

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE FONTE ARCADA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



Caderno I – Relatório Final | maio 2017

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE FONTE ARCADA

Fase 2 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Data	Revisão/Alteração	Observações	Verificou
2017-05-18	1/0	Emissão do PERU de Fonte Arcada versão final	AA

ÍNDICE

1	Introdução.....	9
2	Enquadramento.....	14
2.1	Enquadramento conceptual e estratégico.....	14
2.2	Enquadramento territorial.....	17
2.3	Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.....	23
2.3.1	Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte.....	23
2.3.2	Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).....	27
3	Caracterização e diagnóstico.....	33
3.1	Caracterização do território.....	33
3.1.1	Enquadramento histórico.....	33
3.1.2	Evolução da Forma Urbana.....	34
3.1.3	Património Cultural.....	35
3.1.4	Socioeconomia.....	39
3.1.5	Edificado.....	43
3.1.6	Espaço Público.....	54
3.2	Diagnóstico Estratégico.....	60
4	Estratégia de Reabilitação Urbana para Fonte Arcada.....	62
4.1	Visão.....	62
4.2	Objetivos Estratégicos.....	63
4.3	Modelo Estratégico Territorial.....	65
5	Programa de Ação do PERU.....	67
5.1	Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal.....	67
5.2	Programa de Financiamento.....	77
6	Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.....	82
6.1	Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana.....	82
6.1.1	Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana.....	83
6.1.2	Soluções de financiamento de ações de reabilitação.....	86
6.2	Programa de Investimento público.....	92
6.3	Modelo de Gestão e Execução.....	94
6.4	Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares.....	96
6.5	Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel.....	100
6.6	Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana.....	101
6.6.1	Edificado.....	102

6.6.2	Espaço público	110
Bibliografia		117
Anexos		121
Anexo I – Fichas de ação /projeto.....		121
Anexo II – Planta de localização das ações.....		123
Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais		125
Anexo IV – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios (NRAU)		131
Anexo V – Regime Excecional para a reabilitação Urbana (RERU)		133

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: VISTAS SOBRE A ARU DE FONTE ARCADA	10
FIGURA 2: PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU	12
FIGURA 3: NUT's III DA REGIÃO NORTE	17
FIGURA 4: ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DE FONTE ARCADA	18
FIGURA 5: LIMITE DA ARU DE FONTE ARCADA.....	19
FIGURA 6: LOCALIZAÇÃO DAS ARU DE ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO, CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE, LAPA E QUINTELA RELATIVAMENTE À ARU DE FONTE ARCADA	22
FIGURA 7: MODELO TERRITORIAL DA REGIÃO NORTE	24
FIGURA 8: EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	29
FIGURA 9: EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA URBANA DA ARU DE FONTE ARCADA.....	35
FIGURA 10: IGREJA DE FONTE ARCADA E PAÇO DA LOBA.....	37
FIGURA 11: PELOURINHO DE FONTE ARCADA E TORRE DO RELÓGIO.....	37
FIGURA 12: SOLAR DOS CONDES DA AZENHA E SANTUÁRIO DE NOSSA SENHORA DA SAÚDE	38
FIGURA 13: PATRIMÓNIO CULTURAL NA ARU DE FONTE ARCADA.....	38
FIGURA 14: SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS DA BGRI, DOS CENSOS 2011	39
FIGURA 15: DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE FONTE ARCADA, EM 2011	41
FIGURA 16: NÚMERO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE FONTE ARCADA EM 2011	44
FIGURA 17: USO FUNCIONAL DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA	45
FIGURA 18: SERVIÇOS DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NO PISO INFERIOR E USO HABITACIONAL NO PISO SUPERIOR (LARGO DO ROSSIO) E HABITAÇÃO COM ARRUMOS NO PISO INFERIOR (PRAÇA PÁDUA CORREIA)	45
FIGURA 19: QUALIDADE DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA.....	46
FIGURA 20: NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA.....	47
FIGURA 21: NÚMERO DE EDIFÍCIOS DEVOLUTOS NA ARU DE FONTE ARCADA	48
FIGURA 22: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA	49
FIGURA 23: EDIFÍCIOS EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO: PRAÇA PÁDUA CORREIA E RUA DO OUTEIRO	50
FIGURA 24: EDIFÍCIOS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA PADRE CABRAL (AMBOS)	50
FIGURA 25: EDIFÍCIOS EM MÉDIO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: RUA DA PRAÇA E RUA DA TERRA QUENTE	50
FIGURA 26: EDIFÍCIOS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO: PRAÇA PÁDUA CORREIA E RUA PADRE CABRAL	51
FIGURA 27: EDIFÍCIOS EM PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TRAVESSA DA TERRA QUENTE E TRAVESSA DO OUTEIRO	51
FIGURA 28: ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA	52
FIGURA 29: EDIFÍCIO EM ALVENARIA DE GRANITO APARENTE (PRAÇA PÁDUA CORREIA) E EDIFÍCIO EM ALVENARIA DE GRANITO REBOCADO E PINTADO (TRAVESSA DO OUTEIRO)	52
FIGURA 30: TIPO DE ESTRUTURA DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA	53

