%.

Apesar do aumento da área da ARU, verifica-se que este aumento populacional ocorreu fundamentalmente na parte já delimitada, o que mostra a evolução que esta área urbana tem tido nos últimos anos.

As duas imagens seguintes indicam a distribuição da população pelas diferentes subsecções estatísticas, em 2011 e 2021, permitindo constatar que os quarteirões com maior número de indivíduos residentes (representados a cor castanha) se localizam nas zonas periféricas da ARU, a Norte e Poente, verificando-se a mesma tendência para os dois períodos censitários. Em 2011, na ARU residiam 83 indivíduos do sexo masculino, correspondendo a 45,1% dos indivíduos residentes, e 101 do sexo feminino. Em 2021, estas valores alteraram para 101 do sexo masculino (47,2%) e 113 do sexo feminino (52,8%), denotando poucas transformações.

Tabela 1 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela e na ARU de Fonte Arcada, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF FONTE ARCADA E ESCURQUELA	ARU DE FONTE ARCADA
<b>Residentes</b>	5.692	424	<b>214</b>
Masculinos	2.750	205	<b>101</b>
Femininos	2.942	219	<b>113</b>
<b>N.º de famílias</b>	2.326	190	<b>94</b>

O número de residentes em comparação com o **número de famílias** (81 em 2011 e 94 em 2021) é indicativo da existência de famílias de pequena dimensão, mais precisamente de duas pessoas por família.

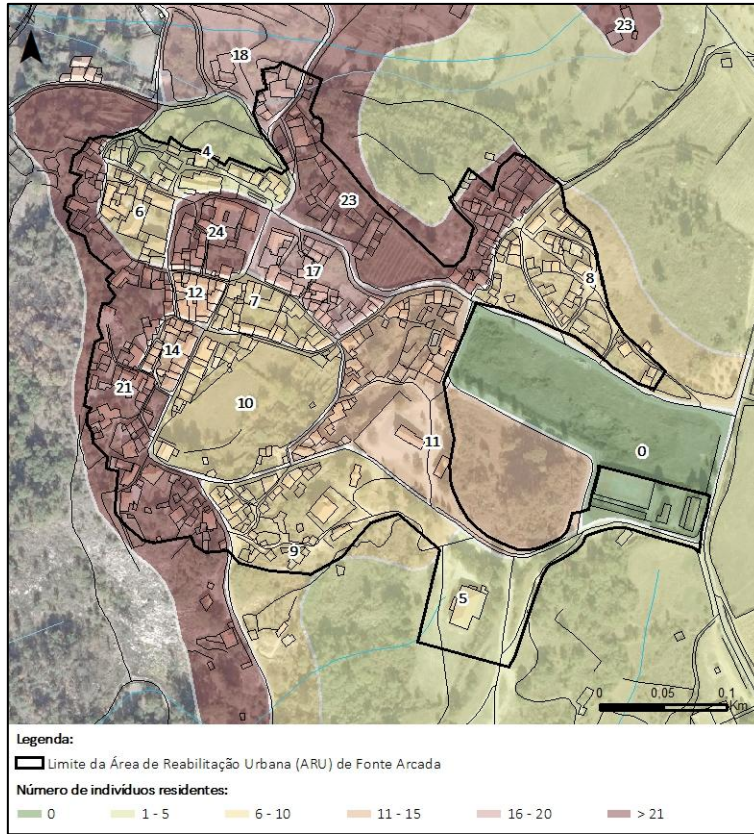


Figura 16 - População residente na ARU de Fonte Arcada, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

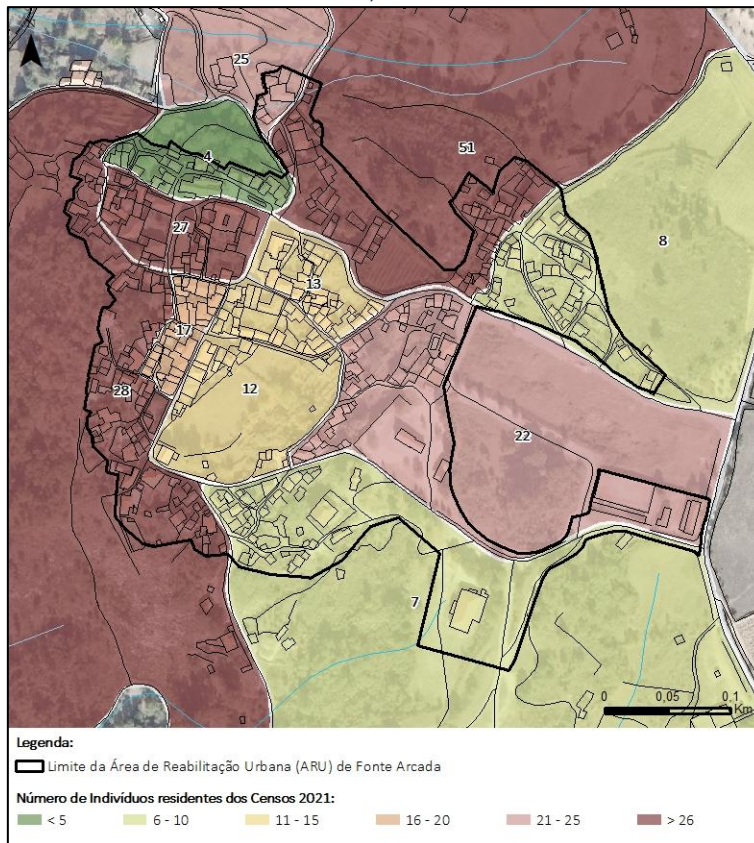


Figura 17 - População residente na ARU de Fonte Arcada, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021

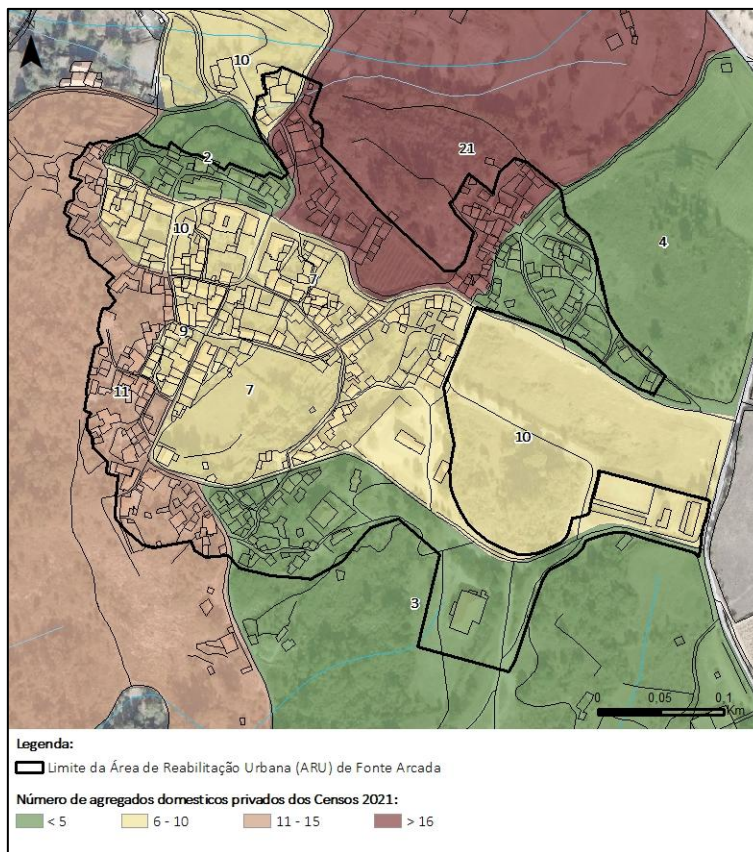


Figura 18 - Famílias residentes na ARU de Fonte Arcada, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021

O gráfico seguinte é ilustrativo da distribuição dos indivíduos por **faixa etária** na ARU de Fonte Arcada, refletindo uma população envelhecida, visto a percentagem de indivíduos com mais de 65 anos ser de 42%, em contraste com as camadas mais jovens. Contudo, desde 2011, ocorreu um pequeno decréscimo da proporção da população com idade igual ou superior a 65 anos (46% em 2011), embora a população jovem (0 – 14 anos) apenas tenha aumentado cerca de 1% (de 7,4 para 8,4%).

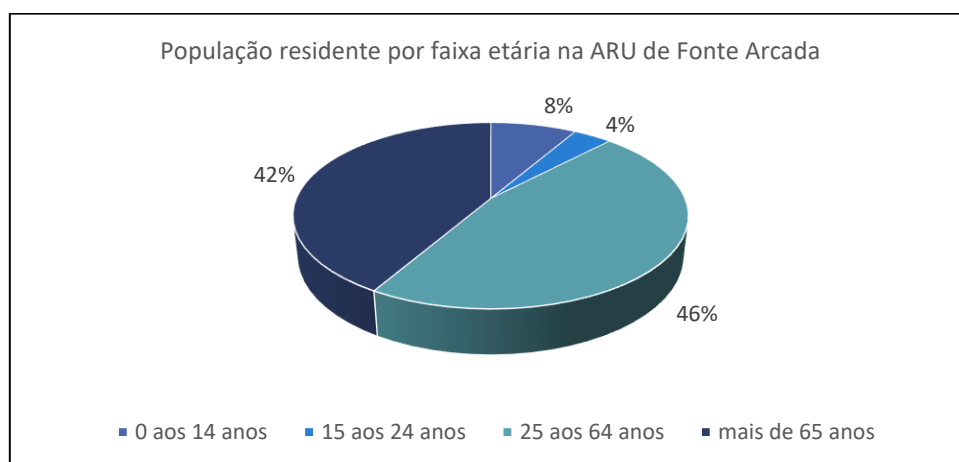


Figura 19 - População residente, por faixa etária, na ARU de Fonte Arcada em 2021  
(Fonte: INE, Censos 2021)

Ainda relativamente à **distribuição da população por grupos etários** (Tabela 2), verifica-se que, nos dois períodos censitários, o grupo mais significativo é constituído pelos indivíduos entre os 25 e os 64 anos de idade, representando, 40% e 46% da população residente, em 2011 e 2021, respetivamente. O segundo grupo mais representativo corresponde ao grupo etário dos indivíduos com 65 anos ou mais (45,5% e 41,6% respetivamente).

Tabela 2 - População residente, por grupo etário, na ARU de Fonte Arcada, em 2011 e 2021  
 Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 14	15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS
<b>População residente (2011)</b>	6	4	4	13	<b>76</b>	86
	3,2%	2,1%	2,1%	6,9%	<b>40,2%</b>	45,5%
	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 14		15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS	
<b>População residente (2021)</b>	18		8	<b>99</b>	89	
	8,4%		3,7%	<b>46,3%</b>	41,6%	

Da análise dos dados verifica-se que a faixa etária dos 0 aos 24 anos se manteve idêntica (de 27 em 2011, para 26 em 2021), sendo que a sua representatividade na população da ARU diminuiu em cerca de 2%, passando de 14,3% para 12,2%. A distribuição interna desta faixa etária revela uma maior percentagem na faixa entre os 0 e os 14 anos, com 69% dos indivíduos na faixa dos 0 aos 14 anos e 31% na faixa dos 15 aos 24 anos, em comparação com os 52% e 48%, respetivamente, em 2011.

Relativamente ao grupo etário dos indivíduos com 65 anos ou mais, verifica-se que a sua representatividade diminuiu cerca de 4%, embora com o aumento do número de indivíduos de 86, em 2011, para 89, em 2021. A faixa etária dos 25 aos 64 anos foi a que registou o maior aumento, tanto no número de indivíduos (de 76 para 99), quanto em termos de representatividade proporcional, com um aumento de 6%.

Em ambos os períodos censitários, verifica-se os dois grupos que incluem a generalidade da população residente da ARU (88% em 2021, 86% em 2011) estão entre os 24 e os 65 ou mais anos, e que as faixas etárias referentes aos indivíduos com idade inferior a 24 anos representam menos de um oitavo da população, revelando tendência para o envelhecimento da população residente. Porém, o aumento da representatividade da faixa etária entre os 24 e os 65 anos reflete, provavelmente, uma maior atratividade da ARU para famílias e trabalhadores nesta faixa etária.

### 3.4.2. Socio economia

No que diz respeito à **economia urbana**, apenas estão disponíveis dados de 2011 para a ARU, sendo possível analisar em comparação com o que se verificava em 2021 no concelho e na freguesia.

Relativamente à **escolaridade**, verifica-se que 34 indivíduos residentes não sabem ler nem escrever (18%), retratando uma elevada taxa de analfabetismo da população residente. Este valor contribui diretamente para o facto de, em 2011, o concelho de Sernancelhe ter apresentado uma taxa de analfabetismo de 9,5%, sendo relativamente elevada quando comparada com a taxa regional (5,0%) e nacional (5,2%), aproximando-se mais das tendências da NUT III – Douro (8,7%). No ano de 2021, verificou-se um decréscimo desta taxa quer ao nível da União de freguesias (de 13,4% para 4,6%) quer ao nível do concelho (9,5 para 5,5%).

Tabela 3 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Fonte Arcada, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO				
	1º CICLO DO ENSINO BÁSICO	2º CICLO DO ENSINO BÁSICO	3º CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
<b>População residente</b>	57 46,3%	23 18,7%	14 11,4%	14 11,4%	15 12,2%

Considerando apenas a população com habilitações literárias completas, destacam-se os números afetos ao 1ºciclo (57 pessoas) e ao 2ºciclo (23 pessoas), sendo ainda de realçar o facto de existirem 15 pessoas com o ensino superior.

A **população ativa** na ARU de Fonte Arcada, em 2011, era composta por 65 indivíduos, dos quais 54 (cerca de 83%) se encontravam empregados e 11 desempregados. Aproximadamente 26% da população empregada trabalhava fora do município de Sernancelhe, o que denota a atratividade do concelho em termos de empregabilidade. Ainda nesse ano, o número de pensionistas e reformados cifrava-se em 90, e o número de indivíduos sem atividade económica em 106. Não existem dados mais atuais neste nível territorial.

De acordo com os dados do Censos 2021, a nível concelhio, a **população ativa** era de 2.036 indivíduos, representando cerca de 3,8% menos do que o apurado nos dados do Censos 2011. A taxa de atividade ao nível concelhio estava também cerca de 1,5% abaixo, relativamente a 2011. Ao nível da freguesia, verifica-se que houve uma diminuição no número de indivíduos que integram a população ativa, na ordem dos 20%, acompanhado de uma redução na taxa de desemprego, sendo esta de 19,2% em 2011 e 15,4% em 2021. Na ARU de Fonte Arcada, em 2011, verificava-se uma taxa de atividade de 35,3%, representada por 65 indivíduos.

Relativamente à **população empregada**, verifica-se que, em 2021, existiam 1.936 indivíduos empregados, sendo que 78,8% trabalhavam no município de Sernancelhe. Entre 2011 e 2021, a taxa de desemprego baixou para metade, sendo de 4,9% em 2021. Ao nível da UF, dos 99 indivíduos empregados em 2021, 68 trabalhavam no concelho (68,7%). A taxa de desemprego situava-se nos 15,4%, ligeiramente abaixo do observado em 2011 (19,2%). Ao nível da ARU, apenas existem dados de 2011, sendo que nessa data, 40 indivíduos (61,5%) dos 65 empregados trabalhavam no concelho, e a taxa de desemprego era à data inferior à da freguesia, com 16,9%. Tendo em consideração o decréscimo da taxa de desemprego em 2021 em todos os níveis, infere-se que a tendência terá sido idêntica ao nível da ARU.

Tabela 4 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela, em 2021 e 2011, e na ARU de Fonte Arcada, em 2011

Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE		UF FONTE ARCADA E ESCURQUELA		ARU DE FONTE ARCADA
	2011	2021	2011	2021	2011
<b>N.º INDIVÍDUOS</b>					
População ativa	2114	2036	146	117	<b>65</b>
Empregados	1873	1936	118	99	<b>54</b>
Desempregados	241	100	28	18	<b>11</b>
À procura do 1º emprego	74	20	6	3	<b>5</b>
À procura de emprego	167	80	22	15	<b>6</b>
Pensionistas e reformados	1573	1944	113	184	<b>90</b>
Sem atividade económica	2840	-	144	-	<b>106</b>
Que trabalham em Sernancelhe	1364	1526	89	68	<b>40</b>
<b>TAXA (%)</b>					
Atividade	37,3	35,8	35,8	27,6	<b>35,3</b>
Emprego	88,6	95,1	80,8	84,6	<b>83,1</b>
Desemprego	11,4	4,9	19,2	15,4	<b>16,9</b>
<b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b>					
Primário	294	256	31	20	<b>11</b>
Secundário	517	495	23	13	<b>13</b>
Terciário	1062	1185	64	66	<b>30</b>

No que diz respeito ao número de indivíduos por **setor de atividade**, pode perceber-se que a ARU segue a tendência da terciarização existente no município e na freguesia, apresentando uma percentagem de 46,1% de indivíduos empregados no setor terciário, 20% no secundário e 16,9% no primário.

No que diz respeito ao número de **pensionistas**, em 2021 verificava-se um total de 1.944 indivíduos no concelho, representando cerca de 34,2% da população residente. Ao nível da UF, nesse ano, o número de pensionistas era de 184 indivíduos, ou seja, cerca de 43,4% da população residente. Ao nível da ARU, tendo em consideração os dados de 2011, verificavam-se 90 indivíduos que correspondiam a cerca de 42% da população da ARU nesse ano. Com base nos dados censitários de 2021, verificou-se um aumento da representatividade dos pensionistas, na ordem dos 15,7% na freguesia (aumentando de 27,7% para 43,4%), como ao nível do concelho, com um aumento aproximado de 6,4%. Ao nível da ARU, sabendo que a representatividade da faixa etária dos 65 ou mais, diminuiu cerca de 4%, considera-se que o número de pensionistas da ARU poderá ter tido uma evolução diferente da verificada na união de freguesias.

No tocante à percentagem dos indivíduos **sem atividade económica**, tendo em consideração dados do Censos 2011, verifica-se que esta era semelhante ao nível da ARU e do concelho, com 49,5% e 50,1%, respetivamente. Já ao nível da UF, a percentagem de indivíduos sem atividade económica era de 35,3%.

### 3.5. Parque edificado

Segundo dados dos Censos 2021, o concelho de Sernancelhe contava, nesse ano, com um total de 4.476 **edifícios familiares clássicos**, dos quais 403 (9%) se encontravam na UF Fonte Arcada e Escurquela, e destes 236 (58,6% dos edifícios da UF) na ARU de Fonte Arcada. O parque habitacional de Fonte Arcada, em 2011, era composto por 214 edifícios, dos quais 210 eram exclusivamente residenciais, três principalmente residenciais e um não residencial. Em 2021, o parque habitacional aumentou para 236 edifícios (10%), encontrando-se na sua totalidade classificados como exclusivamente residenciais. Na mesma década entre 2011 e 2021, observou-se um aumento de cerca de 2,6% ao nível do concelho, e de 4,6% ao nível da UF.

Tabela 5 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela e na ARU de Fonte Arcada, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021.

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF FONTE ARCADA E ESCURQUELA	ARU DE FONTE ARCADA
<b>CLÁSSICOS</b>	4.476	403	<b>236</b>
<b>EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS</b>	4.473	403	<b>236</b>

A Figura 20 apresenta dois cartogramas, que ilustram a distribuição do número de edifícios segundo os Censos 2011, à esquerda, e os Censos 2021, à direita.

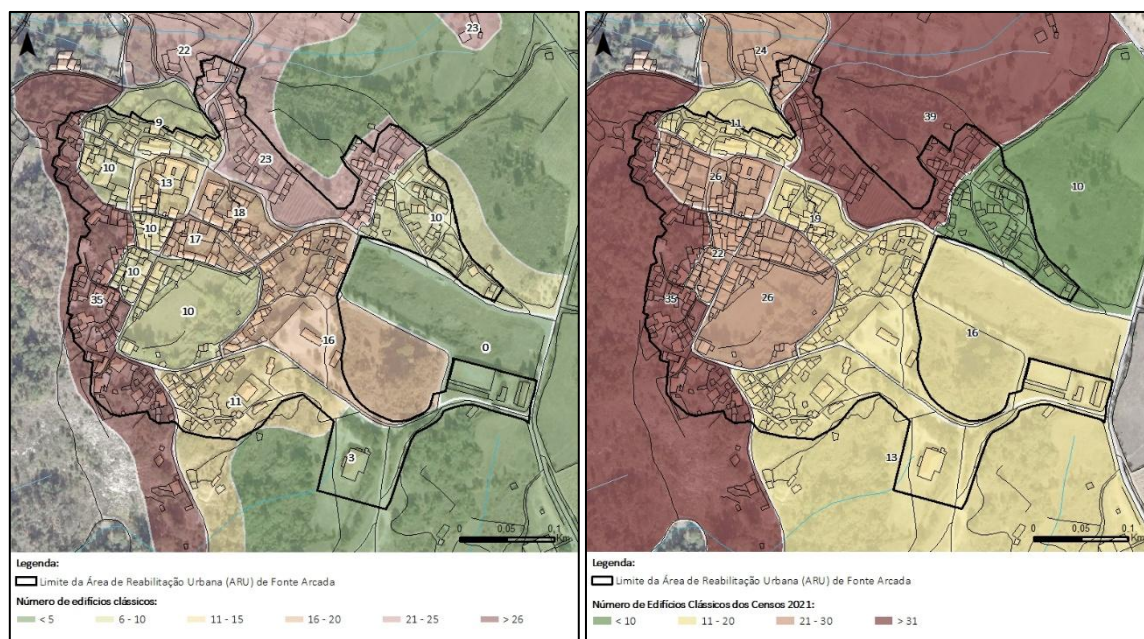


Figura 20 - Número de edifícios clássicos na ARU de Fonte Arcada, à esquerda em 2011, e à direita em 2021

Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

O número de alojamentos da ARU cifrava-se em 218 em 2011, incrementando para 241 em 2021. O que caracteriza o edificado da ARU de Fonte Arcada, quanto à sua principal função e tipologia, é a habitação unifamiliar.

Relativamente à classificação dos edifícios, segundo os dados dos Censos 2021, verifica-se que dos 4.476 edifícios, apenas três eram principalmente residenciais, sendo 4.473 (99,9%) exclusivamente residenciais. Contudo, a informação dos Censos 2011, é distinta: dos 4.362 edifícios identificados, 3.848 edifícios (88,2%) eram exclusivamente residenciais, 475 edifícios (10,9%) eram principalmente residenciais e 39 edifícios (0,9%) eram principalmente não residenciais, o que revela uma maior diversidade na oferta de comércio e serviços. Ao nível da freguesia, a distribuição indicada pelos Censos 2021 era semelhante, com a totalidade dos 403 edifícios existentes a serem exclusivamente residenciais. O mesmo se verifica ao nível da ARU de Fonte Arcada, onde a totalidade dos edifícios se encontra classificada como **exclusivamente residencial** (236 edifícios).



Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada

O novo levantamento de campo, por sua vez, permitiu identificar um total de 306 edifícios na ARU de Fonte Arcada, dos quais 237 estão afetos exclusivamente a uso habitacional, 3 respeitam a edifícios que combinam serviços no piso térreo e habitação nos pisos superiores, 58 funcionam como anexos, e 8 conformam equipamentos de utilização coletiva. Foram identificados 4 edifícios que oferecem alojamento turístico. Os trabalhos de campo permitiram, assim, verificar que 78,4% dos edifícios da ARU de Fonte Arcada possuem funções habitacionais.

O número total de edifícios levantado, consideravelmente superior ao identificado pelo INE, justifica-se pelo facto de no trabalho de campo terem também sido contabilizados os edifícios de arrumos (anexos).

A Figura 21 representa a distribuição dos edifícios levantados de acordo com o seu uso funcional, demonstrando que o edificado destinado exclusivamente a habitação se concentra predominantemente na zona central e este da ARU, embora estejam dispersos por todo este território. Já o edificado não destinado exclusivamente a habitação localiza-se parcialmente na zona Norte e parcialmente na zona Sul da ARU de Fonte Arcada. Nas figuras subsequentes apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de uso funcional de edificado identificadas na ARU de Fonte Arcada.



Figura 22 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – edifícios habitacionais  
1 – Travessa Senhora da Saúde; 2 – Rua do Castelo; 3 – Largo do Rossio; 4 – Rua Luís de Camões



Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – edifícios com habitação e serviços  
1 – Café Caçadores, Pescadores e Outros, Rua da Fraga; 2 – Café Rossio, Largo do Rossio



Figura 24 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – Anexos  
1 – Avenida Senhora da Saúde; 2 – Rua do Outeiro

A maioria dos **equipamentos de utilização coletiva** existentes na ARU de Fonte Arcada localiza-se no núcleo urbano mais antigo, destacando-se o pequeno conjunto envolvente ao Largo do Rossio, composto pela Junta de Freguesia, pelo Centro Social e Paroquial e pela Igreja de Fonte Arcada.

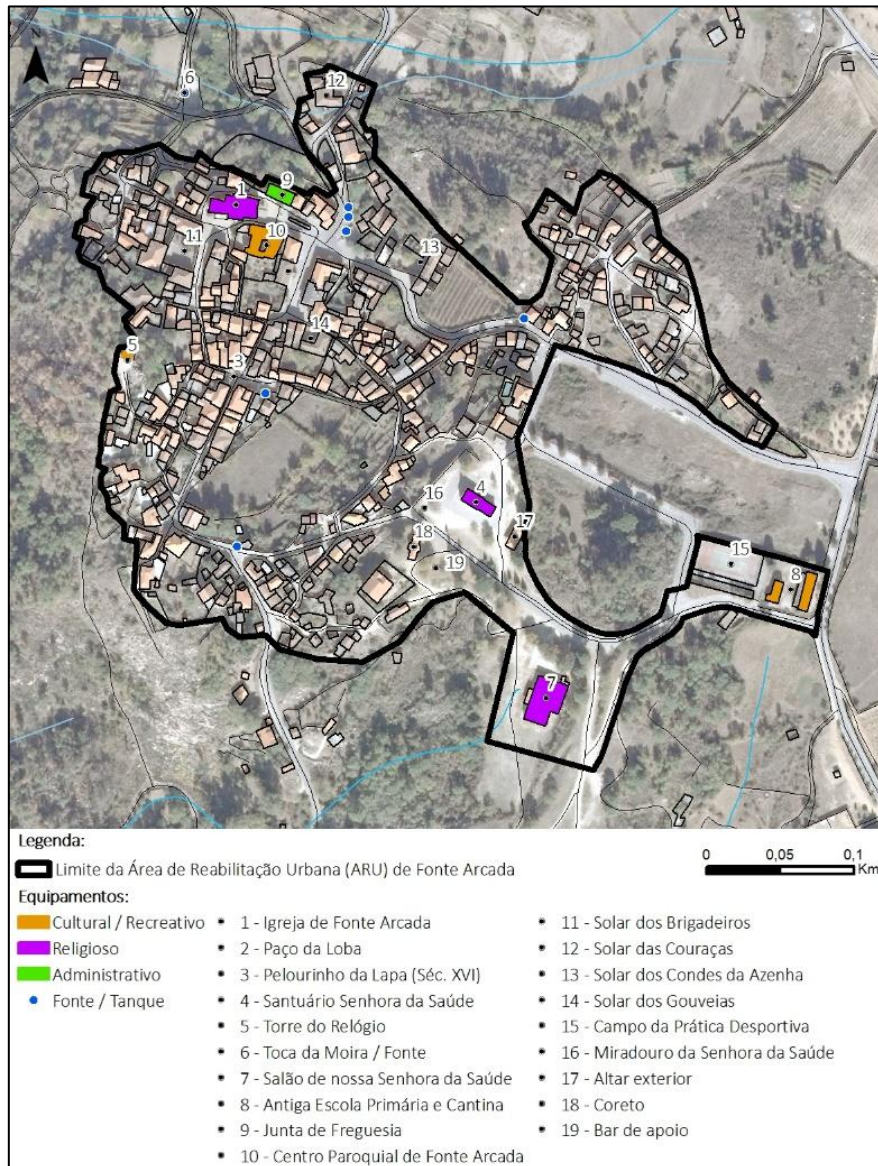


Figura 25 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Fonte Arcada

Os equipamentos de utilização coletiva presentes na ARU de Fonte Arcada podem ser agrupados de acordo com as seguintes tipologias:

- Equipamentos de Culto: Igreja de Fonte Arcada; Santuário Nossa Senhora da Saúde; Altar Exterior;
- Equipamentos Culturais/Recreativos: Paço da Loba; Pelourinho de Fonte Arcada; Torre do Relógio, Miradouro da Senhora da Saúde; Coreto; Bar de Apoio;
- Equipamento Administrativo: Junta de Freguesia de Fonte Arcada;
- Equipamento Desportivo: Campo polidesportivo;

- Equipamento Social: Antiga Escola Primária e Cantina; Centro Social e Paroquial de Fonte Arcada;
- Equipamentos de Água: Tanques e Fontes.

Na envolvente da ARU, encontram-se o Jardim de Infância e o Cemitério.



Figura 26 – Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada: edifícios com equipamentos de utilização coletiva (religiosos e sociais)

1 – Santuário Nossa Senhora da Saúde (Av. Senhora da Saúde); 2 – Igreja de Fonte Arcada (Séc. XIII) (Largo do Rossio); 3 – Centro Social e Paroquial de Fonte Arcada (Largo do Rossio); 4 – Salão de N. Sra. da Saúde (Av. Senhora da Saúde)



Figura 27 - Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada – Outros edifícios com equipamentos de utilização coletiva

1 – Tanque público, Rua do Castelo; 2 – Torre do Relógio, Rua do Castelo;  
3 – Sede da Junta de Freguesia de Fonte Arcada, Largo do Rossio; 4 – Antiga Escola, Av. Senhora da Saúde;

Em relação ao **número de pisos**, importa referir que a maioria dos edifícios na ARU de Fonte Arcada, em 2011, mais especificamente 201 (94%), tinham entre um e dois pisos, sendo que os restantes 13 possuem entre três e quatro. Já em 2021, registam-se 220 edifícios (93%) com um e dois pisos e 16 edifícios com três ou mais pisos. À semelhança do verificado na ARU, ao nível da freguesia, em 2021, os edifícios com 1 a 2 pisos correspondiam a 95% (383 edifícios) do parque edificado. No que diz respeito ao concelho, o edificado com 1 a 2 pisos cifrava-se nos 89,7% (4.017), os edifícios com 3 a 4 pisos nos 10,1% (452) e os edifícios com 5 ou mais pisos nos 0,2% (7).

O levantamento de campo permitiu afinar esses dados apurando, no universo de 306 edifícios existentes, 109 edifícios com 1 piso, 173 edifícios com 2 pisos e 24 edifícios com 3 pisos. Após a análise dos dados, foi possível constatar que, entre os edifícios destinados a habitação (total ou parcial), se encontraram: 46 edifícios com 1 piso acima do solo, 170 edifícios com 2 pisos acima do solo, e 24 edifícios com 3 pisos acima do solo, num total de 240 edifícios habitacionais.

Tabela 6 - Número de pisos do edificado na ARU de Fonte Arcada

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)</b>	109 (35,6%)	173 (56,5%)	24 (7,8%)
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS* (PERCENTAGEM)</b>	46 (19,2%)	170 (70,8%)	24 (10,0%)

\*excluindo Equipamentos, Armazéns e Anexos

Constatou-se, com a análise efetuada, que a maioria do edificado da ARU apresenta 2 pisos acima da cota de soleira, representando cerca de 56% do parque edificado total da ARU e 71% dos edifícios habitacionais, enquanto os edifícios com 1 piso acima do solo representam 36% do total dos edifícios e 19% dos edifícios habitacionais.

No que diz respeito aos edifícios destinados exclusivamente a Equipamentos, Anexos e Armazéns, estes são representados maioritariamente por 1 piso acima do solo, havendo apenas 3 edifícios com 2 pisos.

A Figura 28 mostra os edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Fonte Arcada, podendo observar-se que as edificações com 2 pisos predominam por todo o território, assim como os edifícios com 1 piso. Os edifícios com 3 pisos encontram-se também distribuídos pela malha urbana, tendo, no entanto, maior expressão no núcleo antigo.

No que concerne ao número de **alojamentos vagos**, e segundo dados dos Censos 2011, nas subsecções afetas à ARU de Fonte Arcada, existiam à data 36 alojamentos vagos, representando 17% do total dos alojamentos existentes. Nos Censos 2021 este valor é significativamente superior (146 edifícios), uma vez que inclui residência secundária. Ao nível da freguesia, a percentagem de alojamentos vagos situava-se nos 14% (58 vagos), sendo semelhante ao verificado ao nível do concelho (14% - 631 vagos).

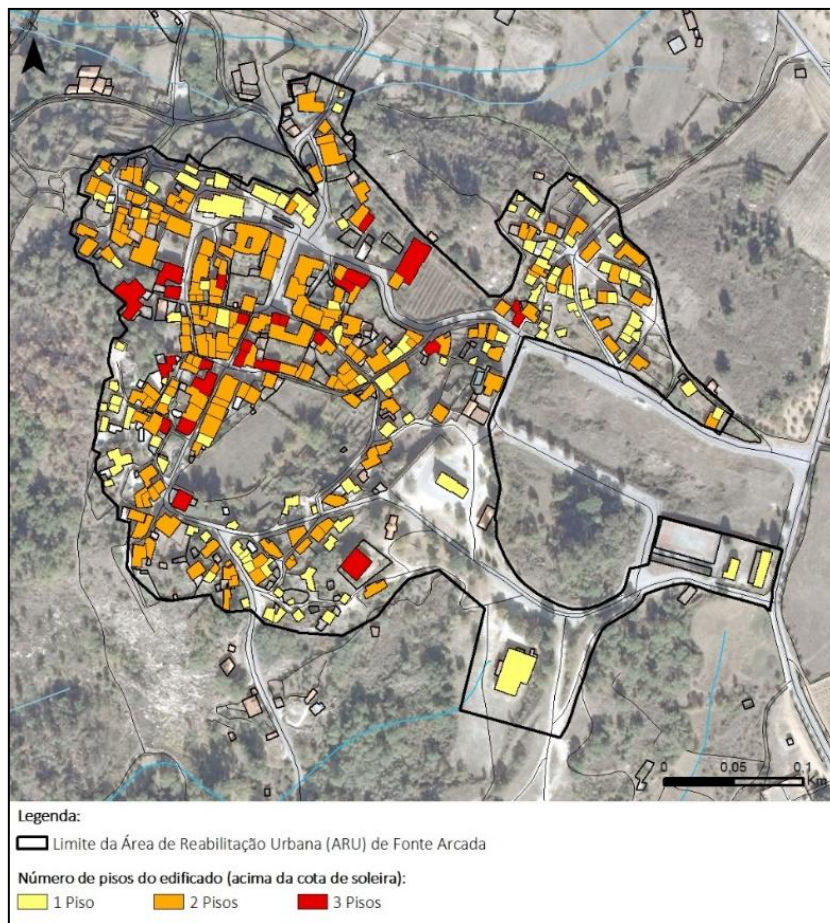


Figura 28 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Fonte Arcada

Tabela 7 – Edifícios, número de pisos e número de alojamentos do edificado no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e Escurquela e na ARU de Fonte Arcada, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF FONTE ARCADA E ESCURQUELA	ARU DE FONTE ARCADA
<b>N.º EDIFÍCIOS</b>			
Edifícios clássicos	4.476	403	<b>236</b>
Exclusivamente residenciais	4.473	403	<b>236</b>
Principalmente residenciais	3	0	0
Principalmente não residenciais	0	0	0
<b>N.º DE PISOS</b>			
1 a 2 Pisos	4.017	383	<b>220</b>
3 a 4 Pisos	452	20	16
Mais de 5 Pisos	7	0	0
<b>N.º DE ALOJAMENTOS</b>			
Alojamentos	4.635	410	241
Alojamentos familiares clássicos	4.624	409	241
Alojamentos vagos	631	58	146 (inclui residência secundária)

A análise dos dados recolhidos no levantamento de campo indica que, no que diz respeito ao regime de ocupação, foram contabilizados 169 edifícios de ocupação permanente, correspondendo a 55% dos edifícios da ARU. Desta análise, foi identificada a existência de 1 edifício em construção e 67 devolutos (dos quais 65 são edifícios habitacionais). Os restantes 67 edifícios, não possuem funções habitacionais.

A maioria dos edifícios devolutos foram construídos antes de 1950 (88%) e os restantes entre 1951 e 1990, sendo que, no geral, apresentam um estado de conservação classificado como péssimo (39%) ou mau (39%), e não detendo, genericamente, relevante valor arquitetónico. De realçar, no entanto, 4 edifícios anteriores a 1900, 3 com qualidade arquitetónica e um com valor patrimonial, a Casa do Paço (ou D. Loba, Séc. XIII), que está classificado como Monumento de Interesse Público, e que se encontra em médio estado de conservação.

De acordo com a análise efetuada, os edifícios devolutos representam 22% do parque edificado da ARU de Fonte Arcada, verificando-se que a maioria se localiza na zona de génese mais antiga, como se evidencia na Figura 29.

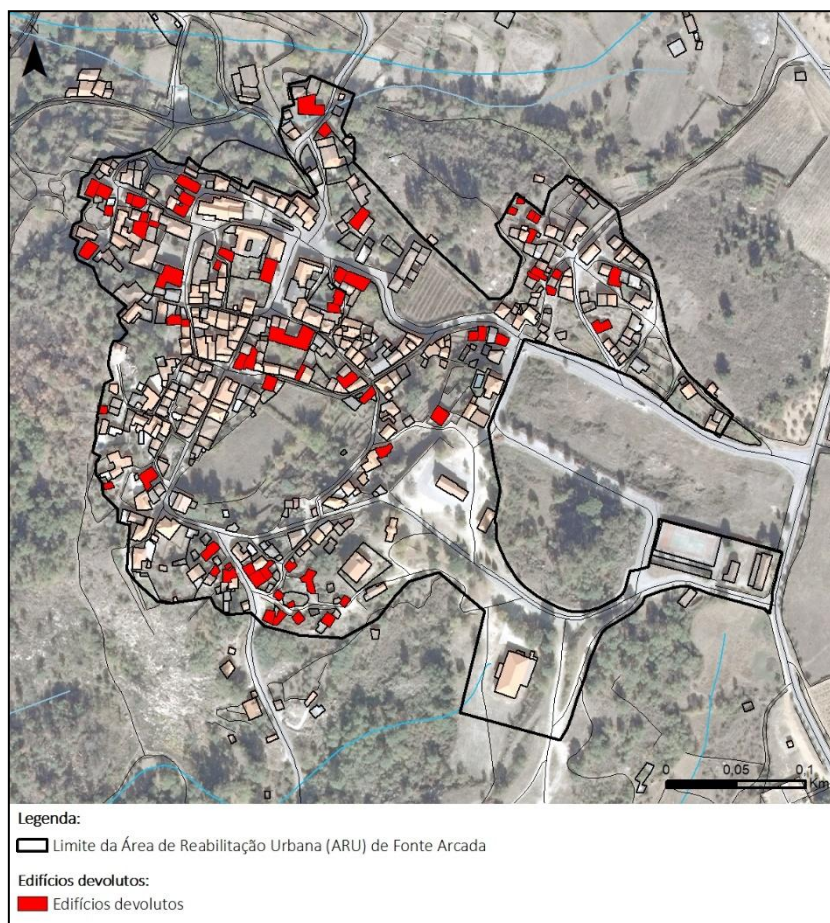


Figura 29 - Edifícios devolutos na ARU de Fonte Arcada

Tendo como base os dados dos Censos 2011, apresentam-se, na Tabela 8, as principais características dos alojamentos de residência habitual, àquela data ao nível do concelho, da freguesia, e das subsecções correspondentes à ARU de Fonte Arcada. Em termos gerais, pode constatar-se que a generalidade dos alojamentos da ARU de Fonte Arcada possuía as características em análise, nomeadamente água canalizada,

retrete, esgotos e banho. O mesmo se verifica ao nível do concelho e da freguesia, sendo que, à data, no mínimo 97,5% dos alojamentos de residência habitual do concelho, 95,2% da freguesia e 92,8% da ARU, cumpriam as características necessárias.

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

	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRETE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2.200	2.184	99,3%	2.166	98,5%	2.184	99,3%	2.144	97,5%
UF DE FONTE ARCADA E ESCURQUELA	168	166	98,8%	163	97,2%	166	98,8%	160	95,2%
ARU DE FONTE ARCADA	83	81	97,6%	80	96,4%	81	97,6%	77	92,8%

Relativamente ao **estado de conservação do edificado**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU<sup>1</sup>, que determina 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

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

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

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

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

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

O foco de análise do estado de conservação do edificado dirigiu-se essencialmente ao exterior do edificado, abordando a estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Identificaram-se 95 edifícios existentes em excelente estado de conservação, 61 em bom estado de conservação e 53 edifícios em médio estado de conservação.

<sup>1</sup> Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

Da análise efetuada conclui-se que perto de um terço do parque edificado da ARU (31,7%), apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, tendo sido identificados 57 edifícios em mau estado de conservação e 40 edifícios em péssimo estado de conservação. Estes localizam-se um pouco por todo o território, como se pode observar na Figura 30.

Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Fonte Arcada

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS</b>	95	61	53	57	40
<b>PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS</b>	31,0%	19,9%	17,3%	18,6%	13,1%

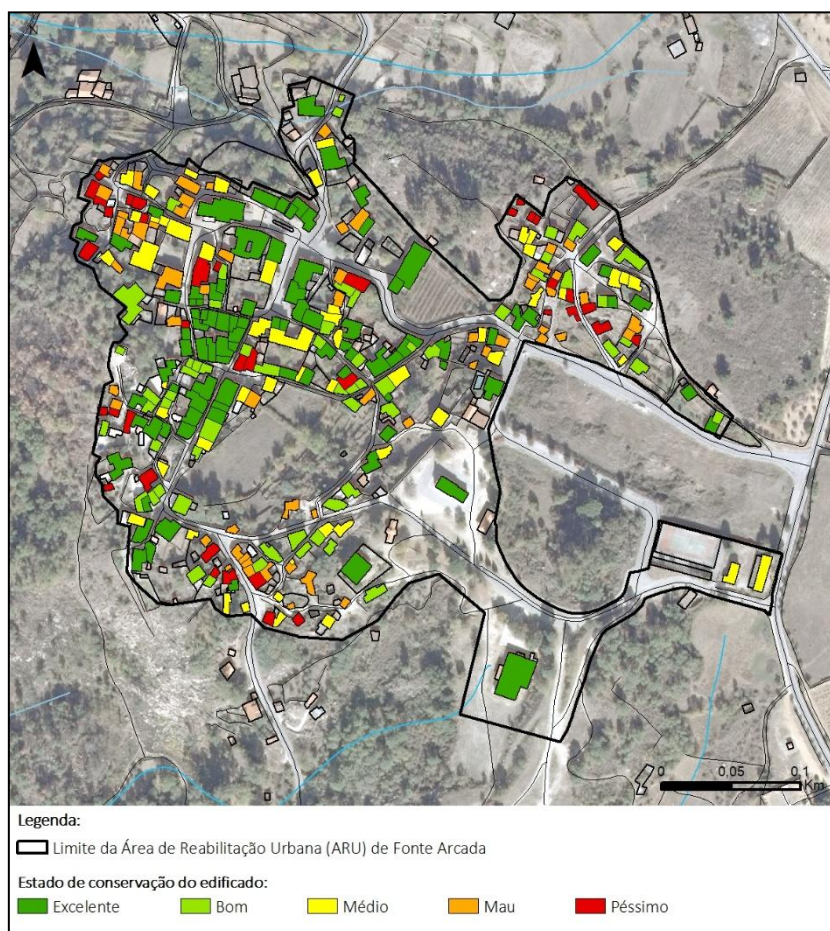


Figura 30 - Estado de conservação do edificado na ARU de Fonte Arcada

No conjunto de imagens desde a Figura 31 até à Figura 35, apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de estado de conservação de edificado identificadas na ARU de Fonte Arcada.



Figura 31 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Fonte Arcada  
1 – Travessa Senhora da Saúde; 2 – Praça Pádua Correia



Figura 32 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Fonte Arcada  
1 – Rua João de Deus; 2 – Rua do Castelo



Figura 33 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Fonte Arcada  
1 – Rua da Amoreira; 2 – Calçada da Fonte



Figura 34 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Fonte Arcada  
1 – Av.ª Franclim Quintais Silva; 2 – Rua da Amoreira

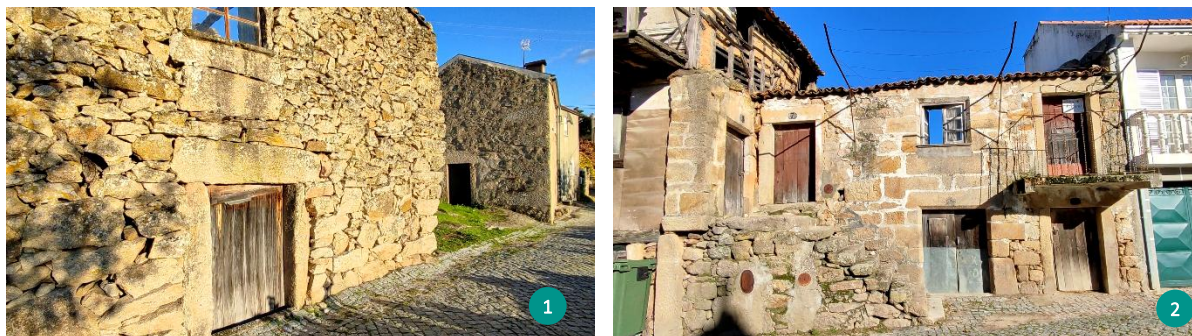


Figura 35 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Fonte Arcada  
1 – Rua do Terra Quente; 2 – Praça Pádua Correia

A análise do valor arquitetónico mostra que a maioria dos edifícios localizados na ARU de Fonte Arcada não evidencia relevante **qualidade arquitetónica**. De destacar nove edifícios com qualidade e dois edifícios com valor patrimonial, classificados, como imóvel e monumento de interesse público, estando um deles em mau estado de conservação.

No que diz respeito à **época de construção do edificado** a tabela seguinte apresenta os dados relativos à distribuição do edificado segundo a sua **época de construção**, de acordo com os dados dos Censos 2021. Em termos gerais, observa-se que em todos os níveis territoriais, a intensidade da construção foi mais significativa no período entre 1946 e 1980, representando cerca de 39% da construção no concelho, 37% na UF e 36% na área da ARU de Fonte Arcada. No período entre 1981 e 2000, esta intensidade foi ligeiramente inferior, em todos os níveis analisados, registando-se 34% das construções ao nível do concelho, 28% na freguesia e 27% ao nível da ARU.

Desde o início do século XXI, o número de edifícios tem vindo a aumentar de forma menos significativa, situando-se aproximadamente nos 16-18% ao nível do concelho e da freguesia, e nos 14% na zona da ARU. Na última década, 2011-2021, o aumento de edificado foi pouco relevante, situando-se entre os 1,7 e os 2,2% para os dois primeiros níveis territoriais.

Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, na UF Fonte Arcada e na ARU de Fonte Arcada, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021.

	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1980	1981 a 2000	2001 a 2010	2011 a 2021
<b>CONCELHO DE SERNANCELHE</b>	177	263	<b>1746</b>	1533	609	148
<b>UF DE FONTE ARCADA</b>	29	39	<b>150</b>	114	62	9
<b>ARU DE FONTE ARCADA</b>	0	55	<b>85</b>	63	29	4

No âmbito da idade do parque edificado, é ainda de referir o facto de alguns edifícios evidenciarem sinais de reconstrução, acrescentos e recuperações, que foram ocorrendo ao longo do tempo.

O levantamento de campo permitiu apurar, relativamente à ARU, que a maioria dos edifícios foram construídos no período entre 1900 e 1950 (138 edifícios), representando cerca de 45% dos edifícios existentes (Tabela 11). De salientar também a existência de 16 edifícios anteriores a 1900.

Tabela 11 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Fonte Arcada

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	Antes de 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	16	138	99	53
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	5,2%	45,1%	32,4%	17,3%

Ainda no tocante à época de construção, e à localização dos edifícios, entre 1900 e 1950, foram contabilizados 138 edifícios, que representam 45,1% do edificado da ARU, estando estas edificações predominantemente localizadas no núcleo mais antigo deste aglomerado urbano. Os edifícios contruídos depois de 1951 encontram-se localizados na generalidade da ARU. Relativamente ao edificado mais recente, erigido após 1990, corresponde a apenas 17,3% dos edifícios da ARU (53 edifícios), estando estes edifícios dispersos pela ARU, maioritariamente do centro este para Sul da ARU.