FIGURA 31: EDIFÍCIO COM PORTAS E JANELAS EM MADEIRA (RUA DIREITA) E EDIFÍCIO COM PORTAS E JANELAS EM ALUMÍNIO (RUA LUÍS DE CAMÕES)	53
FIGURA 32: LOCALIZAÇÃO DO MONTE DO CASTELO E MIRADOURO DA NOSSA SENHORA DA SAÚDE	54
FIGURA 33: ESTRUTURA DO ESPAÇO PÚBLICO CENTRAL DE FONTE ARCADA	55
FIGURA 34: AVENIDA SENHORA DA SAÚDE E RUA DA OLIVEIRA	56
FIGURA 35: TIPOLOGIAS DE ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DE FONTE ARCADA	56
FIGURA 36: PRAÇA PÁDUA CORREIA E MIRADOURO DE NOSSA SENHORA DA SAÚDE	57
FIGURA 37: MONTE DO CASTELO	57
FIGURA 38: CAPACIDADE POLARIZADORA DO ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DE FONTE ARCADA	58
FIGURA 39: LARGO DO ROSSIO: ZONA DESTINADA AO PEÃO (ZONA DE MERENDAS) E ZONA ENVOLVENTE À IGREJA DE FONTE ARCADA (SEM MARCAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO PEÃO)	58
FIGURA 40: MATERIAL DOS PAVIMENTOS DO ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DE FONTE ARCADA	59
FIGURA 41: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO NA ARU DE FONTE ARCADA	59
FIGURA 42: POTENCIALIDADES DE FONTE ARCADA	63
FIGURA 43: MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL PARA FONTE ARCADA	66
FIGURA 44: CIRCUITO TEMÁTICO "FONTE ARCADA: PATRIMÓNIO E NATUREZA"	72
FIGURA 45: LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES	74
FIGURA 46: REQUISITOS PARA FINANCIAMENTO ATRAVÉS DE IFRRU	87
FIGURA 47: PROCEDIMENTO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO	101
FIGURA 48: CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO DE APARELHO	103
FIGURA 49: CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO ASSENTAMENTO	103
FIGURA 50: EXEMPLOS DE PORTAS E JANELAS EM MADEIRA EM FONTE ARCADA	106
FIGURA 51: EXEMPLOS DE ELEMENTOS EM FERRO E EM MADEIRA EM FONTE ARCADA	106
FIGURA 52: EXEMPLOS DE ASSENTAMENTO TRADICIONAL DE ALVENARIA EM PEDRA EM FONTE ARCADA	108
FIGURA 53: ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO EM FONTE ARCADA	112
FIGURA 54: ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA EM FONTE ARCADA	113

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1: OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO PARA A REGIÃO NORTE.....	25
QUADRO 2: ORIENTAÇÕES ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES PARA O SISTEMA URBANO.....	27
QUADRO 3: RESUMO DO DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO DE SERNANCELHE	28
QUADRO 4: OPÇÕES ESTRATÉGICAS, OBJETIVOS ESPECÍFICOS E AÇÕES E PROJETOS PARA O HORIZONTE TEMPORAL DO PLANO.....	32
QUADRO 5: ESTATÍSTICAS DA POPULAÇÃO NA ARU E NA FREGUESIA DE FONTE ARCADA, E MUNICÍPIO DE SERNANCELHE, EM 2011	40
QUADRO 6: POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS ETÁRIOS NA ARU, EM 2011	41
QUADRO 7: HABILITAÇÕES LITERÁRIAS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU.....	42
QUADRO 8: ESTATÍSTICAS DE EMPREGO NO CONCELHO DE SERNANCELHE, NA FREGUESIA DE FONTE ARCADA E NA ARU.....	43
QUADRO 9: EQUIPAMENTOS LOCALIZADOS NA ARU DE FONTE ARCADA.....	46
QUADRO 10 – NÚMERO DE EDIFÍCIOS COM 1, 2 E 3 PISOS.....	47
QUADRO 11: EXISTÊNCIA DE ÁGUA CANALIZADA NOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	47
QUADRO 12: NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO NA ARU DE FONTE ARCADA	49
QUADRO 13: NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DE FONTE ARCADA	51
QUADRO 14: <i>PRINCIPAIS CONSTRANGIMENTOS/ PROBLEMAS E OPORTUNIDADES</i>	60
QUADRO 15: OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA O PERU DE FONTE ARCADA.....	64
QUADRO 16: AÇÕES PROPOSTAS PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA	68
QUADRO 17: HIERARQUIZAÇÃO DAS AÇÕES LOCALIZADA NA ARU DE FONTE ARCADA, DE ACORDO COM A SUA IMPORTÂNCIA E RELEVÂNCIA NO PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	75
QUADRO 18: NÍVEL DE PRIORIDADE E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES LOCALIZADA NA ARU DE FONTE ARCADA	76
QUADRO 19: IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES E RESPECTIVOS INVESTIMENTOS E FONTES DE FINANCIAMENTO	79
QUADRO 20: VALORES DE INVESTIMENTO PARA FONTE ARCADA.....	80
QUADRO 21: INVESTIMENTO PÚBLICO EM FONTE ARCADA.....	93
QUADRO 22: PRINCÍPIOS BASE DE INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS COM SISTEMA CONSTRUTIVO TRADICIONAL	104
QUADRO 23: CRITÉRIOS PARA GARANTIR AS NECESSÁRIAS CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO DOS PEÕES.....	111
QUADRO 24: PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO PÚBLICO	114

ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CCDR-N	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CM	Câmara Municipal
CIM	Comunidade Intermunicipal
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
ORU	Operação de reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
POAV	Plano de Ordenamento da Albufeira do Vilar
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1 Introdução

O presente documento constitui a **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU) para a **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) **de Fonte Arcada**, localizada na vila homónima que se encontra na margem este da Albufeira de Vilar e que dista cerca de 12 Km da vila de Sernancelhe, sede de concelho.

De acordo com o n.º 1, do art. 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), "*a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação (1) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (2) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas*". Assim, o processo de reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se segue a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU), através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Com a aprovação da delimitação da ARU, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

Entende-se por ARU "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência de degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU*" (art. 2.º do RJRU). Por sua vez, uma ORU é definida como "*o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*", ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do art. 7.º, do RJRU).

A Assembleia Municipal de Sernancelhe aprovou a proposta da Câmara Municipal relativa ao projeto de delimitação da "ARU de Fonte Arcada", na sessão de 29 de junho de 2016, tendo sido publicada em Diário da República, através do Aviso n.º 9419/2016, de 28 de julho de 2016, e remetida ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP no dia 28 de julho de 2016.