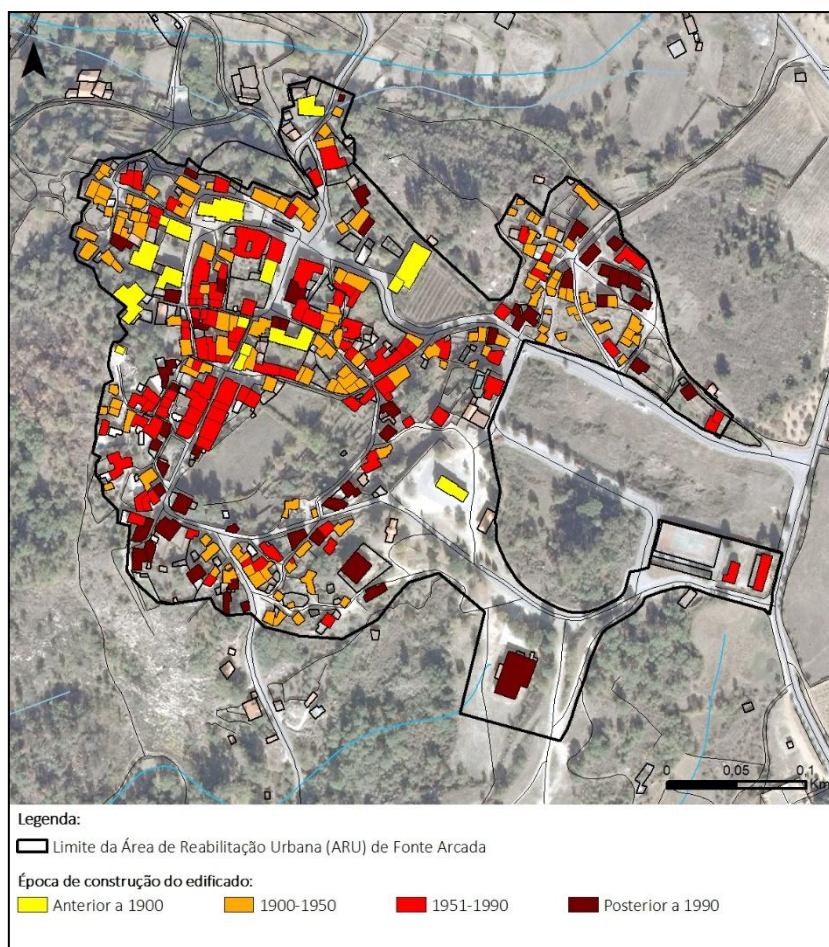


Figura 36 - Edifícios por época de construção na ARU de Fonte Arcada

Por fim, no que diz respeito à análise o **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção** verifica-se um uso maioritário da pedra de granito e seguidamente do betão armado, estando a pedra de granito presente em 246 edifícios (80%) e o betão armado em 58 edifícios (19%). Dos 246 edifícios com estrutura base em granito, 52 têm também betão armado na sua estrutura. De um modo geral, observa-se que as fundações dos edifícios mais antigos são em pedra de granito e as suas fachadas são maioritariamente em alvenaria de granito (rebocado ou à vista).

O tipo de estrutura dos edifícios e os materiais utilizados demonstram uma relação direta com a época de construção, bem patente no facto das construções mais antigas possuírem fundações na pedra de excelência da região, o granito, mantendo recorrentemente a fachada em alvenaria de granito. De acordo com os dados provenientes dos trabalhos de campo realizados, dos edifícios habitacionais existentes, 246 possuem estrutura em granito, embora destes, 58 possuam já partes em betão armado ou cimento, o que poderá denotar trabalhos recentes de recuperação.



Figura 37 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Fonte Arcada

1 – Edifício em alvenaria de granito aparente (Rua da Praça); 2 – Edifício em alvenaria de granito rebocado e pintado (Largo do Rossio); 3 – Edifício em granito e betão (Rua do Cruzeiro); 4 – Edifício em betão (Rua das Mimosas)

Conforme demonstrado na Figura 38, os edifícios com estrutura em granito localizam-se em toda a área da ARU, sendo predominantes na zona de génese mais antiga do aglomerado, assim como os que apresentam estrutura em granito e betão armado (51 edifícios). Os edifícios com estrutura em betão armado situam-se maioritariamente nas zonas de expansão.

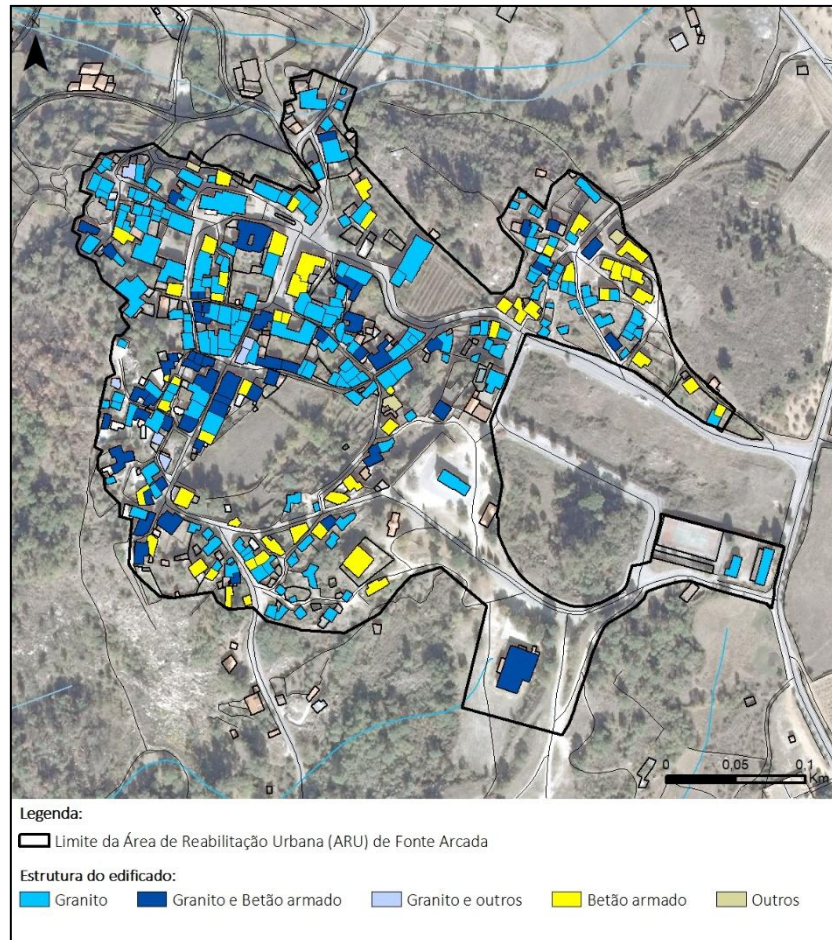


Figura 38 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Fonte Arcada



Figura 39 – Edifício com portas e janelas em madeira (Praça Pádua Correia) e edifício com portas e janelas em alumínio (Rua Luís de Camões)

Neste núcleo urbano de Fonte Arcada, o material tradicional utilizado por excelência nas portas e nas janelas do edificado é a madeira, seguido pelo ferro. No entanto, atualmente verifica-se um número considerável de edifícios com portas e janelas em alumínio, que colocam em causa a harmonia das fachadas antigas, descaracterizando-as.

Em suma, constata-se que o núcleo urbano antigo de Fonte Arcada, onde se localiza a ARU homónima, é ainda hoje francamente marcado pela importância histórica que a vila de Fonte Arcada assumiu no passado, bem patente nos imóveis de interesse patrimonial existentes, localizados sobretudo na envolvente da Igreja Matriz. As edificações de cariz mais tradicional fecham a malha urbana<sup>2</sup>, conformando pequenos quarteirões que determinam um núcleo urbano denso e compacto (salvo algumas exceções, nomeadamente o terreno expetante de grande escala localizado no espaço central, a envolvente ao Santuário de Nossa Senhora da Saúde e o setor norte da ARU). Os edifícios, por norma, não possuem logradouro, e quando o possuem são sempre de pequena dimensão.

Infelizmente, o carácter tradicional deste núcleo urbano começa aos poucos a ser colocado em causa, devido às novas construções que vão surgindo, pouco enquadradas com a envolvente construída, e às intervenções ocorridas no edificado existente, que muitas vezes não respeitam a traça original do edifício, adulterando a sua linguagem arquitetónica.

Importa assim reforçar a autenticidade de Fonte Arcada, o seu carácter histórico e as qualidades arquitetónicas ainda patentes. Para tal revela-se necessária uma recuperação do edificado degradado, com recurso às práticas tradicionais e aos materiais característicos da região, garantindo assim uma maior homogeneidade e coerência do conjunto urbano.

### 3.6. Espaço público

Fonte Arcada é marcada pela paisagem que a envolve e pelos fartos campos agrícolas circundantes, destacando-se a vasta área de estrutura ecológica municipal que “desce” desde este centro urbano até ao rio. Situado numa zona algo declivosa, que culmina no vale do rio Távora, o núcleo urbano de Fonte Arcada surge-nos então marcado pelo território mais ou menos declivoso onde se insere, assumindo um espaço público orgânico e agarrando (simultaneamente) o solo que o integra e o edificado que o conforma, destacando-se desde logo, pela posição sobranceira sobre ao casario, a área afeta ao Santuário de Nossa Senhora da Saúde e o Monte de Castelo, onde se localiza a Torre do Relógio.

O conceito de espaço público, na sua vertente mais ampla, é alvo de entendimentos mais ou menos consensuais, que convergem sempre no sentido da grande importância que este espaço assume na estrutura de um núcleo urbano e na vida da sua população: o espaço público é *“o espaço que é fundador da forma urbana, o espaço “entre edifícios” que configura o domínio da socialização e da vivência “comum”, como bem coletivo da comunidade”*<sup>3</sup>.

Será importante recuar no tempo para melhor entender o espaço público de Fonte Arcada: esta povoação histórica, que foi crescendo em torno dos edifícios pertencentes às diversas famílias abastadas que por aqui

---

<sup>2</sup> “A contrastar com a nobreza, o povo distribuía-se pelo casario típico de granito amarelado de boa cantaria, onde coexistem maciços balcões de pedra com bonitas varandas em madeira.” - Roteiro Turístico de Sernancelhe

<sup>3</sup> “A identidade dos lugares e a sua representação” (Pedro Brandão, 2008)

passaram, bem como da Igreja de Fonte Arcada (século XII), assume um espaço público central agarrado a essas mesmas construções que pontuam a malha urbana mais antiga e que agora constituem interesse patrimonial.



Figura 40 – Localização do Monte do Castelo e miradouro da Nossa Senhora da Saúde

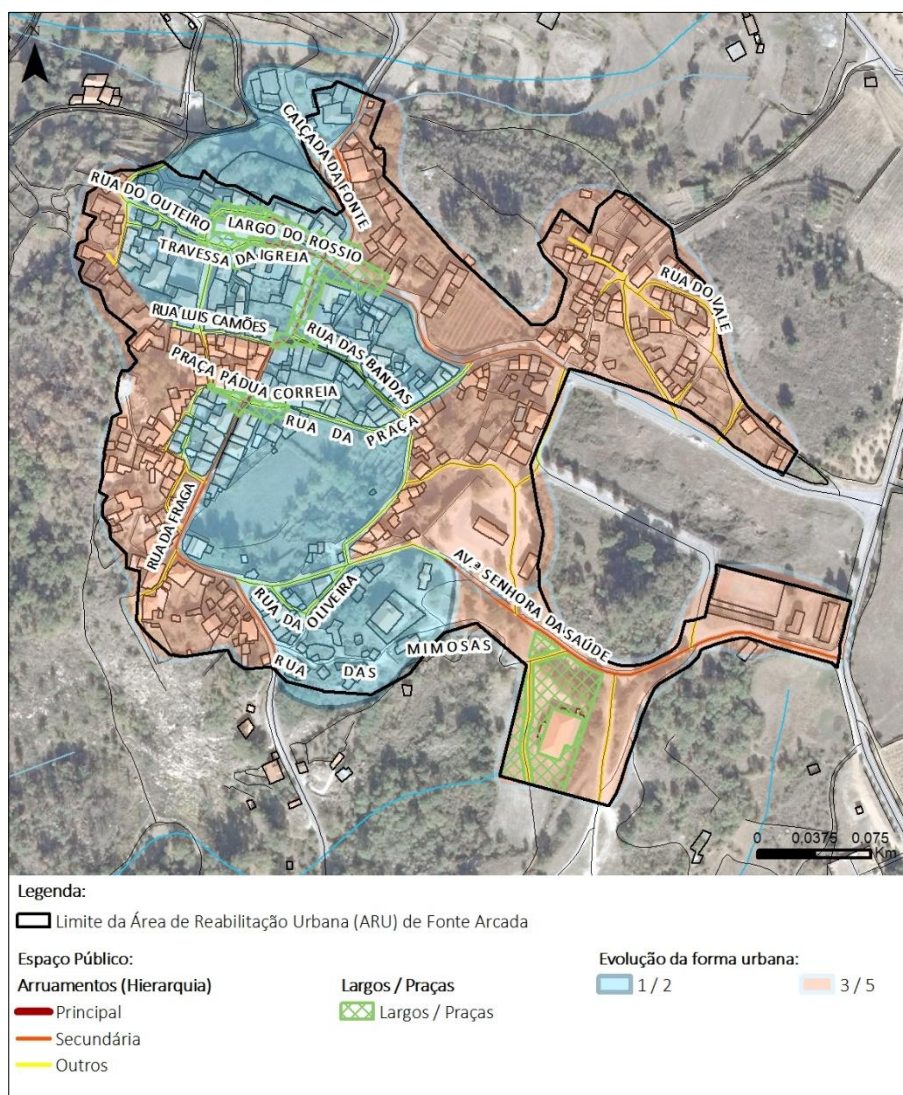


Figura 41 – Espaço Público de Fonte Arcada e Evolução Urbana

Aqui, destacam-se os largos e pequenas praças, tais com o Largo do Rossio, espaço amplo onde se insere a Igreja e que enquadra os antigos paços do concelho de Fonte Arcada (Casa do Paço da Loba) e o Solar dos Condes da Azenha, e a Praça Pádua de Correia, conformada por alguns edifícios de cariz medieval e onde se encontra o Pelourinho de Fonte Arcada. Realce ainda para a Rua da Amoreira e para a Rua Luís de Camões, arruamentos que assumem maioritariamente um perfil singelo e que ligam esses dois espaços.

Relativamente à **tipologia do espaço público**, o espaço público da ARU de Fonte Arcada, essencialmente, é composto por dois tipos de espaços: os arruamentos que compõem a **rede viária e pedonal**, cuja função principal é a da mobilidade e acesso, em que se incluem Avenidas, Ruas, Caminhos e Vieiras/Escadas; e os **espaços de estadia**, como os largos, praças e espaços verdes, que surgem nos cruzamentos ou ao longo das vias, e que permitem uma atividade de encontro, ou lazer, passivo ou ativo.

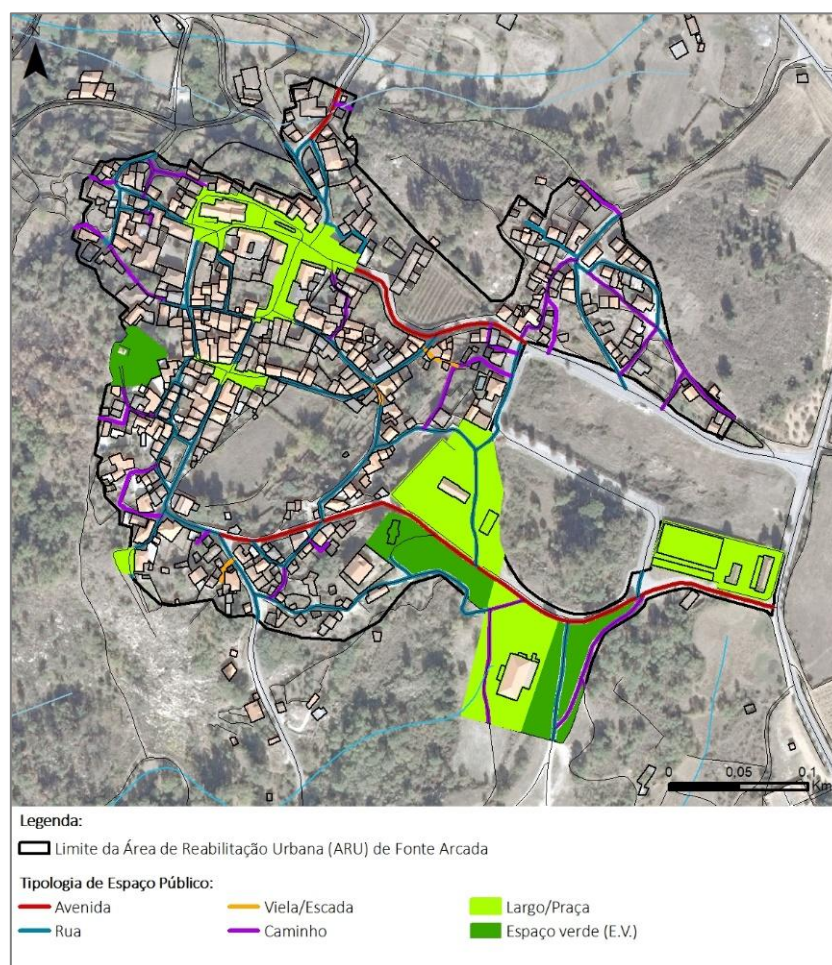


Figura 42 – Tipologias de espaço público na ARU de Fonte Arcada

O espaço público do aglomerado de Fonte Arcada apresenta-se, na sua generalidade, fragmentado, e verifica-se a ausência de uma malha urbana consolidada, resultado de um desenvolvimento orgânico.

### 3.6.1. Rede viária

A **rede viária e as acessibilidades** constituem fatores essenciais ao desenvolvimento territorial, já que permitem o acesso e a conectividade, bem como o estabelecimento de relações de interdependência, quer físicas, espaciais ou funcionais. Na análise de um território e na definição da sua estratégia de desenvolvimento, incidindo, neste caso, na reabilitação urbana, torna-se essencial efetuar uma caracterização da rede viária existente, de forma a verificar as ligações existentes, as suas potencialidades e patologias, bem como promover novas ligações, tanto sob a forma viária como pedonal, e a nível interno como externo. Neste contexto, neste subcapítulo, analisaram-se os principais acessos viários e ligações externas e internas de Fonte Arcada.

As principais **ligações** com outros aglomerados são estabelecidas, na área de intervenção, por intermédio da EM534, que dentro da ARU toma a designação de Rua Padre Cabral e termina na praça do Pelourinho de Fonte Arcada, e da EM505, que embora apenas passe na proximidade da ARU, possui duas ligações, a Avenida Franclim Quintais Silva (Rua da Igreja) e a Avenida Senhora da Saúde (Rua Ilda Correia), sendo que a primeira efetua a ligação ao núcleo central de Fonte Arcada e a segunda ao Santuário Senhora da Saúde.

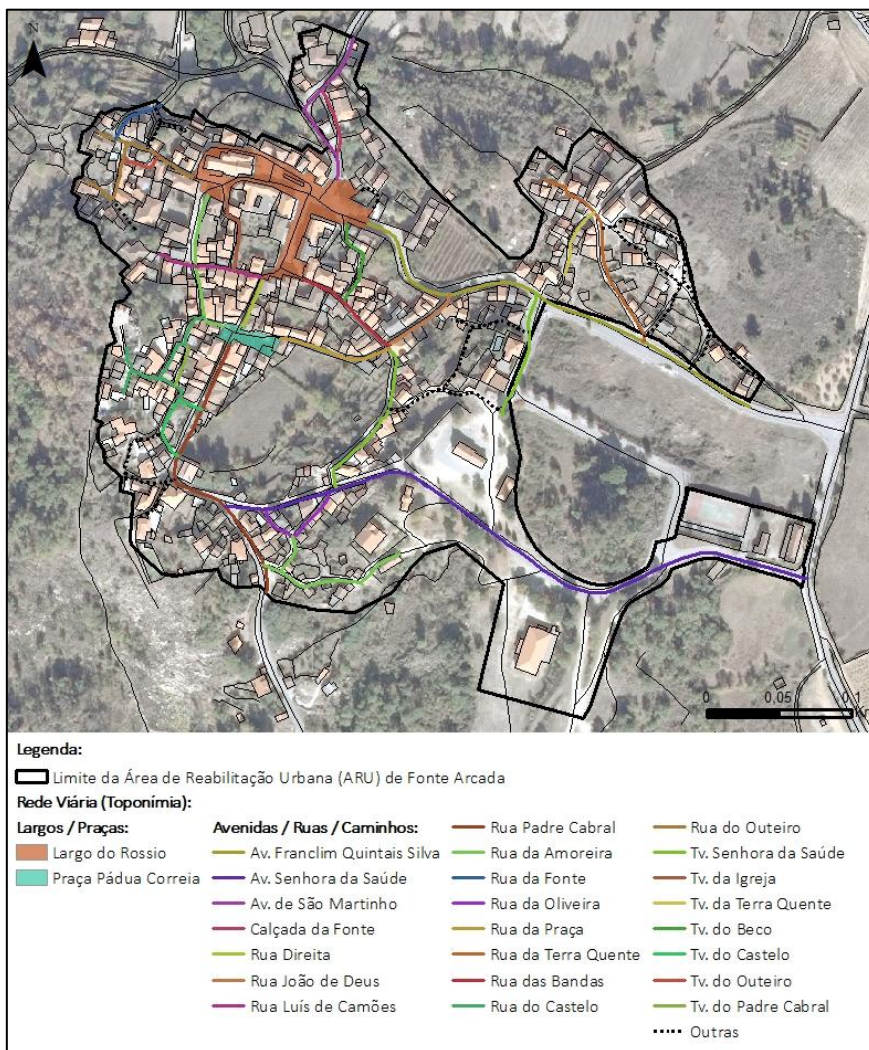


Figura 43 – Rede viária da ARU de Fonte Arcada

A área urbana de Fonte Arcada está localizada 1,1 km a Este da Albufeira da Barragem do Vilar, 4,2 km a Noroeste de Ferreirim, 4,7 km a Sul de Escurquela, e ainda 3,4km a Norte de Freixinho. Fonte Arcada dista 11,9km da sede do concelho, Sernancelhe e 13,4km da sede do concelho vizinho, Moimenta da Beira.

No núcleo central são de destacar a Rua da Amoreira e a Rua Luís de Camões, arruamentos que assumem maioritariamente um perfil singelo e que ligam as duas praças/largos principais no núcleo antigo.

A expansão do núcleo central permitiu que os **arruamentos principais**, que estabelecem ligações com os aglomerados envolventes, assumissem um perfil um pouco mais generoso. É o caso da Rua Padre Cabral (Estrada Municipal (EM 534), que liga diretamente ao Freixinho, e das Avenidas Franclim Quintais Silva e Senhora da Saúde, que conduzem à EM505. Por outro lado, os declives bastante acentuados de alguns setores da área urbana, tais como o poente, voltado para o Rio Távora, e o sul, condicionaram a organização e o desenho do espaço público, determinaram ruas sinuosas, declivosas e com perfis reduzidos, que se articulam com caminhos, muitos deles pedonais, e de carácter mais rural.



Figura 44 – Arruamentos da rede viária secundária na ARU de Fonte Arcada

1 – Rua Padre Cabral (Estrada Municipal (EM) 534); 2 - Avenida Franclim Quintais Silva; 3 e 4 - Avenida Senhora da Saúde

A **rede pedonal**<sup>4</sup> de Fonte Arcada funde-se com a rede viária, na medida em que é rara a demarcação do espaço exclusivamente afeto ao peão nos largos/praças, e em que praticamente não existem passeios ao longo dos arruamentos. Em todo o caso, e porque a frequência dos movimentos automóveis é, regra geral, reduzida, a segurança do peão não é colocada em causa. Não existe também lugar à marcação de áreas exclusivas para o estacionamento automóvel.