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

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

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;

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



Figura 1: Vistas sobre a ARU de Fonte Arcada

Fonte: Cotefis 2016 e www.facebook.com/Fonte-Arcada_Semancelhe-290276667829

Especificamente, são assumidos os objetivos apresentados na delimitação da ARU de Fonte Arcada:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

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

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

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

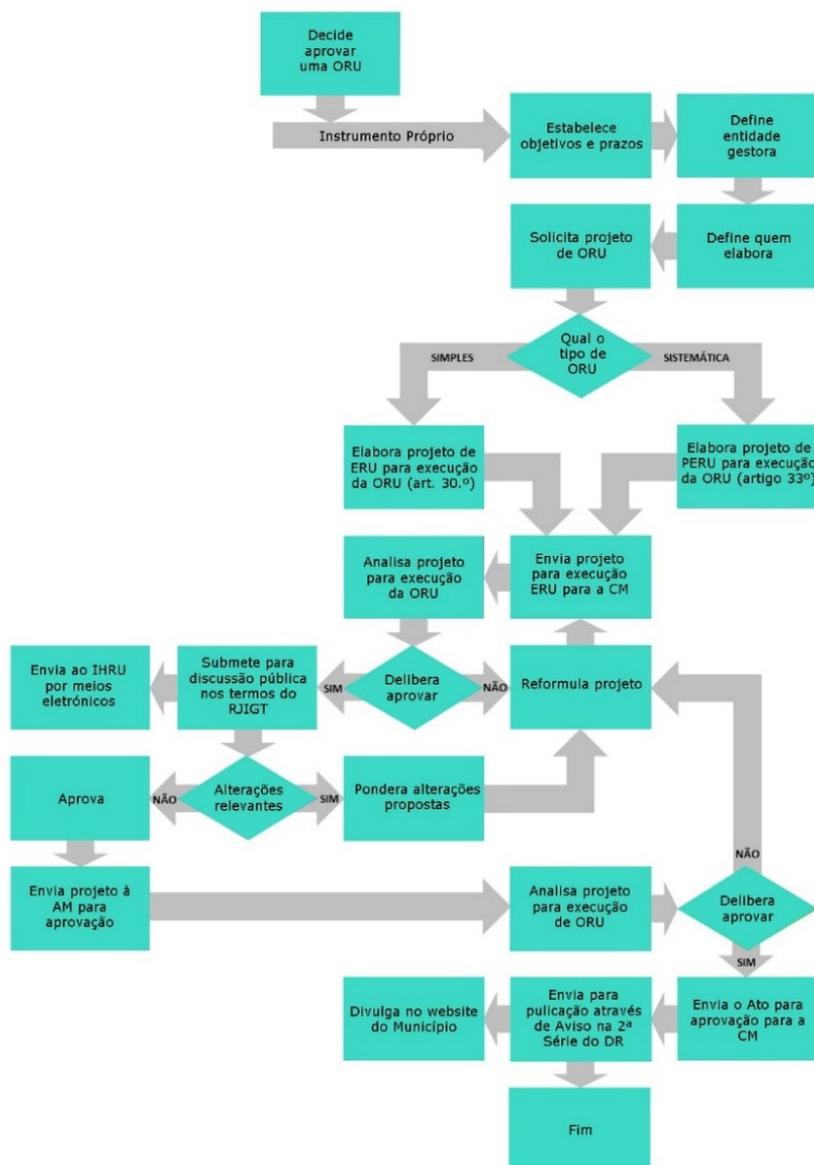


Figura 2: Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada está estruturado em seis capítulos, correspondendo o primeiro à presente introdução.

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

No terceiro capítulo é realizada a caracterização e diagnóstico da área de intervenção, ao nível da sua evolução histórica, da evolução da estrutura urbana, forma e malha urbana.

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

No quinto momento são identificadas as ações que concretizam o presente PERU e a respetiva programação temporal e programa de financiamento.

Por fim, no sexto capítulo é proposto o Modelo de Gestão da ORU e os respetivos instrumentos de execução, sendo ainda apresentadas algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

2 Enquadramento

2.1 Enquadramento conceptual e estratégico

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

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

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

O 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Enquadramento territorial

O município de Sernancelhe tem uma área de 228,6 km² 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.

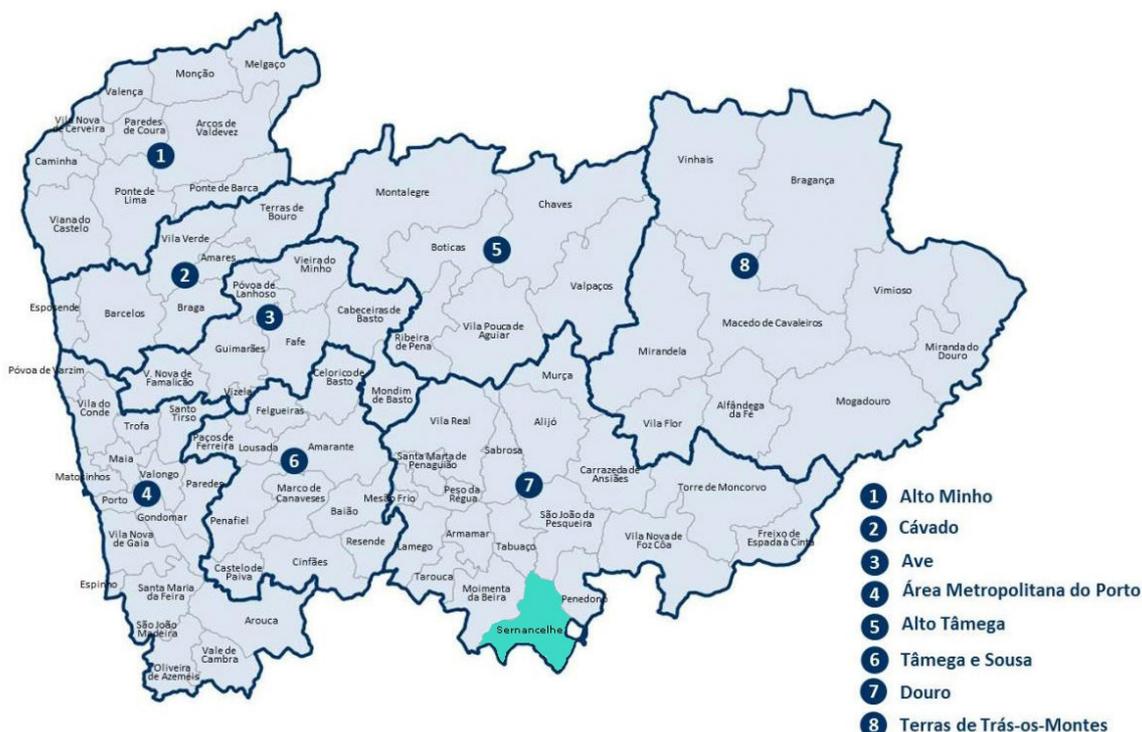


Figura 3: NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2015

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 Sátão e a noroeste por Moimenta da Beira. A uma escala macro, Sernancelhe situa-se no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, mais precisamente, na Sub-região do Douro (NUT III).

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

Em 2011, e de acordo com os dados do INE, a população residente era de 6.227 habitantes e a densidade populacional de 24,8 hab/km².