<sup>4</sup> Uma rede pedonal é composta por percursos e espaços afetos à mobilidade pedonal, permitindo ao peão transitar sempre em espaços que lhe são destinados em exclusivo, ou nos quais são asseguradas as devidas condições de convivência com outros modos, garantindo a sua segurança.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA - ALTERAÇÃO  
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | Caderno I - Relatório Final



Figura 45 - Outros arruamentos da Rede viária na ARU de Fonte Arcada  
1 – Rua da Amoreira; 2 – Rua Luís de Camões; 3 – Rua da Oliveira; 4 – Rua João de Deus

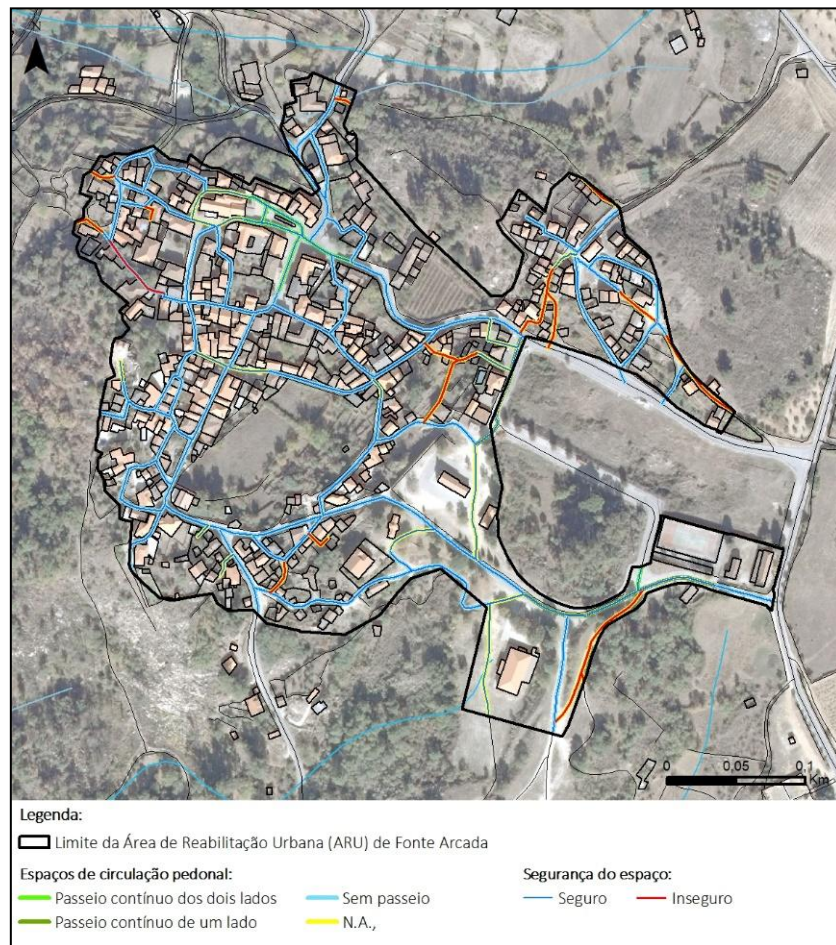


Figura 46 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Fonte Arcada

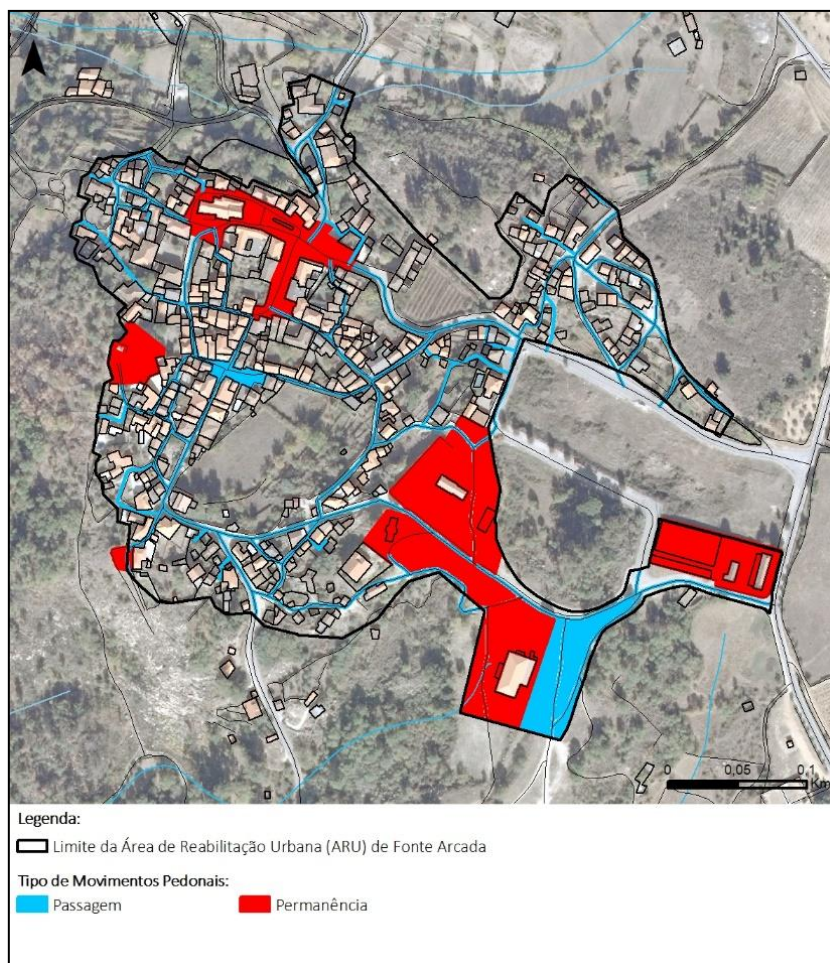


Figura 47 - Tipos de movimentos pedonais na ARU de Fonte Arcada

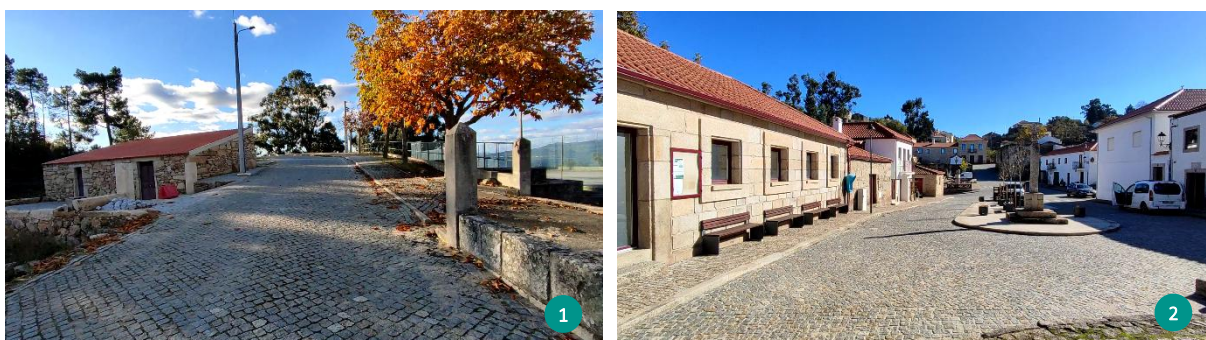


Figura 48 - Arruamentos com passeios na ARU de Fonte Arcada  
1 – Avenida Senhora da Saúde; 2 – Largo do Rossio

Quanto aos materiais utilizados como **pavimento do espaço público**, o grande destaque vai para material de excelência da região, que se enquadra perfeitamente com o carácter do local: o granito cinzento, em forma de cubo. No entanto, parte da Avenida Franclim Quintais Silva, da Avenida de S. Martinho e da Rua Padre Cabral possuem pavimento em betuminoso, ao passo que as ruas e caminhos mais periféricos são ainda, em algumas situações, em pedra chão e terra batida.

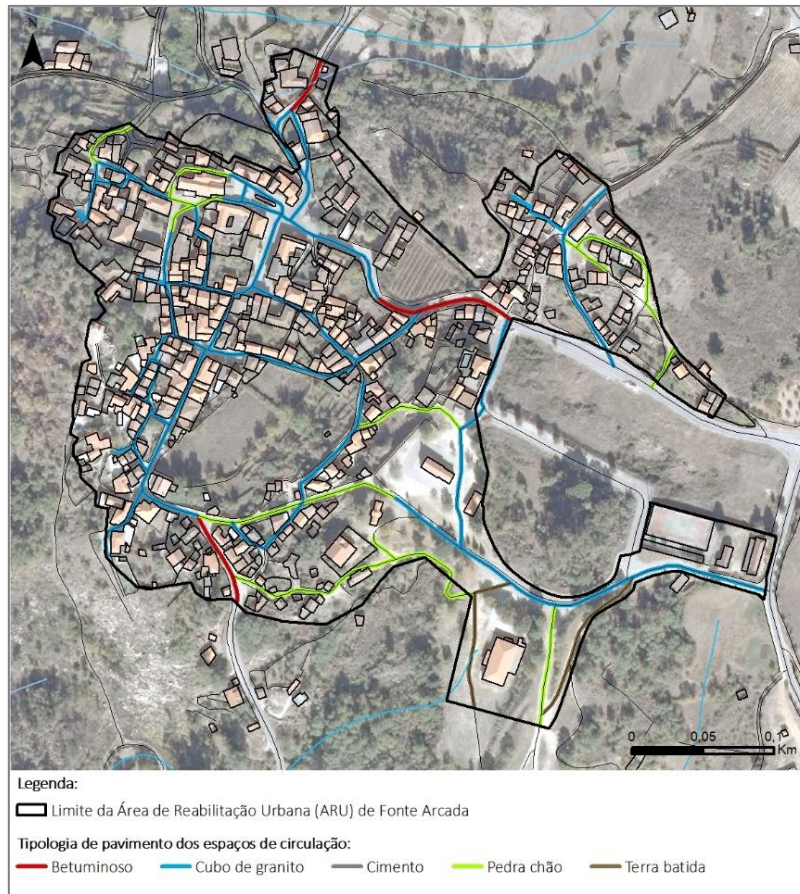


Figura 49 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Fonte Arcada



Figura 50 – Material de pavimentos na ARU de Fonte Arcada  
1 – Betuminoso (Av. Franclim Quintais da Silva) da Saúde; 2 – Cubo de granito (Calçada da Fonte); 3 – Pedra Chão (Rua do Vale); 4 – Terra batida (Caminho junto ao polidesportivo)

O estado de conservação do espaço público oscila entre o bom e razoável das áreas centrais e o mau que pontua, ocasionalmente, espaços de circulação mais afastados do núcleo histórico.



Figura 51 - Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação na ARU de Fonte Arcada

### 3.6.2. Espaços de estadia

Os principais espaços públicos que apresentam algumas características de **estadia** pontuam a malha urbana e que funcionam com suporte às funções presentes no edificado envolvente, integrando-se na tipologia largo/prança. São constituídos pelo Largo do Rossio (onde existe uma pequena zona de merendas), pela Praça Pádua de Correia, com uma localização central, pelo Monte do Castelo, pelo Miradouro sobre o Távora e pelo espaço envolvente ao Santuário de Nossa da Saúde (que também ele funciona como miradouro), que se desenvolvem nas extremidades do limite da ARU de Fonte Arcada.

O espaço público da vila de Fonte Arcada desenvolve-se muitas vezes em torno de pontos de interesse do aglomerado, como é o caso da Torre do Relógio, que, embora não seja um bem imóvel classificado, constitui um espaço singular no contexto do aglomerado, ou o Santuário Senhora da Saúde, onde toma lugar a festa da Senhora da Saúde. Estes elementos patrimoniais assumem um importante papel na estruturação do espaço público, uma vez que, geralmente, são acompanhados por largos ou praças, como é o caso do Largo da Igreja. O Paço da Loba, por sua vez, está enquadrado no Largo do Rossio e o Pelourinho na Praça Pádua Correia.



Figura 52 - Principais largos e praças da ARU de Fonte Arcada

1 e 2 – Largo/Praça do Rossio; 3 – Largo do Rossio; 4 – Largo da Igreja; 5 – Praça Pádua Correia; 6 – Largo/Miradouro Senhora da Saúde; 7 - Largo junto ao Salão de N. Sra. da Saúde; 8 – Largo/Miradouro sobre o Távora (R. Fraga).

Verifica-se uma falta generalizada de **espaços verdes**, muito embora o Largo do Rossio, o Miradouro e o espaço envolvente ao Santuário de Nossa da Saúde apresentem alguma arborização pontual, e o Monte do Castelo, com o seu “cume” em granito, se encontre envolvido por uma arborização generosa, mas a necessitar de manutenção adequada. A zona junto à Antiga Escola e ao Campo Desportivo apresentam também vegetação arbórea e potencial para constituir espaços verdes públicos para convívio e usufruto da população.



Figura 53 – Espaços verdes na ARU de Fonte Arcada

1 e 2 – Espaço verde junto ao Coreto (Santuário Senhora da Saúde); 3 – Espaço verde junto à Antiga Escola; 4 – Espaço verde junto ao Salão de N. Sra. Saúde; 5 – Campo polidesportivo; 6 – Monte do Castelo

A **capacidade polarizadora** de Fonte Arcada centra-se sobretudo nos largos/praçãs existentes, e em algumas ruas muito concretas, pontos específicos capazes de gerar maior atratividade, quer pelo que o espaço exterior tem para oferecer, quer pelas funções de comércio, serviços e equipamentos assumidas pelo edificado com frente para o espaço público. De salientar as zonas envolventes ao Santuário Sra. da Saúde, ao Coreto, ao Salão N. Sra. da Saúde, à Antiga Escola e ao Campo Desportivo, bem como o Monte do Castelo, atualmente em reabilitação.

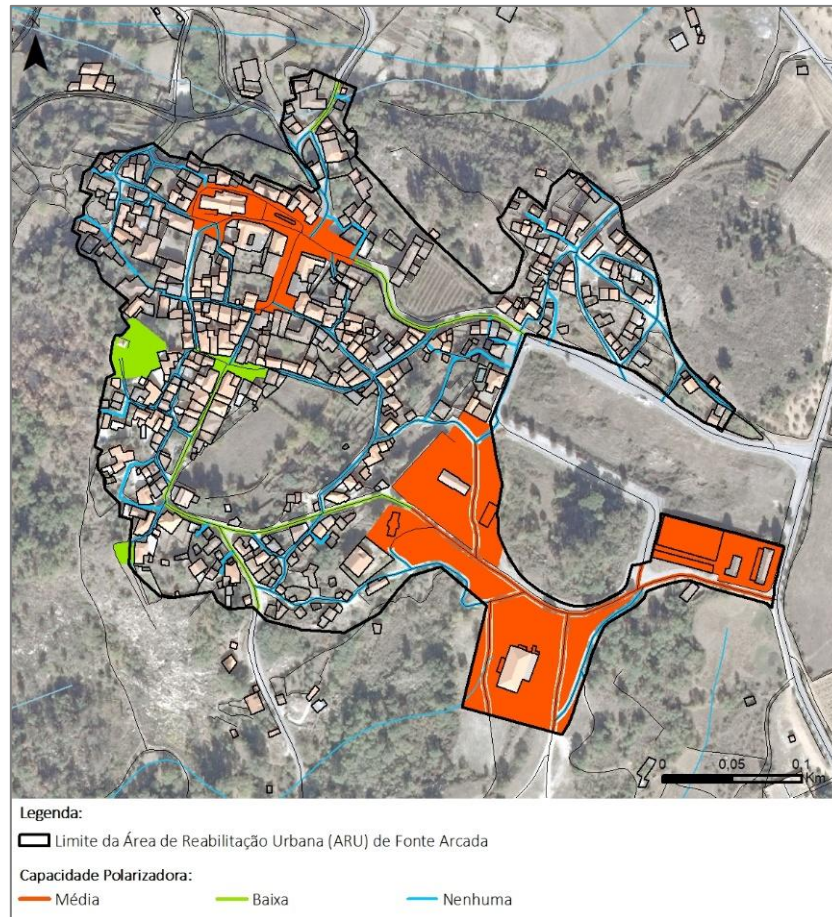


Figura 54 - Capacidade polarizadora do espaço público na ARU de Fonte Arcada

## 4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

O diagnóstico estratégico aqui apresentado sintetiza a análise prospetiva desenvolvida no decurso da caracterização e do diagnóstico previamente efetuado. Neste âmbito, foram identificados os principais constrangimentos e oportunidades inerentes a este território, sendo este o ponto de partida para a definição do modelo estratégico territorial que consubstanciará o presente PERU.

A elaboração do diagnóstico assenta na análise realizada anteriormente, atualizando-se e ajustando-se as relações efetuadas. De um modo geral, os constrangimentos e oportunidades identificados aquando da elaboração do PERU de 2017 ainda se mantêm. Contudo, os atuais dados mostram uma clara tendência positiva de desenvolvimento, com o incremento da população residente, tanto a nível do município, UF e território integrado na ARU. A análise demográfica mostra ainda a relevância da população idosa, embora esta percentagem tenha vindo a diminuir nos últimos anos, acompanhada por um ligeiro aumento da população jovem. Também a nível do edificado, pode-se observar um ligeiro aumento de edifícios, em particular com funções habitacionais. Apesar do número de edifícios devolutos ter diminuído ligeiramente, ocorreu um aumento significativo do número de edifícios em péssimo e mau estado de conservação, o que denota a necessidade cada vez mais urgente de proceder à reabilitação do edificado, em especial aquele com carácter, materiais e técnicas tradicionais, de forma a manter a identidade do aglomerado urbano de fonte Arcada.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- População envelhecida e forte tendência de desertificação;</li> <li>- Capacidade de fixação de população reduzida, embora tenha aumentado nos últimos anos;</li> <li>- Acessibilidades externas deficientes;</li> <li>- Predominância de edifícios destinados a habitação, faltando aposta noutros usos que dinamizem o núcleo urbano, tais como o comércio, os serviços e a hotelaria;</li> <li>- Carência de espaços verdes de estadia e recreio qualificados e adaptados às necessidades da população;</li> <li>- Falta de espaços verdes encaixados na malha urbana;</li> <li>- Pouca articulação entre os espaços destinados ao peão;</li> <li>- Existência de um número considerável de edifícios devolutos e de alojamentos vagos;</li> <li>- Existência de um número considerável de edifícios em mau e péssimo estado de conservação;</li> <li>- Ausência de diferenciação entre espaços de circulação pedonal e viária;</li> <li>- Presença de um número considerável de vias estreitas e sem passeios;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexto histórico do concelho de Sernancelhe;</li> <li>- Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização;</li> <li>- Potencialidades turísticas de Fonte Arcada, fortemente relacionadas com o vasto património presente;</li> <li>- Potencial associado a um pequeno centro urbano de elevada importância histórica;</li> <li>- Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que conduz a Fonte Arcada (Percurso “Entre a Serra e o Rio”);</li> <li>- Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes;</li> <li>- Generalizado bom/ razoável estado de conservação dos arruamentos;</li> <li>- Vontade de melhorar a mobilidade urbana sustentável;</li> <li>- Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho;</li> <li>- Artesanato e gastronomia local, tais como os cestos em vime e verga e o presunto e a bola de carne;</li> </ul>

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de espaço exclusivamente destinado ao estacionamento automóvel;</li> <li>- Novas construções pouco articuladas com a envolvente construída, resultando na descaraterização do núcleo urbano e colocando em causa o seu carácter tradicional;</li> <li>- Pouco cuidado na reabilitação do edificado existente, resultando na aplicação de técnicas de reabilitação desadequadas e que adulteram a linguagem arquitetónica original;</li> <li>- Risco de perda do carácter do aglomerado;</li> <li>- Falta de alojamento turístico;</li> <li>- Aposta insuficiente na diferenciação e inovação das atividades económicas e de lazer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festa anual em honra de Nossa Senhora da Saúde, que conforma a segunda maior romaria do concelho de Sernancelhe;</li> <li>- Presença de elementos que reforçam o carácter local, tais como o património imóvel existente e as ruas e praças centrais;</li> <li>- Existência de edificado com potencial e valor arquitetónico a necessitar de intervenção, o que permitirá reabilitar de modo a criar uma maior coerência e a reforçar a identidade local;</li> <li>- Paisagem singular envolvente;</li> <li>- Existência de locais privilegiados com vistas ímpares sobre o vale do rio Távora, tais como o miradouro de Nossa Senhora da Saúde;</li> <li>- Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes e visitantes;</li> <li>- Possibilidade de promoção turística através de rotas e circuitos temáticos, articulando o turismo em espaço rural com a vertente cultural.</li> </ul>

Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades

De acordo com os estudos de caracterização do PDM de Sernancelhe, Fonte Arcada é um *“aglomerado com um núcleo antigo onde predominam as edificações rústicas em granito, sendo que o núcleo central é mais concentrado e desenvolve-se ao redor da praça, onde as ruas são, de uma forma geral, estreitas e em calçada. No núcleo central existem várias edificações em ruínas, tendo também uma parte significativa do edificado antigo já reabilitado. Na envolvente do núcleo antigo existem algumas edificações mais recentes, embora existam poucas edificações novas. O aglomerado tem dimensões relativamente grandes, tendo vários elementos patrimoniais de realce.”*

Atendendo à análise efetuada, verifica-se que o maior potencial de Fonte Arcada reporta ao alto nível de prosperidade que atingiu em tempos idos, acolhendo famílias da mais alta nobreza do país, e à sua importância histórica, assumindo os elementos patrimoniais, de arquitetura religiosa e civil, como fatores distintivos e diferenciadores. De facto, foi em torno destes elementos que se desenvolveu a freguesia de Fonte Arcada tal como a conhecemos hoje, resultando numa disposição orgânica do casario e em ruelas estreitas que se foram *“agarrando”* às suas fachadas e determinando o seu carácter ímpar.

No entanto, as construções mais recentes, localizadas na área de expansão do núcleo antigo, e as tentativas de recuperação ocorridas nos últimos anos, a par do número considerável de edifícios em mau e péssimo estado de conservação, têm colocado em risco o carácter histórico e o equilíbrio da linguagem urbana de Fonte Arcada, sendo necessário reverter esta situação.

Por outro lado, a localização privilegiada que Fonte Arcada assume sobre o rio Távora e demais envolvente, proporciona um sistema de vistas único que urge potenciar.

A estratégia para a ARU de Fonte Arcada deverá, assim, continuar a recair sobre a conservação/recuperação do seu carácter, tirando partido da sua importância histórica, enquanto se proporciona melhores condições de vida aos seus habitantes, assim como enfatizar as relações com a envolvente natural, determinando um centro urbano que se revele atrativo para residir e visitar.

## 5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Partindo da análise e do diagnóstico realizados para a ARU de Fonte Arcada, foi, em 2017, traçada uma estratégia de reabilitação que visava o desenvolvimento urbano sustentável e sustentado deste núcleo urbano, e que face ao estudo efetuado nos capítulos anteriores se considera que deverá manter. Para tal, será fundamental enfatizar as principais potencialidades e oportunidades presentes e resolver os problemas e constrangimentos identificados, criando-se uma área urbana verdadeiramente qualificada, revitalizada e apelativa, dotada de boas condições de vida para os seus habitantes e geradora de atratividade para visitar e investir.

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

### 5.1. Visão

A visão de futuro definida para o PERU de Fonte Arcada, que se apresenta de seguida, considera as dinâmicas, as vivências e o carácter evidenciados pela situação atual da área urbana correspondente à ARU e concretiza a conjugação das orientações para o desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal com o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho para o horizonte temporal do PDM (2025), que determina Sernancelhe como “um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida” e com os objetivos de reabilitação e regeneração urbana preconizados.

#### **VISÃO – ARU DE FONTE ARCADA**

**Fonte Arcada, um aglomerado envolto numa paisagem singular, onde a valorização do seu carácter histórico e do seu património arquitetónico e a aposta nas tradições e nos recursos endógenos garantirão um centro urbano atrativo, eficiente e identitário, determinando uma melhoria generalizada na qualidade urbana e na vida da população.**

A visão preconizada para a ARU de Fonte Arcada assume a importância histórica e cultural latentes e a paisagem singular envolvente enquanto fatores de distinção e de diferenciação, determinando um conjunto de elementos que permitirão alcançar a estratégia de desenvolvimento e requalificação urbana aqui preconizada:

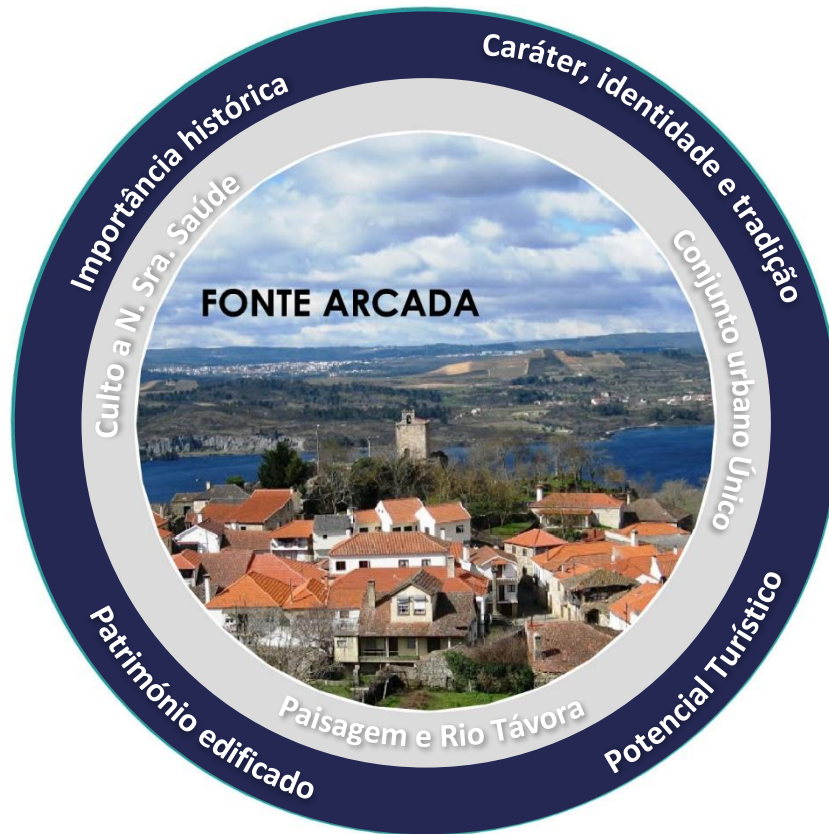


Figura 55 - Potencialidades de Fonte Arcada

## 5.2. Objetivos estratégicos

Considerando a visão definida para a ARU de Fonte Arcada, que determina “Fonte Arcada, um aglomerado envolto numa paisagem singular, onde a valorização do seu carácter histórico e do seu património arquitetónico e a aposta nas tradições e nos recursos endógenos garantirão um centro urbano atrativo, eficiente e identitário, determinando uma melhoria generalizada na qualidade urbana e na vida da população”, e no sentido de (1) concretizar as opções de desenvolvimento do Município e (2) concretizar os objetivos de “reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano” e “reforço da função habitacional do centro urbano” que estiveram na base de delimitação da ARU, foram determinados **cinco objetivos estratégicos**, que se apresentam de seguida.