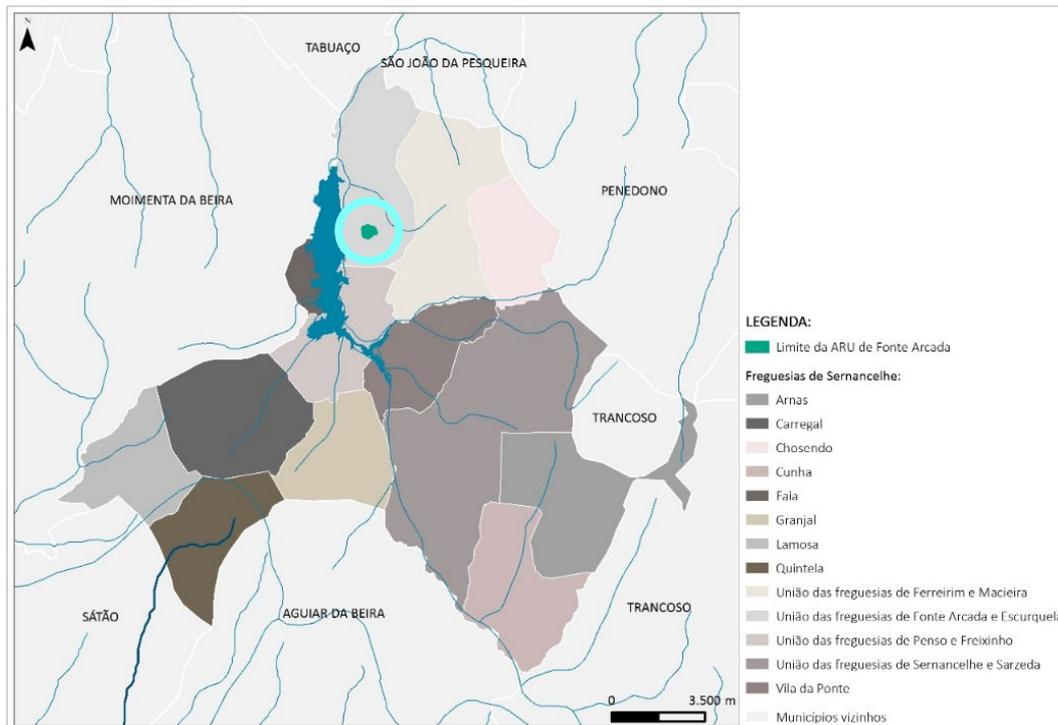


Figura 4: Enquadramento Territorial da ARU de Fonte Arcada

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 9,95 hectares 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.