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

Os cinco objetivos estratégicos são:

 <p><b>TURISMO</b></p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</b></p> <p><b>Desenvolver e apostar no setor do turismo</b>, através da valorização do património material, imaterial e dos recursos endógenos e da aposta na diversidade económica e cultural, atraindo novas atividades, que revitalizem Fonte Arcada, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.</p>
 <p><b>AMBIENTE</b></p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</b></p> <p><b>Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Fonte Arcada</b>, através da requalificação dos espaços públicos existentes e da criação de novos espaços, garantindo a continuidade do espaço público, reforçando o papel das centralidades existentes e a criar e apostando em medidas que garantam a melhoria do ambiente urbano.</p>
 <p><b>VIVÊNCIA</b></p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</b></p> <p><b>Fomentar a reabilitação dos edifícios</b> em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, melhorando as condições de habitabilidade e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, por forma a assegurar uma multifuncionalidade económica e social.</p>
 <p><b>MOBILIDADE</b></p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</b></p> <p><b>Promover a melhoria da mobilidade</b>, através da beneficiação dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada, da valorização da acessibilidade para todos e da aposta nos transportes públicos.</p>
 <p><b>IDENTIDADE</b></p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</b></p> <p><b>Valorizar a identidade e património</b> de Fonte Arcada, através da divulgação da sua história e da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais, a par da implementação de uma oferta cultural diversificada e apelativa.</p>

Quadro 7 - Objetivos estratégicos para o PERU de Fonte Arcada

Na temática do **Turismo**, a intenção de desenvolver e apostar no setor do turismo visa fortalecer e disseminar aquela que é vista como uma das principais potencialidades do Município de Sernancelhe e entendida como uma das grandes impulsionadoras do desenvolvimento concelhio, a nível socioeconómico. Fonte Arcada assume-se como um centro urbano de características únicas, marcado pela história e com uma localização privilegiada sobre o rio Távora, pelo que importa valorizar o património material e imaterial, promover os recursos endógenos e apostar na diversidade económica e cultural de forma integrada. Tal abordagem irá fomentar uma maior atratividade para turismo e visitação. Cumulativamente, a estreita articulação com a vila de Sernancelhe e com as povoações vizinhas reveste-se de elevada importância para impulsionar a visitação a este município de elevado interesse histórico e cultural.

No campo da **Ambiente**, a promoção da qualidade ambiental de Fonte Arcada centra-se na valorização dos largos e praças e demais áreas de estadia e de recreio existentes e na introdução de novos elementos de interesse, criando uma rede espaços públicos articulada entre si. Estes espaços que pontuam a malha urbana, de dimensões e características distintas e com ou sem arborização, favorecerão a legibilidade do espaço público e ditarão a melhoria global da qualidade urbana de Fonte Arcada.

Ao nível da **Vivência Urbana**, a aposta centra-se na reabilitação e manutenção dos edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação e/ou que se encontram devolutos. Esta intervenção de fundo, em articulação com a introdução de novas funcionalidades que ultrapassem o domínio da habitação, apostando no comércio, nos serviços, na restauração e na hotelaria, proporcionarão diversificação económica e social e facilitarão atração de novos residentes, visitantes e investidores, determinando uma qualificação sustentada e generalizada do ambiente urbano de Fonte Arcada.

A aposta na **Mobilidade** urbana e na gestão do espaço público é fundamental para garantir uma melhor circulação e maior segurança para peões e automobilistas. A rede viária de Fonte Arcada, bastante condicionada pelos perfis reduzidos no núcleo histórico central, encontra-se quase exclusivamente pensada para o automóvel, situação que importa reverter sempre que possível. Devem assim ser potenciadas as deslocações pedonais, garantindo condições que traduzam equidade, nomeadamente para a população com mobilidade reduzida.

A preservação da **Identidade** de Fonte Arcada passará pela valorização e divulgação das características únicas e identitárias presentes, tais como a história, o património edificado, as tradições locais, os produtos regionais, a vivência tradicional e os recursos endógenos. A conservação do carácter único deste centro urbano será a principal garantia de geração de maior interesse e atratividade.

### 5.3. Modelo estratégico territorial

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

A nível espacial, a estratégia suporta-se nos principais elementos de interesse e principais espaços públicos de Fonte Arcada, assumindo-os como fatores decisivos para o desenvolvimento urbano preconizado. Em convergência com o modelo anteriormente traçado, acrescenta-se um novo núcleo de desenvolvimento a Nascente, integrando os espaços envolventes ao Santuário da Sr.<sup>a</sup> da Saúde, a antiga Escola, Campo de Jogos, Feira e Igreja, os quais formam uma unidade indissociável a nível funcional.

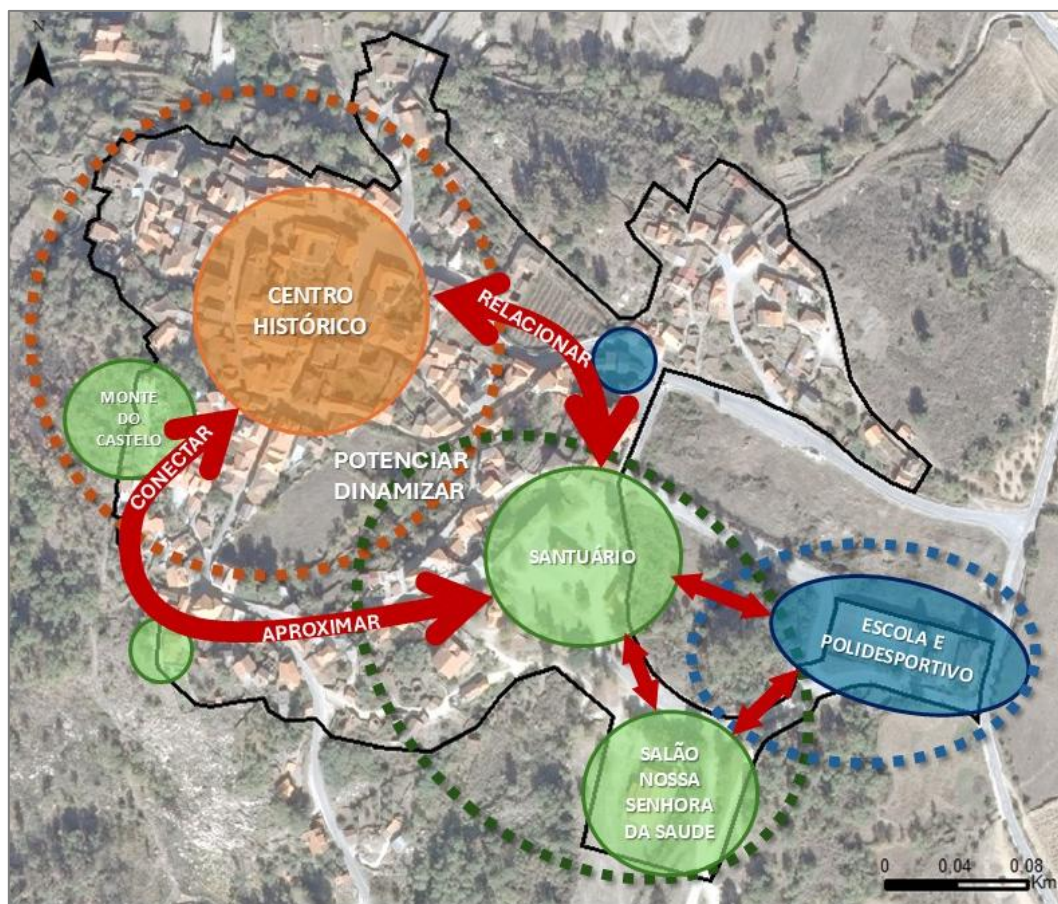


Figura 56 - Modelo estratégico territorial para Fonte Arcada

## **6. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU**

Atendendo aos objetivos estratégicos definidos e à espacialização da estratégia através do modelo estratégico, procedeu-se à definição de um conjunto de ações que visam concretizar a visão preconizada pelo PERU de Fonte Arcada, visando um centro urbano atrativo, eficiente e identitário, e uma melhoria generalizada na qualidade urbana e na vida da população.

Considera-se que estas ações, pela forma diferenciada com que incidem no território, pela resposta que dão às debilidades levantadas e pela complementaridade que assumem, constituirão um estímulo para novas dinâmicas de transformação positiva no centro urbano de Fonte Arcada, promovendo o seu desenvolvimento sustentável e sustentado, numa estratégia coerente e articulada. Nesta alteração do PERU, foram analisadas as ações anteriormente propostas, verificando-se que estas ainda se mantêm válidas para a estratégia estabelecida, e encontrando-se algumas em processo de execução ou mesmo concluídas. A inclusão de uma nova zona na ARU, em conjugação com o desenvolvimento que este núcleo urbano tem sofrido nos últimos anos conduziu à definição de outras ações adicionais, que visam complementar as anteriores, de forma a promover o desenvolvimento urbano sustentado e equilibrado de Fonte Arcada.




Estas intervenções revestem-se de elevada importância, tanto para o concretizar do cenário futuro, como para assegurar que o investimento seja realizado de forma orientada para este objetivo, com a mobilização de recursos de diferentes naturezas.

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

### **6.1. Identificação das ações**

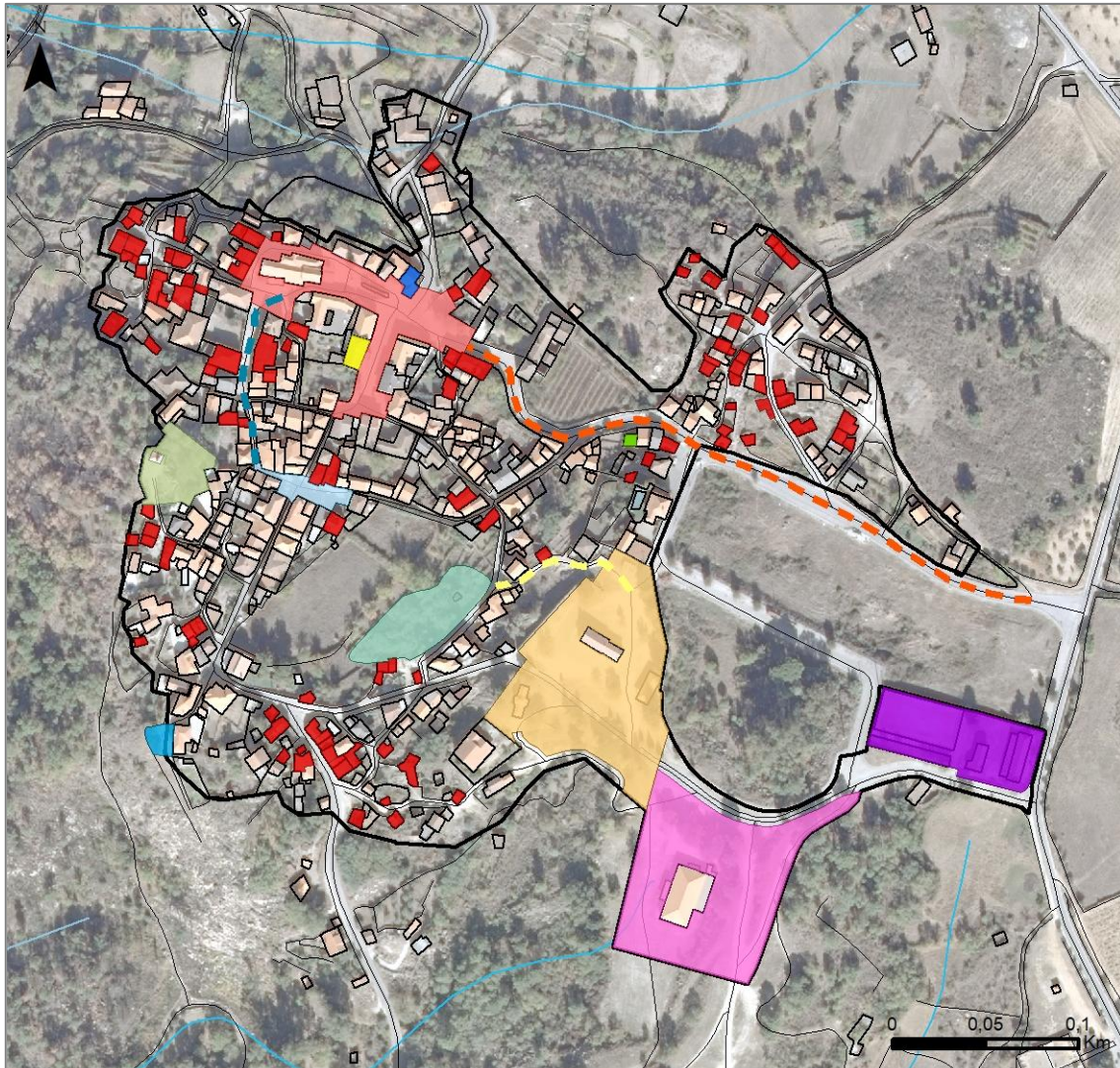
O PERU de Fonte Arcada é constituído por 22 ações de âmbito material (intervenções ao nível do edificado e do espaço público) e imaterial, onde estão incluídas as ações previstas pelo Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Sernancelhe e pelo Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para a área de intervenção.

O PERU original apresentava um total de 19 ações, tendo sido acrescentadas 3 novas ações e atualizado a designação de uma das anteriores intervenções. As ações encontram-se organizadas por objetivos estratégicos, garantindo a concretização da visão preconizada pelo PERU para este território, tal como expresso no quadro seguinte:

Ação	Objetivos estratégicos				
					
AÇÃO PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba	X		X		X
AÇÃO PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante	X		X		X
AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio (*)	X	X		X	X
AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia	X	X		X	X
AÇÃO PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio (anteriormente designada Revitalização do Monte do Castelo)	X	X			X
AÇÃO PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde	X	X		X	X
AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	X	X			X
AÇÃO PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer	X	X			X
AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira (*)	X			X	X
AÇÃO PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Francim Quintais Silva (*)	X			X	
AÇÃO PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde	X			X	
AÇÃO PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (**)				X	
AÇÃO PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública		X			
AÇÃO PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X			X	X
AÇÃO PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”	X			X	X
AÇÃO PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada (*)	X		X		X
AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”			X		
AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X	X			X
AÇÃO PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina (***)	X	X	X		X
AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira (***)	X	X		X	X
AÇÃO PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada (***)					

Quadro 8 - Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada

(\*) Ação constante do PARU de Sernancelhe; (\*\*) Ação constante do PAMUS do Douro; (\*\*\*) Novas ações (2026)



**Legenda:**

▬ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fonte Arcada

**Ações propostas: PERUFAR:**

- |   |   |
|---|---|
| 01   Refuncionalização da Casa da Loba                                      | 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade                            |
| 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante        | 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública                         |
| 03   Requalificação do Largo do Rossio                                      | 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”                        |
| 04   Valorização da Praça Pádua Correia                                     | 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”         |
| 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio                        | 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada                                 |
| 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde          | 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”  |
| 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora                            | 18   Programa “Segunda habitação”   |
| 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer                  | 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer                               |
| 09   Requalificação da Rua da Amoreira                                      | 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina  |
| 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva                      | 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira                                      |
| 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde | 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada |

Figura 57 – Localização das ações propostas

As ações propostas para a ARU de Fonte Arcada visam o desenvolvimento e a aposta no setor do turismo, a promoção da qualidade ambiental, o reforço da vivência urbana, a melhoria da mobilidade e a valorização da identidade e do património presentes. Neste sentido, pretende-se encetar uma intervenção que articule uma correta preservação das características únicas de Fonte Arcada com ideias novas, que permitam revitalizar este centro urbano. Para tal, será importante que se introduzam novas funcionalidades e novos elementos, sempre devidamente articulados com a pré-existência, de modo a aumentar o interesse para aqui habitar e investir, e para visitar. As intervenções materiais devem estar sempre relacionadas com os valores imateriais patentes no património cultural, de modo a criar uma área urbana una e coesa. Cumulativamente, importa ainda garantir uma correta articulação espacial e funcional entre o edificado e o espaço público.

A clara aposta na requalificação e revitalização do espaço público, com recurso a intervenções em espaços estrategicamente inseridos na malha urbana, assumindo-os com locais geradores de atratividade e aglutinadores de vivência, permitirá (1) reforçar a identidade e o apego da população residente ao local, (2) contribuir para inclusão social e cultural e (3) gerar maior atratividade a pessoas não residentes. Será, portanto, primordial trabalhar no sentido de garantir que os espaços públicos são para as pessoas e não para o automóvel, promovendo a acessibilidade, a mobilidade, a fluidez, a transparência, a normalização, a eliminação de barreiras arquitetónicas e a integração de pontos verdes na malha urbana.

As **intervenções materiais** a ocorrer no **espaço público**, mais ou menos dispersas pela ARU e num total de 14, visam uma qualificação integrada do centro urbano de Fonte Arcada. As primeiras sete que seguidamente se apresentam destinam-se a **espaços de estadia**, onde se pretendem fomentar as funções sociais, de recreio, valorização da cultura e património como também ecológicas.

A Requalificação do Largo do Rossio consiste na reformulação do espaço público afeto a este espaço central de referência no contexto de Fonte Arcada, tendo em vista a compatibilização entre o tráfego automóvel e o estacionamento e as funções de circulação pedonal, estadia e lazer, propondo-se a redefinição dos espaços de circulação pedonal e de estadia, a criação de espaços verdes e a provisão de mobiliário urbano e equipamentos de apoio ao lazer e recreação. Tal intervenção gerará melhores condições de fruição do espaço público por parte dos residentes e visitantes e valorizará a imagem e identidade deste núcleo urbano com enorme interesse histórico e turístico, fomentando ainda o espírito de convívio e sentido de comunidade. Esta ação encontra-se referenciada no PARU de Sernancelhe, com a denominação “Requalificação do Centro Histórico de Fonte Arcada”, sendo que neste documento o limite da intervenção inclui ainda parte da Rua da Amoreira e parte da Avenida Franclim Quintais Silva.

A Valorização da Praça Pádua Correia permitirá reverter os sinais de degradação atualmente presentes, que condicionam o usufruto deste espaço por parte da população, enquanto colocam em causa o enquadramento do Pelourinho de Fonte Arcada, Imóvel de Interesse Público datado do século XVI. Neste sentido, e atendendo à localização central desta praça, à sua pequena escala e ao enquadramento facultado pelo conjunto edificado que a conforma, entende-se que a intervenção de reformulação e qualificação deste espaço público deve dar maior

ênfase à sua utilização enquanto espaço de encontro e de estadia, assumindo uma zona exclusivamente dedicada ao peão. Para tal deverá ser utilizado um pavimento distintivo e introduzido mobiliário urbano de apoio adequado, garantindo assim a melhoria das condições para a sua utilização por parte dos residentes.

A Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio, um dos espaços mais característicos de Fonte Arcada, irá determinar a sua visitação e facultar condições ótimas para a contemplação da paisagem envolvente. O espaço público na envolvente da Torre do Relógio, no Monte do Castelo, será dotado de condições de estadia, garantindo um espaço digno e atrativo que surgirá pontuado por mobiliário urbano devidamente enquadrado, ao mesmo termo que se promoverá a articulação entre a zona alta "seca" (com a pedra granítica que a caracteriza) e a envolvente arborizada (a nascente).

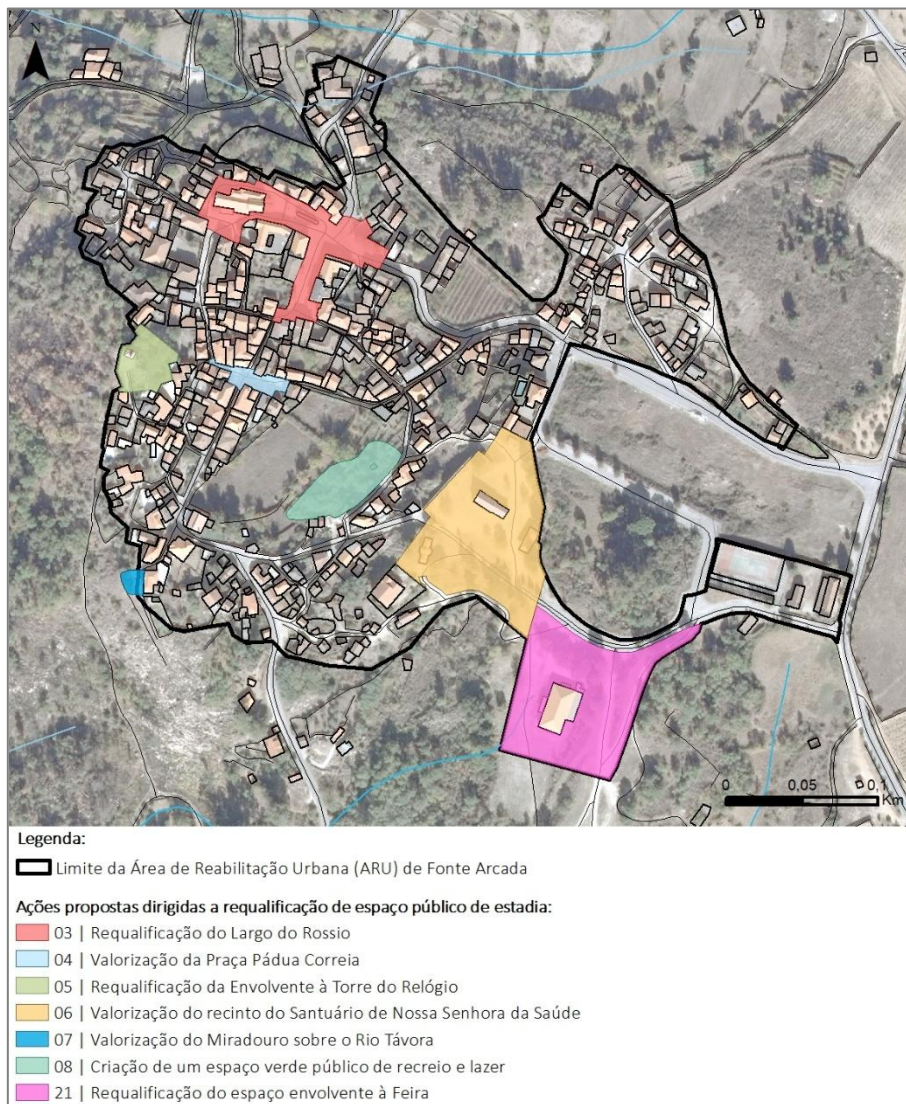


Figura 58 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de estadia

A Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde concorrerá no sentido de dotar o espaço público envolvente ao Santuário de melhores condições para bem receber os devotos/visitantes que aí ocorrem anualmente, bem como para garantir um melhor usufruto deste espaço por parte da população local,

determinando uma área verdadeiramente vocacionada para todos, e que articule os propósitos de recreio e devoção. Atendendo às características físicas do local e à sua posição privilegiada sobre Fonte Arcada e sobre o vale do rio Távora, deverão ainda ser encetados esforços no sentido de garantir este local como ponto de passagem obrigatório para todos aqueles que se deslocam a Fonte Arcada. Propõe-se uma solução diferente de pavimento, mais confortável, integrando uma nova solução de altar que substitua o edifício existente e que constitui um obstáculo ao edifício do santuário. É também proposto um pequeno edifício, que pretende fechar a parte sul do espaço do santuário, para acomodar churrasqueiras, mesas e bancos, bem como a reabilitação do coreto. Pretende-se ainda que a envolvente seja mantida o quanto possível nomeadamente a manutenção dos afloramentos rochosos ou os pavimentos existentes. Estas zonas devem ser enquadradas por áreas verdes e deve ser garantida a colocação arborização, de modo a favorecer o conforto térmico deste espaço no verão.

A Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora compreende uma intervenção de reestruturação do espaço existente, garantindo a sua delimitação física a sul e um correto posicionamento da arborização e do mobiliário urbano de apoio. Neste sentido, será importante que os bancos se aproximem mais do limite poente deste espaço público e que se voltem diretamente para o rio, permitindo uma contemplação mais desafogada da paisagem envolvente.

A Criação de um espaço verde público de recreio e lazer preconiza a instalação de um parque verde encaixado na malha urbana consolidada de Fonte Arcada, tirando proveito de parte de uma parcela de terreno expectante de área considerável situada nas imediações do Santuário de Nossa Senhora da Saúde. A inclusão deste pequeno parque verde em pleno coração de Fonte Arcada permitirá oferecer à população residente um novo espaço de contato com a natureza, garantindo o carácter algo rural que o caracteriza. As funções de recreio e lazer que aqui se pretende instalar devem tirar partido do declive natural do terreno, acolhendo espaços cumulativamente destinados a estadia/contemplação e a recreação/ entretenimento. Neste sentido, propõe-se a inclusão de um pequeno anfiteatro encaixado na colina que, para além de simplesmente disponibilizar uma área para sentar, terá a mais-valia de poder ser utilizado para a realização de pequenos espetáculos ao ar livre. Os percursos pedonais a instalar deverão ser criteriosamente localizados e devidamente naturalizados (terra batida/ macadame), bem como o mobiliário urbano de apoio e a iluminação pública.

A Requalificação do espaço envolvente à Feira incide no espaço envolvente à Feira e Salão Paroquial, local onde decorrem várias festividades (em particular a Sr.ª da Saúde e feira). Integra um conjunto de intervenções de carácter diversificado, com o objetivo de melhorar as condições de utilização, no sentido de proporcionar e promover ainda mais e o convívio, o contacto social os usos e as tradições. Serão organizados os espaços destinados aos feirantes e construídas instalações sanitárias, e requalificado o espaço exterior.

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

A Requalificação da Rua da Amoreira pretende reforçar a importância que este arruamento, que liga o Largo do Rossio e a Praça Pádua Correia, assume na estrutura urbana de Fonte Arcada. Atendendo aos dois perfis distintos

que possui, um mais desafogado e outro muito condicionado pelo edificado confrontante, prevêem-se duas intervenções distintas, devidamente adequadas a cada uma destas situações. Assim, para o setor situado entre o Largo do Rossio e a Rua Luís de Camões, a proposta aqui apresentada passa pela introdução de vegetação e arborização de pequeno porte e pela facilitação do acesso ao edificado, integrando os degraus que avançam sobre o arruamento no desenho de reestruturação da via. No setor localizado entre a Rua Luís de Camões e a Praça Pádua Correia, e porque o perfil estreito assim o impõe, a intervenção versará apenas na regularização, manutenção e limpeza do pavimento.

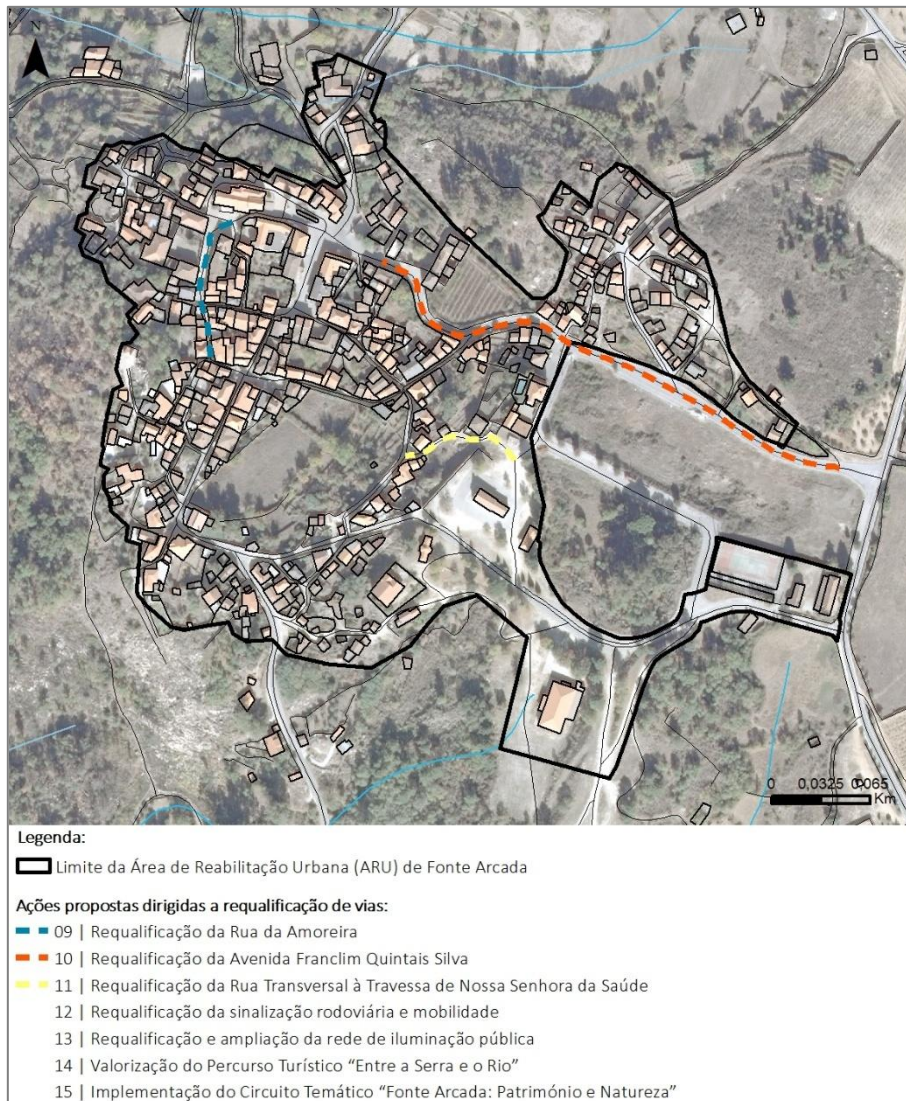


Figura 59 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de circulação (vias)

A Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva, uma das principais vias de acesso a Fonte Arcada, que culmina no Largo do Rossio, e que possui um perfil de dimensões mais ou menos generosas exclusivamente vocacionado para o trânsito automóvel, defende a inclusão de passeios, favorecendo a mobilidade pedonal, em correta articulação com a rodoviária, e a integração de arborização em caldeira ao longo do arruamento.

A Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde compreende a sua repavimentação e o seu reperfilamento, bem como o aproveitamento dos alargamentos existentes ao longo da sua extensão para criação de pequenas bolsas de estadia munidas de mobiliário urbano adequado, que permitirão ao peão "descansar" do esforço físico provocado pelo terreno acidentado. Deste modo reverter-se-á o seu mau estado de conservação atual, facilitando o seu uso por parte daqueles que se deslocam diretamente entre o centro histórico de Fonte Arcada e o Santuário de Nossa Senhora da Saúde.

A Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo. Esta medida permitirá uniformizar, adaptar e dotar Fonte Arcada de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança. Cumulativamente, a adoção de medidas de mobilidade inclusiva, tais como a integração de pavimentos mais adequados a pessoas com mobilidade reduzida e a invisuais (entre outros), permitirá o acesso facilitado a todos os utilizadores.

A Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública determina a renovação dos troços da rede de iluminação pública existente que se encontrem obsoletos, integrando luminárias com tecnologia LED, de modo a garantir o aumento da eficiência energética nos circuitos de iluminação pública, a par da eletrificação dos arruamentos e dos espaços públicos que ainda não possuam iluminação. Será importante garantir uma uniformidade dos postes e das luminárias em toda a área urbana.

A Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio" prevê a beneficiação, uniformização e promoção deste percurso constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, que atravessa o setor norte do concelho, e de onde se destaca a sua ligação à vila de Sernancelhe. A ação prevê a introdução de sinalização toponímica específica, que apresente os locais e os pontos de interesse, e de placas informativas, que permitam conhecer a história e as tradições locais. Deve ser estabelecida uma parceria entre todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, garantindo uma intervenção integrada e uma uniformização da linguagem. A correta divulgação deste percurso, com recurso a panfletos que se encontrarão disponíveis em vários pontos de paragem (incluindo Fonte Arcada), e a realização de ações de marketing e publicidade e de eventos permitirá potenciar o turismo no núcleo urbano de Fonte Arcada.

A Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza" reveste-se de relevada importância, na medida em que dará a conhecer este centro urbano, de forma sustentada e apoiada. Prevê-se a criação de um Guia de Fonte Arcada, onde se fará um retrato preciso da sua importância histórica e da sua evolução no tempo, recorrendo a textos informativos devidamente ilustrados com os diversos elementos marcantes que pontuam a malha urbana. De modo a potenciar a realização deste circuito por parte dos turistas e visitantes, deverá ser introduzido no terreno um elemento distintivo e diferenciador, tal como uma pintura no chão, que permita melhor entender qual a sequência lógica do percurso e facilitar a criação do mapa mental do centro urbano de Fonte Arcada. O recurso a placas informativas será também fundamental. Deve ainda ser garantida uma estreita articulação com o percurso turístico "Entre a Serra e o Rio", na medida em que os mesmos se cruzam em certos momentos-chave.

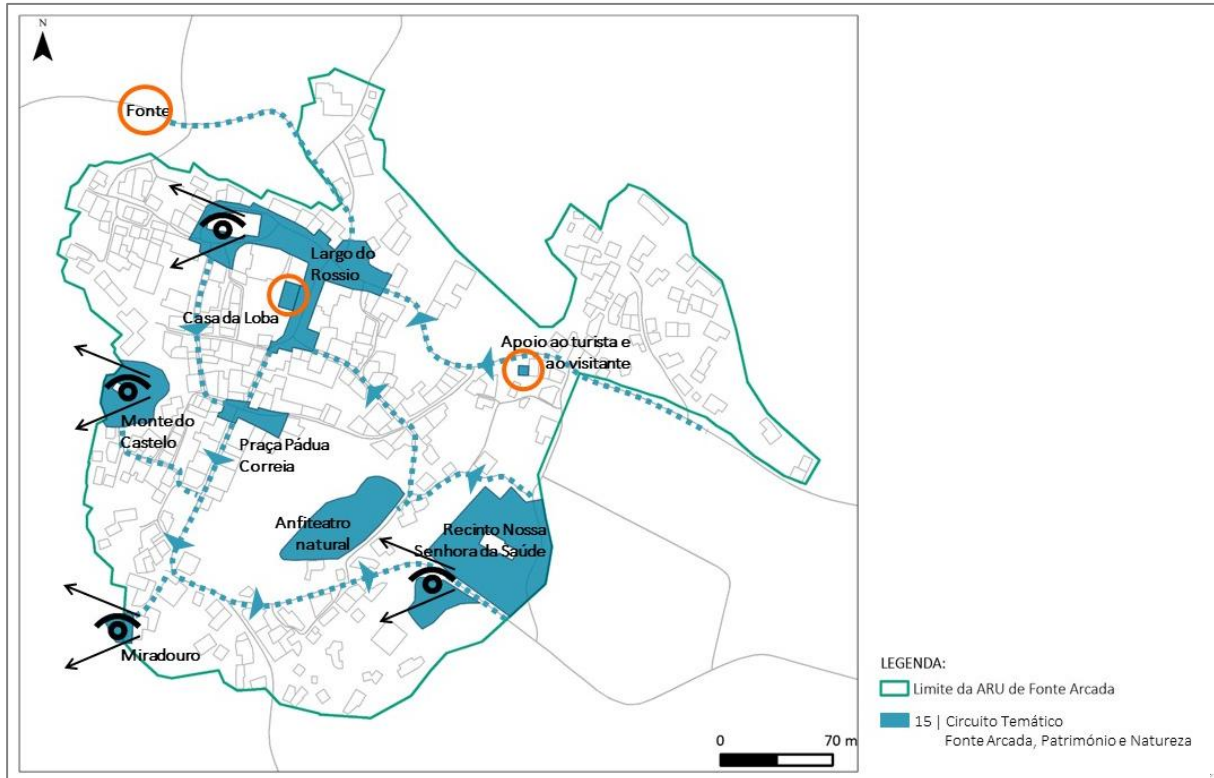


Figura 60 - Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”

As **intervenções materiais** previstas para o **edificado** dirigem-se à reabilitação de quatro edifícios para uso público e à reabilitação do edificado de propriedade privada.

A Refuncionalização da Casa da Loba permitirá "devolver" os Antigos Paços do Concelho à população, através da instalação do Museu de Fonte Arcada. Tendo funcionado durante décadas como Casa da Câmara, nos tempos em que Fonte Arcada foi sede de concelho, a Casa da Loba é agora propriedade privada. No entanto, atendendo à sua importância histórica, às características do edifício (que determinaram a sua classificação como Monumento de Interesse Público - IIP) e à sua localização privilegiada/ central no contexto urbano, considera-se ser este o edifício ideal para acolher o Museu de Fonte Arcada, local apologista da história e da memória local, e que funcionará também como centro de exposições. A intervenção prevê a manutenção das características arquitetónicas do imóvel e incide, sobretudo, no seu interior, através da requalificação e eventual reformulação de alguns dos espaços interiores, adaptando-os devidamente à função de museu e de centro de exposições prevista. Dada a sua classificação com IIP, será necessário articular o projeto de arquitetura com a Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

A Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante determina a constituição de um local específico de acolhimento e de encaminhamento para aqueles que se deslocam a Fonte Arcada em turismo e lazer. Neste sentido, pretende-se proceder à reabilitação de um edifício que se encontra atualmente devoluto e a necessitar de intervenção, e que possui uma localização estratégica, situando-se na entrada de Fonte Arcada, na Avenida Franclim Quintais Silva. Este espaço funcionará assim como um pequeno posto turístico, dando a conhecer os diversos pontos de interesse deste centro urbano e indicando, entre outros, o Circuito Temático “Fonte Arcada:

Património e Natureza”, que se pretende implementar. Cumulativamente, este espaço funcionará também como meio de divulgação e posto de venda dos produtos regionais tradicionais, quer ao nível do artesanato (tais como os cestos de vime e de verga), quer da gastronomia (tais como o presunto, a bola de carne e o vinho nascido nas encostas férteis circundantes).

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

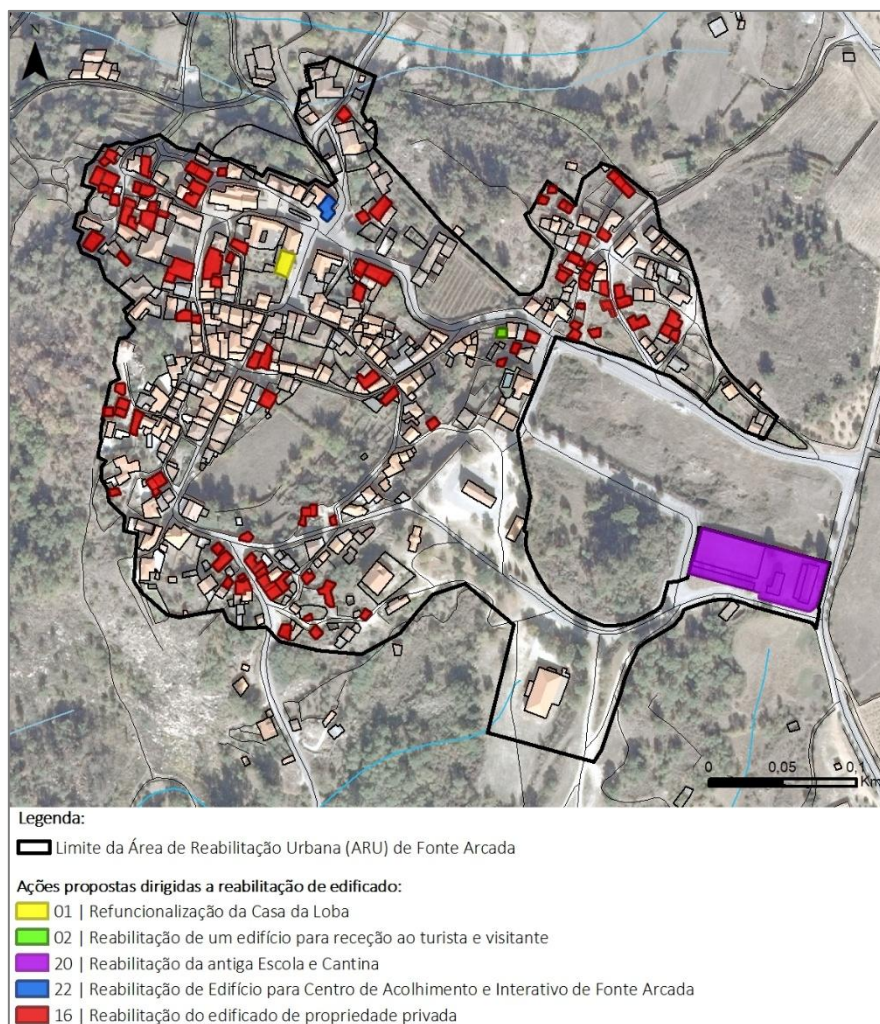


Figura 61 - Localização das Ações de reabilitação do edificado

A Reabilitação da antiga Escola e Cantina consiste numa intervenção no conjunto da escola, edifício de apoio e envolvente, adaptando-os a novas funções, adequadas à atual realidade social e económica de Fonte Arcada. No edifício principal (Escola), composto por duas antigas salas de aulas, pretende-se a criação de um posto de informação turística/patrimonial com um centro interpretativo, bem como áreas de trabalho e dinamização social de atividades culturais, etnográficas, sociais e cívicas. No exterior, serão criadas duas grandes bancas para venda de produtos regionais.

A Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada visa a realização de uma alteração de Centro de Acolhimento, adaptando pontualmente o espaço às atuais necessidades da utilização, e resolvendo as patologias geradas pelo tempo. Para tal, pretende-se a reorganização do espaço interior, tornando o espaço mais versátil, polivalente, confortável, funcional e atrativo. Relativamente ao exterior do edifício, este deverá manter o seu carácter.

As **ações imateriais** constituem uma mais-valia para a revitalização de Fonte Arcada, garantido uma participação ativa por parte da comunidade na dinamização do centro urbano e gerando atratividade externa.

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

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

A Realização de ações de promoção de cultura e lazer no centro urbano de Fonte Arcada permitirá não só fomentar as tradições e os costumes locais, bem como garantir a sua revitalização social e turística, dotando Fonte Arcada de maior vivência e gerando maior atratividade a nível municipal e regional. Neste sentido, prevê-se a realização de ações de âmbito social, cultural e de lazer, tais como exposições, feiras e festas, sempre em estreita articulação com as ações previstas pelo PERU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe e demais PERU

a ser implementados no concelho, garantindo uma interação entre os núcleos urbanos alvo de uma programação estratégica no âmbito da reabilitação urbana.

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

## 6.2. Hierarquização e respetiva programação temporal das ações

De modo a organizar as intervenções previstas pelo PERU de Fonte Arcada, procedeu-se à sua **hierarquização**, de acordo com a importância e a relevância que assumem no processo de reabilitação urbana, tendo-se distinguido dois níveis:

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

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

AÇÃO	HIERARQUIA
AÇÃO PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba	E
AÇÃO PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante	E
AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio	E
AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia	E
AÇÃO PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio	E
AÇÃO PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde	E
AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	C
AÇÃO PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer	E
AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira	E

AÇÃO	HIERARQUIA
AÇÃO PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva	E
AÇÃO PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde	C
AÇÃO PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	C
AÇÃO PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública	C
AÇÃO PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	C
AÇÃO PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”	E
AÇÃO PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”	C
AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”	C
AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E
AÇÃO PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina	E
AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira	E
AÇÃO PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada	E

Quadro 9 - Hierarquização das ações localizada na ARU de Fonte Arcada, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana

■ Ações estruturantes □ Ações complementares

O **horizonte temporal da ORU de Fonte Arcada de 15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no Art.º 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, foi inicialmente estabelecido como decorrendo entre o ano de 2017 e o ano de 2032. Considerando que se trata de uma ORU sistemática, a executar pela entidade gestora, que continua a ser assumida pela Câmara Municipal de Sernancelhe, o âmbito temporal mantém-se inalterado pelo período de 15 anos, passando este a contar da data de publicação em Diário da República da aprovação pela Assembleia Municipal da presente alteração.

No Quadro seguinte, apresenta-se a nova programação temporal/ calendarização das ações previstas.

Ação	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
AÇÃO PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba																								
AÇÃO PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante																								

Ação	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio <b>(Concluída)</b>																								
AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia																								
AÇÃO PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio <b>(Em curso)</b>																								
AÇÃO PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde <b>(Em curso)</b>																								
AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora																								
AÇÃO PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer																								
AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira																								
AÇÃO PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva																								
AÇÃO PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde																								
AÇÃO PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade																								
AÇÃO PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública																								
AÇÃO PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"																								
AÇÃO PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático "Fonte"																								

Ação	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Arcada: Património e Natureza”																								
AÇÃO PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada																								
AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”																								
AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”																								
AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer																								
AÇÃO PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina (Em curso)																								
AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira (Em curso)																								
AÇÃO PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada (Em curso)																								

Quadro 10 - Nível de prioridade e programação temporal das ações localizada na ARU de Fonte Arcada

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares ■ Calendarização anterior

### 6.3. Programa de financiamento

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

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

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		
AÇÃO PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba	0,00	500 000,00	500 000,00	Privados/ Proprietários	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas
AÇÃO PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante	65 000,00	0,00	65 000,00	CM Sernancelhe	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas
AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio	297 524,00	0,00	297 524,00	CM Sernancelhe	PARU NORTE-04-2316-FEDER-000382 (Concluída)
AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia	50 000,00	0,00	50 000,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio	118 587,00	0,00	118 587,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde	656 521,00	0,00	656 521,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	30 000,00	0,00	30 000,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer	180 000,00	0,00	180 000,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira	50 000,00	0,00	50 000,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva	150 000,00	0,00	150 000,00	CM Sernancelhe	PARU PAMUS
AÇÃO PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde	35 000,00	0,00	35 000,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	PAMUS
AÇÃO PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública	50 000,00	0,00	50 000,00	CM Sernancelhe	-
AÇÃO PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	PARU
AÇÃO PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”	25 000,00	0,00	25 000,00	CM Sernancelhe	PARU

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)			
AÇÃO PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01 IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe	
AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”	100 000,00	0,00	100 000,00	CM Sernancelhe	PARU	
AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”	8 000,00	0,00	8 000,00	CM Sernancelhe	PARU	
AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50 000,00	0,00	50 000,00	Câmara Municipal de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra, Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)	PARU	
AÇÃO PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina	472 982,00	0,00	472 982,00	CM Sernancelhe	-	
AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira	370 068,00	0,00	370 068,00	CM Sernancelhe	-	
AÇÃO PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada	148 611,00	0,00	148 611,00	CM Sernancelhe	-	
<b>TOTAL</b>	<b>2 887 293,00</b>	<b>3 500 000,00</b>	<b>6 387 293,00</b>	-	-	-

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **6,4 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Fonte Arcada, dos quais **3,5 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e sensivelmente **2,9 Milhões de Euros** a **investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 13. Comparando estes valores com os estimados em 2017, verifica-se que o investimento público passou de 1 755 000€ para 2 887 293,00€, com um incremento de cerca de 60%, em resultado das três novas ações, bem como ajustes de valores às anteriormente propostas. O investimento privado aumentou 500 000 €, devido à ação Refuncionalização da Casa da Loba ter transitado para a iniciativa privada. Relativamente ao investimento total, passou de 4 755 000 €, aumentando em cerca de um terço do valor inicialmente previsto.

Tabela 13 - Valores de investimento para o PERU de Fonte Arcada

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	2 887 293,00
INVESTIMENTO PRIVADO	3 500 000,00
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	<b>6 387 293,00</b>

## Fontes de Financiamento

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

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

### **Componente 2 – C2. Habitação**

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

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

### **Componente 3 – C3. Respostas Sociais**

#### **Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º**

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

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

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

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

## 7. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU

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

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

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

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

a) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer;

b) Proprietários de imóveis;

c) Residentes (proprietários e inquilinos);

d) Outros usuários, como por exemplo empresários de sectores do comércio, restauração, prestadores de serviços de proximidade, assim como instituições e associações que ocupam ou utilizam os edifícios; e

e) Novos investidores.

### 7.1. Apoios e incentivos à reabilitação urbana

A reabilitação urbana do centro urbano de Fonte Arcada deve ser apoiada através da criação e dinamização de um programa de incentivos que, de modo a garantir uma lógica integrada, inclui vários níveis de intervenção na habitação. Este programa deve compreender o incentivo à reabilitação do parque edificado com melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional dos edifícios. Neste sentido, o

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

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 no presente documento e também no **Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Fonte Arcada (Fichas-resumo)**.