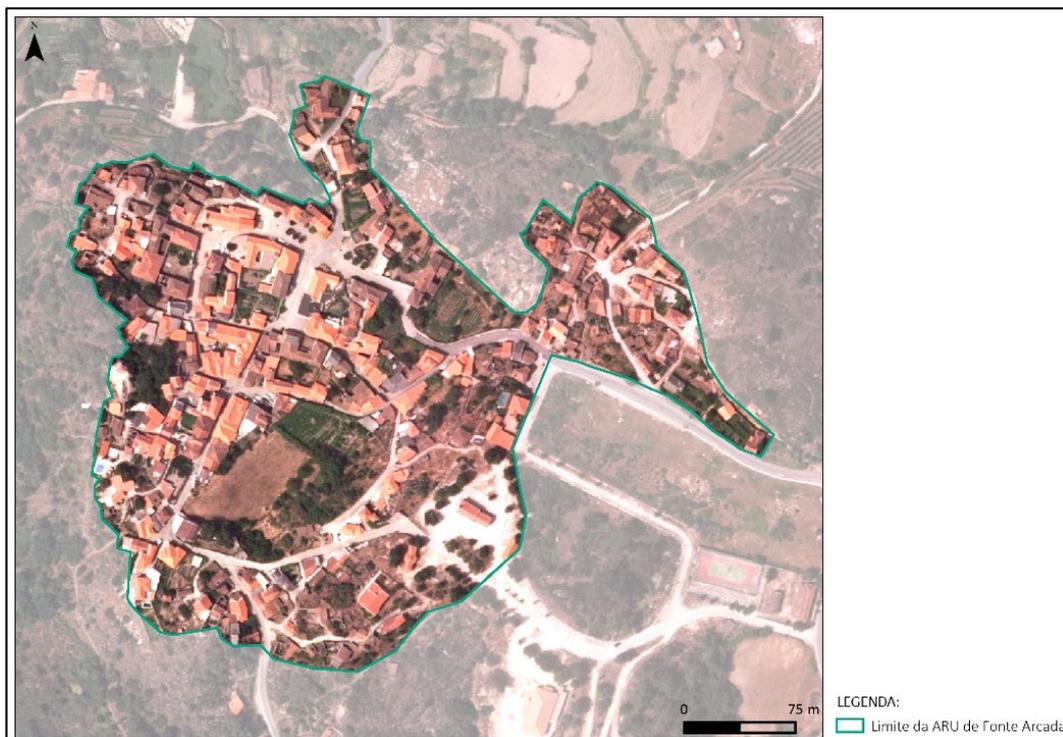


Figura 5: Limite da ARU de Fonte Arcada

Para a ARU de Fonte Arcada foram determinados os seguintes objetivos estratégicos:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

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

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

A **ARU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe** desenvolve-se na vila de Sernancelhe e possui uma área de 63,1 hectares. Enquanto sede do concelho, a vila de Sernancelhe destaca-se dos restantes aglomerados, exercendo uma posição polarizadora, concentrando os principais serviços, equipamentos e áreas de comércio. Os objetivos estratégicos da ARU são os seguintes:

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

A **ARU da Lapa** possui uma área global de 6,05 hectares, localizando-se na freguesia de Quintela, a cerca de 10 Km do centro do concelho. De acordo com a Proposta de Delimitação da ARU da Lapa (CM Sernancelhe/Cotefis, 2016), "*a Lapa é um pequeno aglomerado urbano do município de Sernancelhe, cuja origem e realidade atual se encontra muito associada ao fenómeno religioso*". A ARU apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

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

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

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

2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

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

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

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

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

1.3. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

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

2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

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

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

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;