### **7.1.1 Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU**

Podem usufruir dos benefícios fiscais enunciados neste ponto os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados na ARU e que preencham cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)<sup>5</sup>:

---

<sup>5</sup> 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

- 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, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 19 de julho;
- 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;
- c) Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

**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 Fonte Arcada.

- 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 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.

**Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

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

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

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

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

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

#### **Taxa devida pela avaliação do estado de conservação**

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

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

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

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

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

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

*j) «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.*

### **7.1.2 Incentivos à reabilitação urbana**

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

- Relativamente aos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, beneficiam do previsto no art.º 71.º-A do EBF – DL n.º 215/89, aditado pelo artigo 29.º da Lei 56/2023, os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (ponto 2, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

- Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, sendo os rendimentos isentos englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais (ponto 3, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

- Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação e terrenos para construção, com exceção: a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal

em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência (ponto 7, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

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

**a) 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”

**b) 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.º 555/99, de 16 de dezembro**

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

## Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Relativamente aos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, beneficiam do previsto no art.º 71.º-A do EBF – DL n.º 215/89, aditado pelo artigo 29.º da Lei 56/2023, os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º, do EBF (ponto 2, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

- Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil (ponto 3, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

- Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação e terrenos para construção, com exceção: a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência (ponto 7, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

### **7.1.3 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.

### **7.1.4 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.*” (Preâmbulo 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 14. Do conjunto de instrumentos de política ilustrados pela referida tabela serão analisados em maior detalhe: o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**, o **Reabilitar para Arrendar** e **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** e o **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, pela sua relevância na reabilitação urbana no território da ARU.

Tabela 14 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
<b>DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.º Direito;</li> <li>– Porta de Entrada.</li> </ul>
<b>GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Programa de Arrendamento Acessível;</li> <li>– Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens;</li> <li>– Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento;</li> <li>– Instrumentos de captação de oferta;</li> <li>– Indicadores de preços e acessibilidade habitacional;</li> <li>– Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).</li> </ul>
<b>TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reabilitar para Arrendar</li> <li>– Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);</li> <li>– Casa Eficiente 2020;</li> <li>– Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana;</li> <li>– Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;</li> <li>– Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética;</li> <li>– Projeto Reabilitar como Regra;</li> <li>– Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.</li> </ul>
<b>PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial;</li> <li>– Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;</li> <li>– Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;</li> <li>– Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.</li> </ul>

### **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.

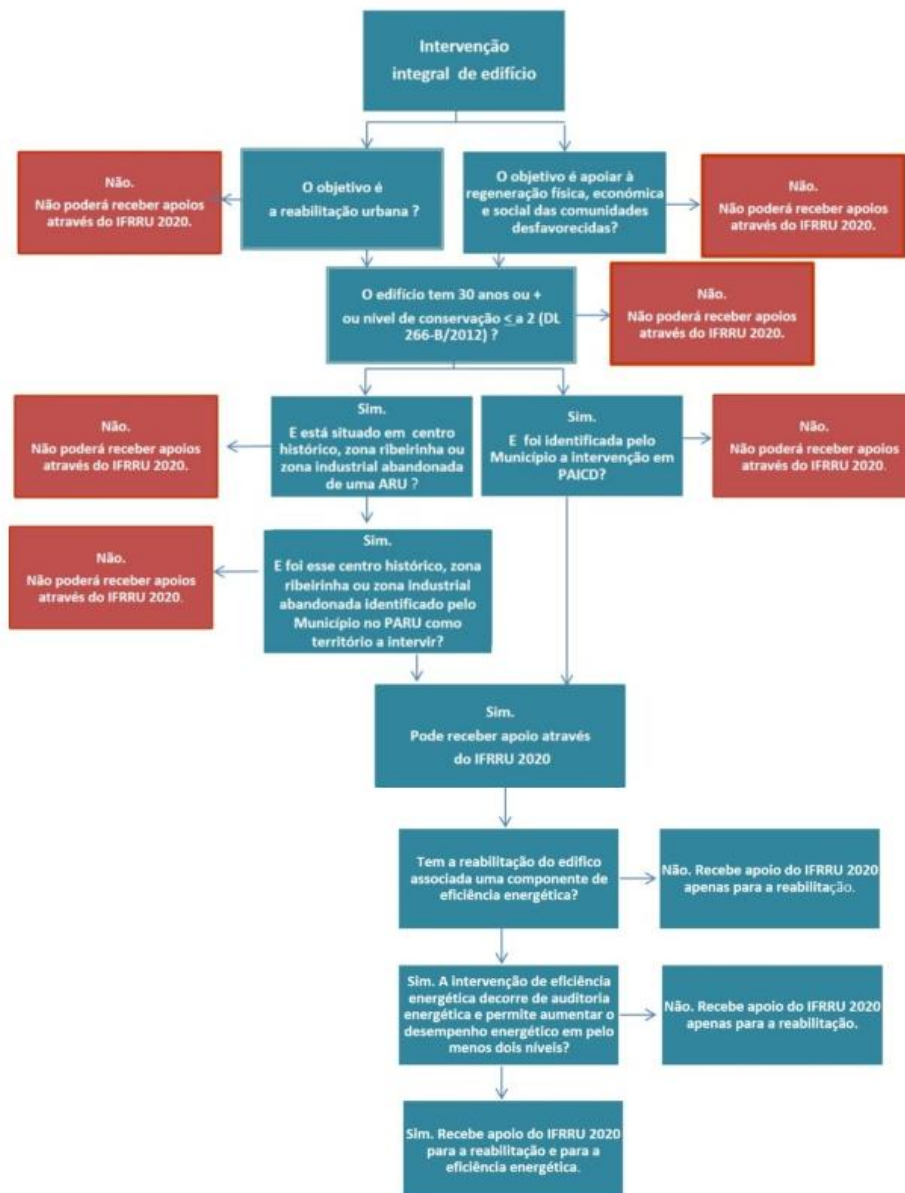


Figura 62 - Requisitos para financiamento através de IFRRU  
Fonte: [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

### Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional<sup>6</sup>, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

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

As despesas apoiadas compreendem:

- (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.

---

<sup>6</sup> Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.



**1.º DIREITO**  
**PROGRAMA DE APOIO**  
**AO ACESSO À HABITAÇÃO**

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

O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho<sup>7</sup> 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.

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

---

<sup>7</sup> Alterado pela Retificação n.º 25/2018, de 02/08; pelo DL n.º 84/2019, de 28/06; DL n.º 81/2020, de 02/10; Lei n.º 12/2021, de 10/03; DL n.º 89/2021, de 03/11; DL n.º 74/2022 de 24/10; DL 28/2023; e DL n.º 44/2025, de 27 de março.

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 m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE); (2) Reabilitação: valor base por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE); e (5) Aquisição de terrenos: 20% do valor considerado para financiamento da construção.

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

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

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

### **Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente**

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio<sup>8</sup> 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.

## **7.2. Programa de investimento público**

O Programa de Ação da ARU de Fonte Arcada prevê um **investimento público** na ordem dos **2 887 293,00 €**, apresentando-se na Tabela 15 a distribuição deste montante pelas ações propostas, de forma detalhada. Neste enquadramento importa ainda referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Fonte Arcada 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.

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

- **686 593,00 €** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **2 042 700,00 €** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **158 000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

---

<sup>8</sup> Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

Tabela 15 – Investimento público na ARU de Fonte Arcada

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	AÇÃO PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante	65 000,00
	AÇÃO PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina	472 982,00
	AÇÃO PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada	148 611,00
	SUB-TOTAL	686 593,00
ESPAÇO PÚBLICO	AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio	297 524,00
	AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia	50 000,00
	AÇÃO PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio	118 587,00
	AÇÃO PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde	656 521,00
	AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	30 000,00
	AÇÃO PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer	180 000,00
	AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira	50 000,00
	AÇÃO PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva	150 000,00
	AÇÃO PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde	35 000,00
	AÇÃO PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	15 000,00
	AÇÃO PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública	50 000,00
	AÇÃO PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	15 000,00
	AÇÃO PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”	25 000,00
	AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira	370 068,00
SUB-TOTAL	2 042 700,00	
IMATERIAL	AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”	100 000,00
	AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”	8 000,00
	AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50 000,00
	SUB-TOTAL	158 000,00
<b>TOTAL</b>		<b>2 887 293,00</b>

O investimento privado, por sua vez, totaliza 3 500 000,00 € que se referem às ações PERUFAR-16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada e PERUFAR-01 | Refuncionalização da Casa da Loba.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria Espaço público (que agrega maior número de ações) é a que apresenta maior relevância, contando com cerca de 70% do investimento público total. Segue-se a categoria Edificado, apenas com três ações (cerca de 24% do total) e, por último, surgem as ações Imateriais. Ao nível do Edificado, destaca-se a ação PERUFAR 20 | Reabilitação da antiga Escola e Cantina, que agrega o maior investimento nesta tipologia, enquanto para o Espaço público, o ênfase vai para as

ações PERUFAR 06 | Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde e PERUFAR 21 | Requalificação do espaço envolvente à Feira, ações que se encontram já em curso.

### 7.3. Modelo de gestão e execução

O grande propósito do PERU de Fonte Arcada 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 Fonte Arcada**, 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 Fonte Arcada 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.º 1 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.

## 7.4. 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, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 e pelo Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, 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).

- 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.

## 7.5. 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 63, 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 63 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

## 7.6. Diretivas técnicas para a reabilitação urbana

Considerando fundamental uma intervenção integrada e harmonizada, apresentam-se neste subcapítulo um conjunto de princípios e padrões de intervenção, dando indicações de como se deverá processar a reabilitação urbana ao nível do edificado e do espaço público.

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

### 7.6.1 Edificado

Os trabalhos de reabilitação dos edifícios localizados em Fonte Arcada devem ter em conta as características morfológicas e tipológicas inerentes locais, assim como as características e grau de degradação das edificações.

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

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

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

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

No decurso do trabalho de campo efetuado, verificou-se que na ARU de Fonte Arcada existiam 67 alojamentos vagos e que 52 edifícios apresentavam necessidades de intervenção a curto prazo (encontra-se em mau ou péssimo estado de conservação). Relativamente aos materiais de construção utilizados nos edifícios, a maioria possui estrutura em alvenaria de pedra (granito), adotando o sistema construtivo tradicional em Sernancelhe.

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

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

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

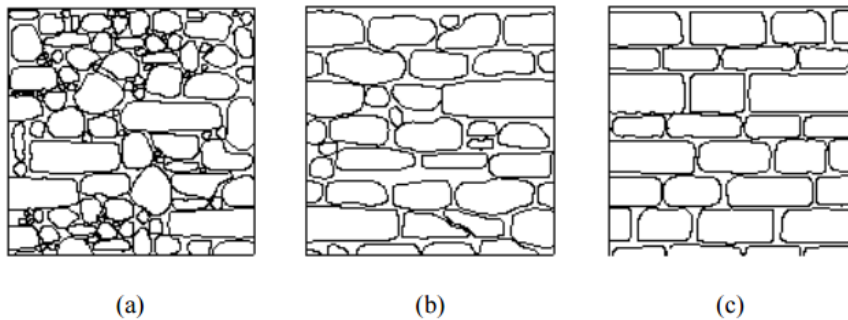


Figura 64 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho  
(a) Juntas desalinhas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas  
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

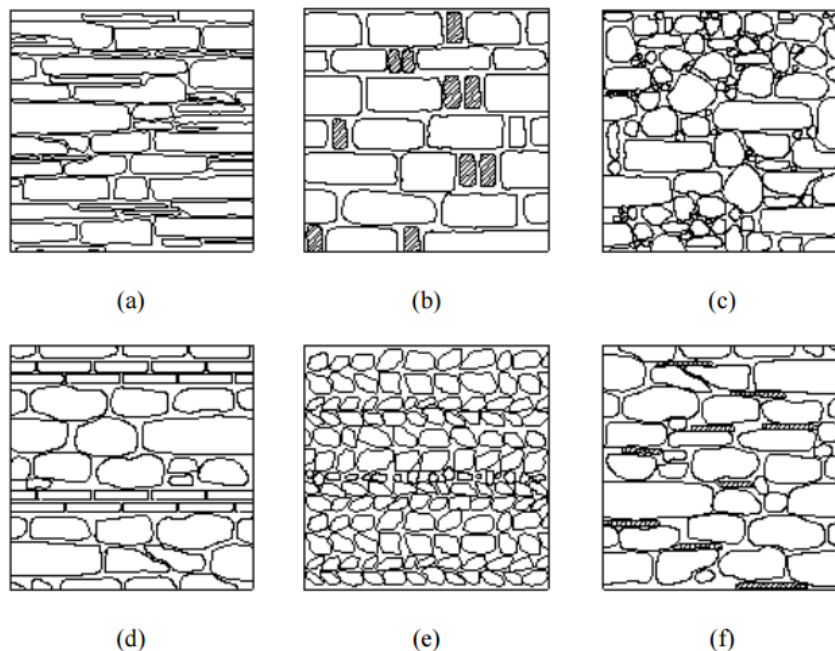


Figura 65 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento  
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;  
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas  
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

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

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, devem-se ter em conta quatro princípios base de intervenção: (1) garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, (2) adotar soluções com o mínimo de

intrusão, (3) adaptar a função ao espaço e às características do edifício e (4) privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas:

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

Quadro 11 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

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

## PORTAS E JANELAS

Nos edifícios localizados na ARU de Fonte Arcada, o material tradicional utilizado por excelência nas portas e nas janelas do edificado é a madeira, seguido pelo ferro. Atualmente verifica-se também um número considerável de edifícios com portas e janelas em alumínio, que colocam em causa a harmonia das fachadas antigas, descaracterizando-as.

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

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

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



Figura 66 – Exemplos de portas e janelas em madeira em Fonte Arcada

## ELEMENTOS EM FERRO E EM MADEIRA

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos presentes em edifícios de Fonte Arcada, sobretudo nas construções mais recentes, sendo normalmente em ferro. 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. Nos edifícios mais antigos, ainda com traça medieval, ainda subsistem

varandas em madeira. Neste caso em concreto, deve-se garantir a manutenção e preservação do existente, salvo situações extremas e irreparáveis.



Figura 67 - Exemplos de elementos em ferro e em madeira em Fonte Arcada

### ARGAMASSAS E ACABAMENTOS

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

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

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

### COBERTURA

Na recuperação das coberturas, devem ser corrigidos os problemas associados a níveis de humidade elevados (apodrecimento de vigas dos barrotes de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas

condições de ventilação permanente que facilitem a sua limpeza e preservação, com especial atenção para a ventilação dos elementos estruturais nos seus pontos de apoio nas paredes de alvenaria.

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

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

#### **PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA DE PEDRA**

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

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

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

e fechados com uma argamassa à base de cal e areia. Os grampos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.



Figura 68 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra em Fonte Arcada

### **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 as 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).

## **7.6.2 Espaço público**

Caracterizado 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.

### ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

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

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

Quadro 12 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões

Fonte: IMTT, 2011

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



Figura 69 – Espaços públicos de circulação em Fonte Arcada

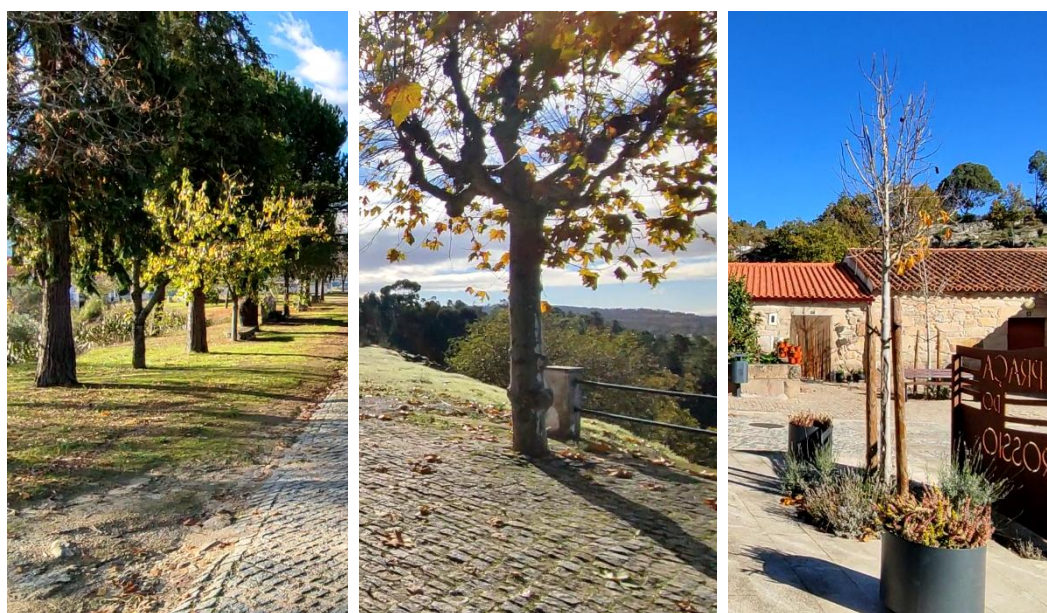


Figura 70 – Espaços arborizados, natural, pavimentado sem caldeira e pavimentado com caldeira

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

Nas vias, sobretudo nas centrais, deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), devendo ser evitados pedra-chão ou outro material cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento. No âmbito da vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser selecionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima de 1x1m.

## ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

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

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



Figura 71 - Espaços públicos de estadia em Fonte Arcada

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

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

Quadro 13 - Princípios de intervenção em espaço público

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

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

Na implementação da **vegetação**, devem ser privilegiadas as espécies autóctones, mais adaptadas às condições edafoclimáticas e, por essa razão, possuindo menores necessidades de manutenção. Nos espaços verdes,

deverão ser privilegiados os estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, conferindo uma diversidade de vegetação, que irão possibilitar a criação de distintos ambientes no espaço, além de uma maior biodiversidade.

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

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

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

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

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

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

## 8. 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.
- CM Sernancelhe, 2025. 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Relatório de Fundamentação da Proposta.
- CM Sernancelhe, 2025. 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Regulamento.

- CM Sernancelhe, 2025. 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Estudos de Caracterização do Território Municipal.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 45-A/2024, de 31 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 45-A/2024, de 31 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 45-A/2024, de 31 de dezembro.

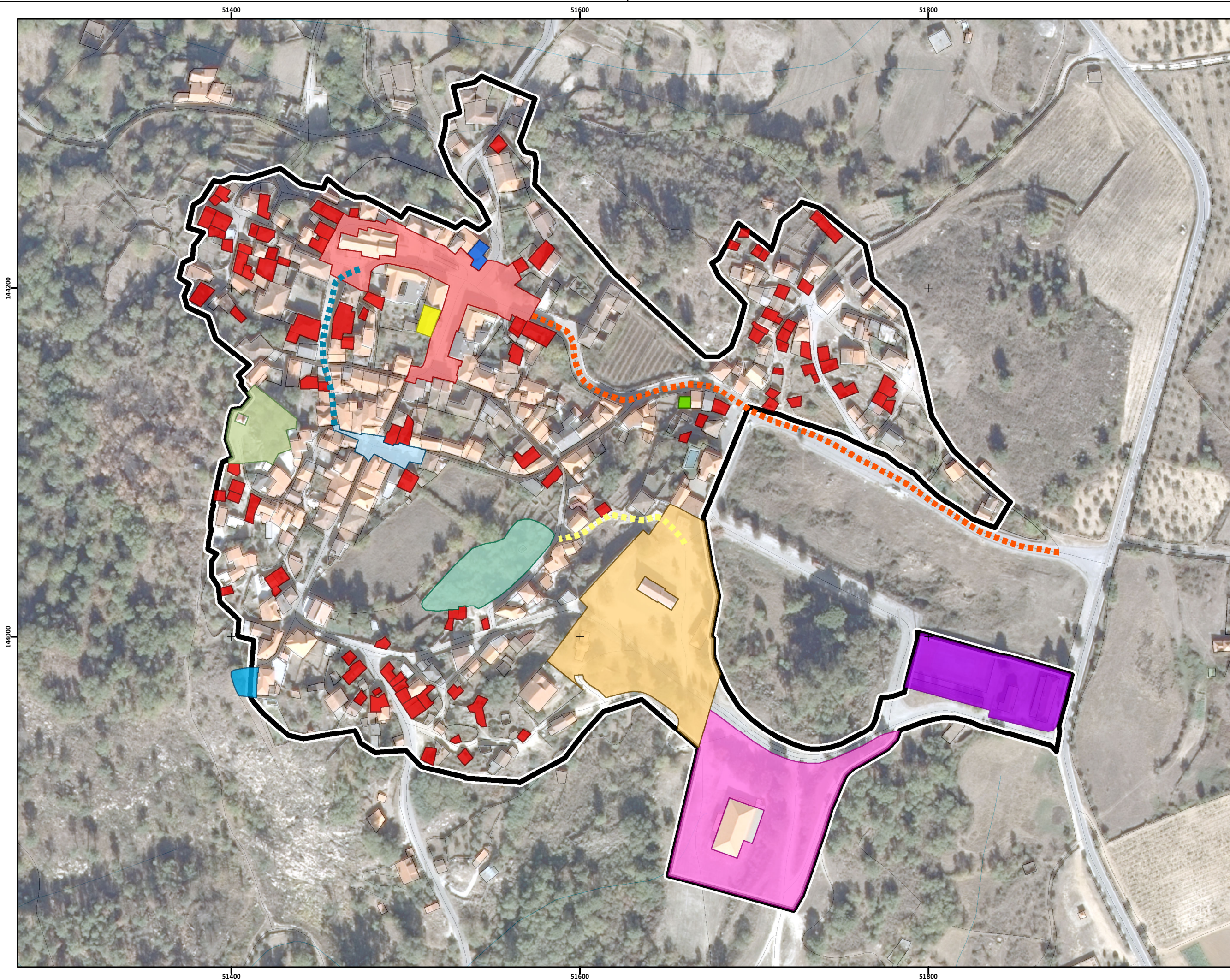
- IHRU, 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- IMTT / GPIA. 2001. Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho. Lisboa: 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 excecional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Moreira, Vasco, 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Município de Sernancelhe. Freguesias [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html> [julho 2025]
- Município de Sernancelhe. Plano Diretor Municipal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/rev%C3%A3o-pdm.html> [julho 2025]
- 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

- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt> [janeiro 2026]
- SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico [Online]. Disponível em: [http://www.monumentos.gov.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=4271](http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=4271) [julho 2025]
- All About Portugal [Online]. Disponível em [www.allaboutportugal.pt](http://www.allaboutportugal.pt) [julho 2025]

## 9. ANEXOS

## **ANEXO A – Planta de localização das ações**



**Legenda:**

Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fonte Arcada (11,34ha)

Ações propostas: PERUFAR:

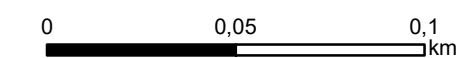
- 01 | Refuncionalização da Casa da Loba
- 02 | Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante
- 03 | Requalificação do Largo do Rossio
- 04 | Valorização da Praça Pádua Correia
- 05 | Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio
- 06 | Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde
- 07 | Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora
- 08 | Criação de um espaço verde público de recreio e lazer
- 09 | Requalificação da Rua da Amoreira
- 10 | Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva
- 11 | Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde
- 12 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
- 13 | Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública
- 14 | Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
- 15 | Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
- 16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada
- 17 | Programa “Apoio à reabilitação privada”
- 18 | Programa “Segunda habitação”
- 19 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer
- 20 | Reabilitação da antiga Escola e Cantina
- 21 | Requalificação do espaço envolvente à Feira
- 22 | Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA

Anexo A - Planta de Localização das Ações Propostas

ESCALA 1:2 000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06

N



## **ANEXO B – Fichas de ação**

## AÇÃO PERUFAR 01 | Refuncionalização da Casa da Loba

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Valorizar um edifício histórico e de elevada importância no contexto local;</li> <li>. Acolher um equipamento que permitirá divulgar a história e as tradições locais;</li> <li>. Dinamizar culturalmente e socialmente o centro urbano de Fonte Arcada;</li> <li>. Aumentar a atratividade do centro urbano de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>Pretende-se "devolver" os Antigos Paços do Concelho à população, criando aqui o Museu de Fonte Arcada. Tendo funcionado durante décadas como Casa da Câmara, nos tempos em que Fonte Arcada foi sede de concelho, a Casa da Loba é agora propriedade privada. No entanto, atendendo à sua importância histórica, às características do edifício (que determinaram a sua classificação como Monumento de Interesse Público - IIP) e à sua localização privilegiada/ central no contexto urbano, considera-se ser este o edifício ideal para acolher o Museu de Fonte Arcada, local apologista da história e da memória local, e que funcionará também como centro de exposições. A intervenção prevê a manutenção das características arquitetónicas do imóvel e incide, sobretudo, no seu interior, através da requalificação e eventual reformulação de alguns dos espaços interiores, adaptando-os devidamente à função de museu e de centro de exposições prevista. Dada a sua classificação com IIP, será necessário articular o projeto de arquitetura com a Direção Geral do Património Cultural (DGPC).</p> <p>Deverá ser equacionada, se assim se mostrar mais vantajoso, a assinatura de um contrato de utilização entre a CMS e o proprietário privado, que poderá prever a utilização do edifício por parte da CMS em "troca" da reabilitação do edifício a custo zero para privado.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante</p> <p>PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio</p> <p>PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia</p> <p>PERUFAR 14   Valorização do Percuro Turístico "Entre a Serra e o Rio"</p> <p>PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza"</p> <p>PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 01 | Refuncionalização da Casa da Loba

### 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	25 000,00	25 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	450 000,00	450 000,00
Aquisição de serviços	0,00	25 000,00	25 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>500 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 02 | Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Criar um edifício de apoio à atividade turística;</li> <li>. Divulgar o património, a história e as tradições locais;</li> <li>. Aumentar a atratividade do centro urbano de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A presente ação visa a reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante, com o intuito de criar um local específico de acolhimento e de encaminhamento para aqueles que se deslocam a Fonte Arcada em turismo e lazer. Neste sentido, pretende-se proceder à reabilitação de um edifício que se encontra atualmente devoluto e a necessitar de intervenção, e que possui uma localização estratégica, situando-se na entrada de Fonte Arcada, na Avenida Franclim Quintais Silva. Este espaço funcionará assim como um pequeno posto turístico, dando a conhecer os diversos pontos de interesse deste centro urbano e indicando, entre outros, o Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”, que se pretende implementar. Cumulativamente, este espaço funcionará também como meio de divulgação e posto de venda dos produtos regionais tradicionais, quer ao nível do artesanato (tais como os cestos de vime e de verga), quer da gastronomia (tais como o presunto, a bola de carne e o vinho nascido nas encostas férteis circundantes).</p>
Interdependências	PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba    PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia    PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva PERUFAR 14   Valorização do Percuro Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
Públicos-alvo	Visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 02 | Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	15 000,00	0,00	15 000,00
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
<b>Total</b>	<b>65 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65 000,00</b>

AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Reforçar as centralidades existentes;</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Qualificar urbanisticamente o centro histórico de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A requalificação do Largo do Rossio, espaço público de circulação e estadia que constitui o centro de Fonte Arcada e que apresenta sinais de degradação evidentes, visa a criação de melhores condições de fruição do espaço público por parte dos residentes e visitantes e a valorização da imagem e identidade deste núcleo urbano com enorme interesse histórico e turístico, ao mesmo tempo que permite fomentar o espírito de convívio e sentido de comunidade.</p> <p>A intervenção prevê a reformulação do espaço público, tendo em vista a compatibilização entre o tráfego automóvel e o estacionamento e as funções de circulação pedonal, estadia e lazer, propondo-se a redefinição dos espaços de circulação pedonal e de estadia, a criação de espaços verdes e a provisão de mobiliário urbano e equipamentos de apoio ao lazer e recreação.</p>
Interdependências	PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia    PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2021 - 2023 (Concluída)
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 03 | Requalificação do Largo do Rossio

### 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	11 350,00	0,00	11 350,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	274 824,00	0,00	274 824,00
Aquisição de serviços	11 350,00	0,00	11 350,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>297 524,00</b>	<b>0,00</b>	<b>297 524,00</b>

AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Reforçar as centralidades existentes;</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Qualificar urbanisticamente o centro histórico de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A Praça Pádua Correia assume, conjuntamente com o Largo do Rossio, posição de destaque no contexto urbano de Fonte Arcada. Atualmente, esta praça apresenta alguns sinais de degradação, os quais condicionam o usufruto deste espaço por parte da população, ao mesmo tempo que colocam em causa o enquadramento do Pelourinho de Fonte Arcada, Imóvel de Interesse Público datado do século XVI.</p> <p>Considerando a localização central desta praça, a sua pequena escala e o enquadramento facultado pelo conjunto edificado que a conforma, a intervenção de reformulação e qualificação deste espaço público deve dar maior ênfase à sua utilização enquanto espaço de encontro e de estadia, assumindo uma zona exclusivamente dedicada ao peão. Para tal deverá ser utilizado um pavimento distintivo e introduzido mobiliário urbano de apoio adequado, garantindo assim a melhoria das condições para a sua utilização por parte dos residentes.</p>
Interdependências	PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E )

## AÇÃO PERUFAR 04 | Valorização da Praça Pádua Correia

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	42 000,00	0,00	42 000,00
Aquisição de serviços	3 000,00	0,00	3 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 05 | Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Desenvolver um espaço público distintivo e de referência, enfatizando a importância da Torre do Relógio no contexto de Fonte Arcada;</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana.</li> </ul>
Descrição	<p>O Monte do Castelo constitui um dos espaços característicos de Fonte Arcada, acolhendo no seu "cume" em granito a Torre do Relógio, edifício datado do último quartel do século XVI e que remete para a época em que as assembleias de notáveis realizadas na Casa da Câmara eram convocadas pelo seu sino.</p> <p>De modo a garantir a sua visitação e a facultar condições ótimas para a contemplação da paisagem envolvente pretende-se dotar toda a área que constitui o espaço público afeto ao Monte do Castelo de condições de estadia, garantindo um espaço digno e atrativo que surgirá pontuado por mobiliário urbano devidamente enquadrado, e ainda articular a zona alta "seca" (com a pedra granítica que a caracteriza) com a envolvente arborizada (a nascente).</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba</p> <p>PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante</p> <p>PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública</p> <p>PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio"</p> <p>PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza"</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2024 - 2026 (Em curso)
Hierarquia	Estruturante (E )

## AÇÃO PERUFAR 05 | Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	8 000,00	0,00	8 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	105 587,00	0,00	105 587,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>118 587,00</b>	<b>0,00</b>	<b>118 587,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 06 | Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Reforçar as centralidades existentes;</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Explorar as potencialidades associadas à posição privilegiada sobre o casario e o rio Távora.</li> </ul>
Descrição	<p>Muito embora o Santuário de Nossa Senhora da Saúde seja um dos principais atrativos de Fonte Arcada, entende-se que o espaço público que o envolve não possui as melhores características para bem receber os devotos/visitantes que aí acorrem anualmente, ao mesmo tempo que não se revela atrativo para a população local. Neste sentido, pretende-se levar a cabo a revitalização deste espaço público de dimensão considerável, de modo a garantir uma área verdadeiramente vocacionada para o usufruto de todos, e que articule os propósitos de recreio e devoção. Atendendo às características físicas do local e à sua posição privilegiada sobre Fonte Arcada e sobre o vale do rio Távora, deverão ainda ser encetados esforços no sentido de garantir este local como ponto de passagem obrigatório para todos aqueles que se deslocam a Fonte Arcada.</p> <p>Propõe-se uma solução diferente de pavimento, mais confortável, integrando uma nova solução de altar que substitua o edifício existente e que constitui um obstáculo ao edifício do santuário. É também proposto um pequeno edifício, que pretende fechar a parte sul do espaço do santuário, para acomodar churrasqueiras, mesas e bancos, bem como a reabilitação do coreto. Pretende-se ainda que a envolvente seja mantida o quanto possível nomeadamente a manutenção dos afloramentos rochosos ou os pavimentos existentes. Estas zonas devem ser enquadradas por áreas verdes e deve ser garantida a colocação arborização, de modo a favorecer o conforto térmico deste espaço no verão.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante</p> <p>PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer</p> <p>PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”</p> <p>PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”</p> <p>PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p> <p>PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina</p> <p>PERUFAR 21   Requalificação do espaço envol. Feira</p> <p>PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2027 (Em curso)
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 06 | Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde

### 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	30 000,00	0,00	30 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	610 521,00	0,00	610 521,00
Aquisição de serviços	16 000,00	0,00	16 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>656 521,00</b>	<b>0,00</b>	<b>656 521,00</b>

AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Explorar as potencialidades associadas à posição privilegiada sobre o rio Távora.</li> </ul>
Descrição	A valorização do Miradouro sobre o Rio Távora compreende uma intervenção de reestruturação do espaço existente, garantindo a sua delimitação física a sul e um correto posicionamento da arborização e do mobiliário urbano de apoio. Neste sentido, será importante que os bancos se aproximem mais do limite poente deste espaço público e que se voltem diretamente para o rio, permitindo uma contemplação mais desafogada da paisagem envolvente.
Interdependências	PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUFAR 07 | Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	8 000,00	0,00	8 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	19 000,00	0,00	19 000,00
Aquisição de serviços	3 000,00	0,00	3 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 08 | Criação de um espaço verde público de recreio e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Constituir um espaço de verde público devidamente articulado com a malha urbana;</li> <li>. Oferecer à população uma verdadeira área de recreio e lazer, articulada com as suas necessidades.</li> </ul>
Descrição	<p>Esta ação preconiza a instalação de um parque verde encaixado na malha urbana consolidada de Fonte Arcada, tirando proveito de parte de uma parcela de terreno expectante de área considerável situada nas imediações do Santuário de Nossa Senhora da Saúde.</p> <p>A inclusão deste pequeno parque verde em pleno coração de Fonte Arcada permitirá oferecer à população residente um novo espaço de contato com a natureza, garantindo o caráter algo rural que o caracteriza. As funções de recreio e lazer que aqui se pretende instalar devem tirar partido do declive natural do terreno, acolhendo espaços cumulativamente destinados a estadia/contemplação e a recreação/ entretenimento. Neste sentido, propõe-se a inclusão de um pequeno anfiteatro encaixado na colina que, para além de simplesmente disponibilizar uma área para sentar, terá a mais valia de poder ser utilizado para a realização de pequenos espetáculos ao ar livre. Os percursos pedonais a instalar deverão ser criteriosamente localizados e devidamente naturalizados (terra batida/ macadame), bem como o mobiliário urbano de apoio e a iluminação pública.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde</p> <p>PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde</p> <p>PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”</p> <p>PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 08 | Criação de um espaço verde público de recreio 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	9 000,00	0,00	9 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	162 000,00	0,00	162 000,00
Aquisição de serviços	9 000,00	0,00	9 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>180 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180 000,00</b>

AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Beneficiar uma das principais vias do centro histórico, enfatizando a sua importância na estrutura urbana de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A Rua da Amoreira assume grande importância na estrutura urbana de Fonte Arcada, ligando dois dos principais espaços públicos aqui existentes: o Largo do Rossio e a Praça Pádua Correia. Atendendo aos dois perfis distintos que assume, um mais desafogado e outro muito condicionado pelo edificado confrontante, prevêem-se duas intervenções distintas, devidamente adequadas a cada uma destas situações. Assim, para o setor situado entre o Largo do Rossio e a Rua Luís de Camões, a proposta aqui apresentada passa pela introdução de vegetação e arborização de pequeno porte e pela facilitação do acesso ao edificado, integrando os degraus que avançam sobre o arruamento no desenho de reestruturação da via. No setor localizado entre a Rua Luís de Camões e a Praça Pádua Correia, e porque o perfil estreito assim o impõe, a intervenção versará apenas na regularização, manutenção e limpeza do pavimento.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio            PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia            PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade            PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 09 | Requalificação da Rua da Amoreira

### 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
<b>Total</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 10 | Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Beneficiar uma das principais vias de acesso ao centro histórico, enfatizando a sua importância na estrutura urbana de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A Avenida Franclim Quintais Silva, uma das principais vias de acesso a Fonte Arcada e que culmina no Largo do Rossio, assume atualmente um perfil de dimensões mais ou menos generosas exclusivamente vocacionado para o trânsito automóvel. Pretende-se reverter esta situação, prevendo-se uma requalificação que, ao contemplar a inclusão de passeios, favoreça a mobilidade pedonal, em correta articulação com a rodoviária. Cumulativamente, e sempre que possível, deve ser garantida a arborização deste arruamento.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante            PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio            PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade            PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 10 | Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva

### 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	7 500,00	0,00	7 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	135 000,00	0,00	135 000,00
Aquisição de serviços	7 500,00	0,00	7 500,00
Certificações		0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>150 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 11 | Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana;</li> <li>. Reforçar a importância do Santuário de Nossa Senhora da Saúde no contexto urbano, facilitando uma articulação direta entre centro histórico de Fonte Arcada e Santuário.</li> </ul>
Descrição	<p>Este arruamento, em articulação com a Rua das Bandas e com a Travessa de Nossa Senhora da Saúde, possibilita uma ligação direta entre o centro histórico de Fonte Arcada e o Santuário de Nossa Senhora da Saúde. No entanto, o seu estado atual condiciona em muito o seu uso. A intervenção de requalificação que aqui se prevê, e que visa reverter esta situação, compreende a sua repavimentação e o seu reperfilamento, bem como o aproveitamento dos alargamentos existentes ao longo da sua extensão para criação de pequenas bolsas de estadia munidas de mobiliário urbano adequado, que permitirão ao peão "descansar" do esforço físico provocado pelo terreno acidentado.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde            PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer            PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade            PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2029 - 2031
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUFAR 11 | Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	28 000,00	0,00	28 000,00
Aquisição de serviços	2 000,00	0,00	2 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>35 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 12 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Melhorar as condições de segurança de circulação rodoviária;</li> <li>. Uniformizar a sinalização vertical, adotando uma linguagem transversal;</li> <li>. Garantir condições de circulação ótimas para pessoas com mobilidade condicionada.</li> </ul>
Descrição	<p>A requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo.</p> <p>Esta medida permitirá uniformizar, adaptar e dotar Fonte Arcada de sinalização rodoviária adequada, que permita a todos os utilizadores circularem com elevados níveis de segurança. Cumulativamente, a adoção de medidas de mobilidade inclusiva, tais como a integração de pavimentos mais adequados a pessoas com mobilidade reduzida e a invisuais (entre outros), permitirá o acesso facilitado a todos os utilizadores.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia            PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde            PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira            PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva            PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Complementar (C )

## AÇÃO PERUFAR 12 | 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	750,00	0,00	750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	13 500,00	0,00	13 500,00
Aquisição de serviços	750,00	0,00	750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 13 | Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 13   Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Melhorar a eficiência energética de Fonte Arcada;</li> <li>. Qualificar o ambiente urbano e aumentar a atratividade do espaço público.</li> </ul>
Descrição	<p>Pretende-se renovar os troços da rede de iluminação pública existente que se encontrem obsoletos, integrando luminárias com tecnologia LED, de modo a garantir o aumento da eficiência energética nos circuitos de iluminação pública, e também proceder à eletrificação dos arruamentos e dos espaços públicos que ainda não possuam iluminação. Será importante garantir uma uniformidade dos postes e das luminárias em toda a área urbana.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia            PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio            PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde            PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora PERUFAR 09   Requalificação da Rua da Amoreira            PERUFAR 10   Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva            PERUFAR 11   Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde</p>
Públicos-alvo	População residente
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUFAR 13 | Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública

### 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
<b>Total</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 14 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 14   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Promover a beneficiação do percurso e valorização dos elementos identitários;</li> <li>. Reforçar a importância de Fonte Arcada no contexto municipal;</li> <li>. Potenciar a visitação e o turismo;</li> <li>. Desenvolver mecanismos de cooperação com outros aglomerados urbanos.</li> </ul>
Descrição	<p>A valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” prevê a beneficiação, uniformização e promoção deste percurso constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, que atravessa o setor norte do concelho, e de onde se destaca a sua ligação à vila de Sernancelhe. A ação prevê a introdução de sinalização toponímica específica, que apresente os locais e os pontos de interesse, e de placas informativas, que permitam conhecer a história e as tradições locais. Deve ser estabelecida uma parceria entre todas as localidades atravessadas pelo percurso em causa, garantindo uma intervenção integrada e uma uniformização da linguagem. A correta divulgação deste percurso, com recurso a panfletos que se encontrarão disponíveis em vários pontos de paragem (incluindo Fonte Arcada), e a realização de ações de marketing e publicidade e de eventos permitirá potenciar o turismo no núcleo urbano de Fonte Arcada.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba  PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante  PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio  PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2029 - 2030
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUFAR 14 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	750,00	0,00	750,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	13 500,00	0,00	13 500,00
Aquisição de serviços	750,00	0,00	750,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 15 | Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes);</li> <li>. Reforçar a importância de Fonte Arcada no contexto municipal;</li> <li>. Afirmar o património edificado e a natureza envolvente enquanto fatores distintivos e geradores de atratividade;</li> <li>. Potenciar a visitação e o turismo.</li> </ul>
Descrição	<p>A implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza” reveste-se de relevada importância, na medida em que dará a conhecer este centro urbano, de forma sustentada e apoiada. Neste sentido, prevê-se a criação de um Guia de Fonte Arcada, onde se fará um retrato preciso da sua importância histórica e da sua evolução no tempo, recorrendo a textos informativos devidamente ilustrados com os diversos elementos marcantes que pontuam a malha urbana. De modo a potenciar a realização deste circuito por parte dos turistas e visitantes, deverá ser introduzido no terreno um elemento distintivo e diferenciador, tal como uma pintura no chão, que permita melhor entender qual a sequência lógica do percurso e facilitar a criação do mapa mental do centro urbano de Fonte Arcada. O recurso a placas informativas será também fundamental.</p> <p>Deve ainda ser garantida uma estreita articulação com o percurso turístico “Entre a Serra e o Rio”, na medida em que os mesmos se cruzam em certos momentos-chave.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba  PERUFAR 02   Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante  PERUFAR 03   Requalificação do Largo do Rossio  PERUFAR 04   Valorização da Praça Pádua Correia PERUFAR 05   Revitalização do Monte do Castelo  PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde  PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora  PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2029 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E )

## AÇÃO PERUFAR 15 | Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1 250,00	0,00	1 250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	22 500,00	0,00	22 500,00
Aquisição de serviços	1 250,00	0,00	1 250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>

AÇÃO PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Promover a fixação da população residente e criar condições para acolher segunda habitação;</li> <li>. Criar maior oferta ao nível de comércio, serviços e hotelaria;</li> <li>. Aumentar a atratividade de Fonte Arcada para novos investimentos privados.</li> </ul>
Descrição	<p>A reabilitação do edificado de propriedade privada dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída. As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada serão apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada” PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2017 - 2040
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos		150 000,00	150 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	2 700 000,00	2 700 000,00
Aquisição de serviços	0,00	150 000,00	150 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>3 000 000,00</b>

AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Incentivar os proprietários a intervirem no edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação;</li> <li>. Criar maior oferta nas áreas da habitação para arredamento, comércio, serviços e hotelaria;</li> <li>. Reforçar a vertente multifuncional do tecido urbano.</li> </ul>
Descrição	<p>Pretende-se que sejam promovidas ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e a garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar por realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Cumulativamente, pretende-se ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a substituir os materiais dissonantes por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade e a preservar o caráter histórico do núcleo urbano de Fonte Arcada, apoiando técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos originais.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Complementar (C )

**AÇÃO PERUFAR 17 | 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	100 000,00	0,00	100 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>

AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 18   Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Incentivar a reabilitação do edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação;</li> <li>. Dinamizar o mercado imobiliário, quer ao nível da compra de imóveis, quer ao nível do arrendamento;</li> <li>. Atrair população externa para Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” visa atrair novos públicos para Fonte Arcada, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos existentes na ARU de Fonte Arcada, 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>PERUFAR 16   Reabilitação do edificado de propriedade privada            PERUFAR 17   Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Complementar (C )

## AÇÃO PERUFAR 18 | Programa “Segunda habitação”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	8 000,00	0,00	8 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>8 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 000,00</b>

AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 19   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Promover uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada; . Garantir medidas de animação urbana valorizadoras da identidade de Sernancelhe e, mais concretamente, de Fonte Arcada, enfatizando o seu caráter histórico.
Descrição	<p>A realização de ações de promoção de cultura e lazer no centro urbano de Fonte Arcada permitirá não só fomentar as tradições e os costumes locais, bem como garantir a sua revitalização social e turística, dotando Fonte Arcada de maior vivência e gerando maior atratividade a nível municipal e regional. Neste sentido, prevê-se a realização de ações de âmbito social, cultural e de lazer, tais como exposições, feiras e festas, sempre em estreita articulação com as ações previstas pelo PERU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe e demais PERU a ser implementados no concelho, garantindo uma interação entre os núcleos urbanos alvo de uma programação estratégica no âmbito da reabilitação urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de divulgação da história e cultura - Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia,...), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. Aqui enquadra-se a realização de visitas guiadas elaboradas no âmbito do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)</li> <li>- Programa Tardes de Aquilino - Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra.</li> </ul>
Interdependências	PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde PERUFAR 08   Criação de um espaço verde público de recreio e lazer PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 19 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	50 000,00	0,00	50 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 20 | Reabilitação da antiga Escola e Cantina

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Valorizar um edifício histórico e de elevada importância no contexto local;</li> <li>. Acolher um equipamento que permitirá divulgar a história e as tradições locais;</li> <li>. Dinamizar culturalmente e socialmente o centro urbano de Fonte Arcada;</li> <li>. Aumentar a atratividade do centro urbano de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A Reabilitação da antiga Escola e Cantina consiste numa intervenção no conjunto da escola, edifício de apoio e envolvente, adaptando-os a novas funções, adequadas à atual realidade social e económica de Fonte Arcada. No edifício principal (Escola), composto por duas antigas salas de aulas, pretende-se a criação de um posto de informação turística/patrimonial com um centro interpretativo, bem como áreas de trabalho e dinamização social de atividades culturais, etnográficas, sociais e cívicas. No exterior, serão criadas duas grandes bancas para venda de produtos regionais.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba            PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio            PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde            PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora            PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”            PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”</p>
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2027 (Em curso)
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 20 | Reabilitação da antiga Escola e Cantina

### 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	35 000,00	0,00	35 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	422 982,00	0,00	422 982,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>472 982,00</b>	<b>0,00</b>	<b>472 982,00</b>

AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Requalificação do espaço envolvente à Feira incide no espaço envolvente à Feira e Salão Paroquial, local onde decorrem várias festividades (em particular a Srª da Saúde e feira). Integra um conjunto de intervenções de carácter diversificado, com o objetivo de melhorar as condições de utilização, no sentido de proporcionar e promover ainda mais e o convívio, o contacto social os usos e as tradições. Serão organizados os espaços destinados aos feirantes e construídas instalações sanitárias, e requalificado o espaço exterior.
Interdependências	PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora PERUFAR 14   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza” PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2027 (Em curso)
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 21 | Requalificação do espaço envolvente à Feira

### 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	30 000,00	0,00	30 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	325 068,00	0,00	325 068,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>370 068,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 068,00</b>

## AÇÃO PERUFAR 22 | Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 22   Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Criar um edifício de apoio à atividade turística;</li> <li>. Divulgar o património, a história e as tradições locais;</li> <li>. Aumentar a atratividade do centro urbano de Fonte Arcada.</li> </ul>
Descrição	<p>A presente ação visa a realização de uma alteração de Centro de Acolhimento, adaptando pontualmente o espaço às atuais necessidades da utilização, e resolvendo as patologias geradas pelo tempo. Para tal, pretende-se a reorganização do espaço interior, tornando o espaço mais versátil, polivalente, confortável, funcional e atrativo. Relativamente ao exterior do edifício, este deverá manter o seu carácter.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 01   Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 05   Requalificação da Envolvente à Torre do Relógio            PERUFAR 06   Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde            PERUFAR 07   Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora            PERUFAR 14   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”            PERUFAR 15   Implementação do Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”            PERUFAR 20   Reabilitação da antiga Escola e Cantina            PERUFAR 21   Requalificação do espaço envolvente à Feira</p>
Públicos-alvo	Visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUFAR 22 | Reabilitação de Edifício para Centro de Acolhimento e Interativo de Fonte Arcada

### 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	50 000,00	0,00	50 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	78 611,00	0,00	78 611,00
Aquisição de serviços	20 000,00	0,00	20 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>148 611,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148 611,00</b>

## ANEXO C - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Isonção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. <b>Renovação por mais 5 anos</b> , 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.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento do IMI.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul> <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	
<b>Benefício</b>	<b>Isonção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no <b>prazo de 3 anos</b> a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li> </ol>

<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul> <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.</p>

<b>IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)</b>	
<b>Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
<b>Procedimento</b>	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.
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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 <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos</b> suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Alienação de Imóveis Recuperados	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.

<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

<b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)</b>	
<b>Arrendamento de Imóveis Recuperados</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação actual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• 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;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

<b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)</b>	
<b>Fundos de Investimento Imobiliário</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Isonção de IRC dos rendimentos</b> de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Isonção de IRC dos rendimentos obtidos.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;</li> <li>• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;</li> <li>• 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 <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> <li>• Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.</li> </ul>

<b>IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)</b>	
<b>Fundos de Investimento Imobiliário</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos</b> respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>

<b>Materialização</b>	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li><li>• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;</li><li>• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;</li><li>• 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 <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li><li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li><li>• Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.</li></ul> <p>Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.</p>