1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

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

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

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

2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

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

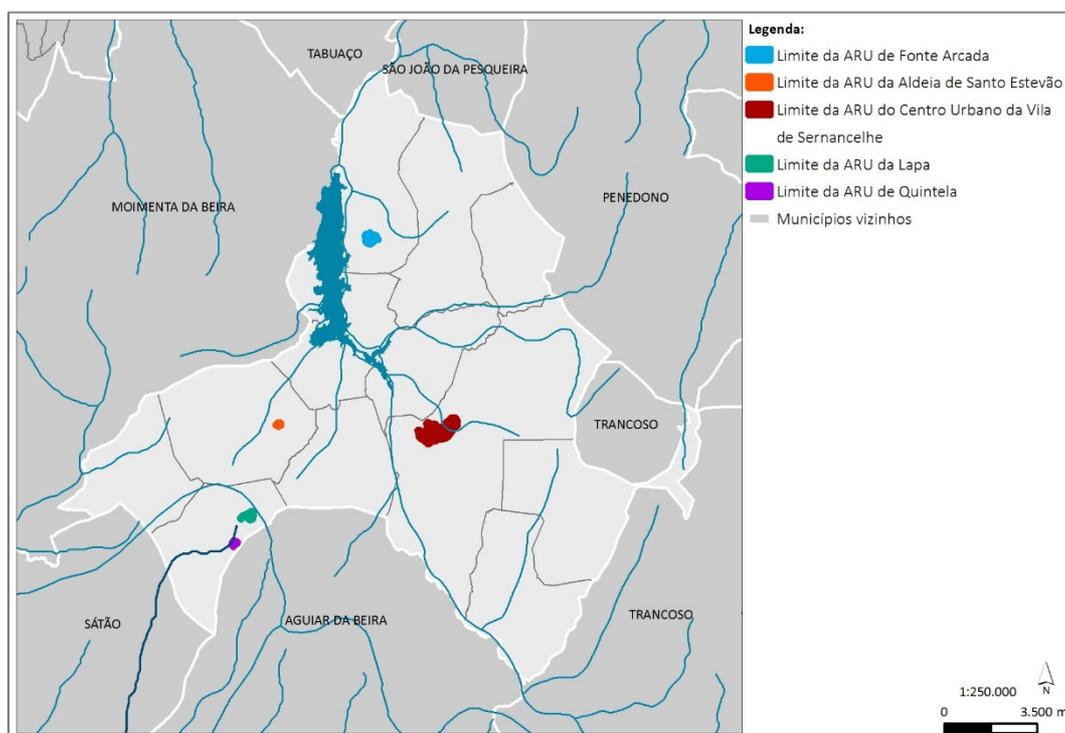


Figura 6: Localização das ARU de Aldeia de Santo Estêvão, Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, Lapa e Quintela relativamente à ARU de Fonte Arcada

2.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

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).

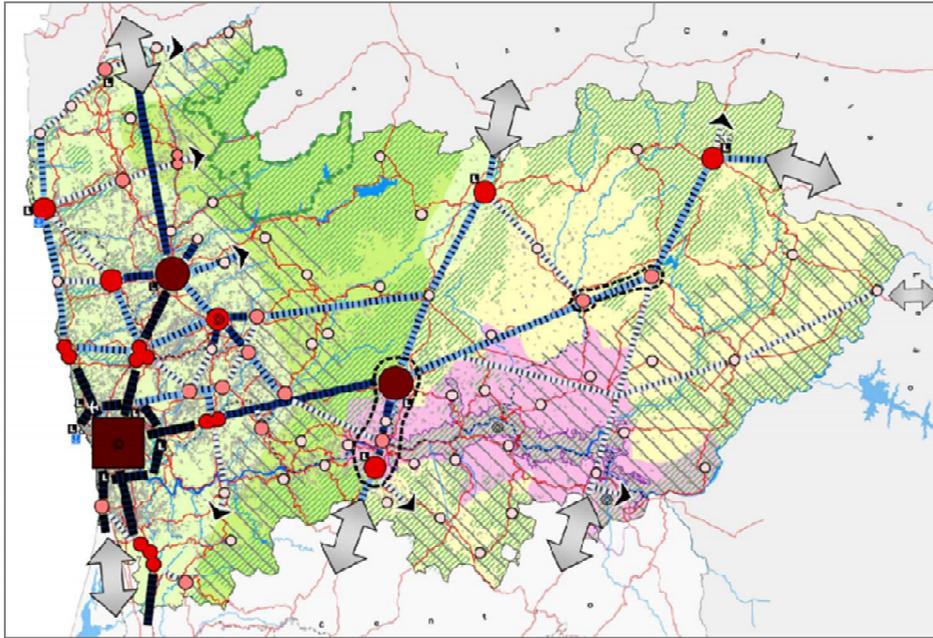


Figura 7: Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2009

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualificação do Sistema Urbano	ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS
As cidades, como polos do sistema urbano da Região do Norte, devem constituir espaços ativos de competitividade, cidadania e qualidade de vida com vista a promover o aumento da competitividade regional e da coesão territorial.	1. Assegurar que as cidades constituem espaços favoráveis à criatividade e à inovação , tornando-se mais abertas ao exterior, competitivas e internacionalizadas com base nos recursos que possuem, produzem ou atraem e nas formas de organização que promovem ou estabelecem entre diferentes entidades e com distintas cidades.
	2. Assegurar que as cidades constituem espaços de cidadania, coesão e identidade cultural , tornando mais eficientes os processos de participação, integração e valorização patrimonial e combatendo ativamente os fatores geradores de obsolescência, risco, insegurança e exclusão.
	3. Assegurar que as cidades constituem espaços de qualidade ambiental e bem-estar , promovendo formas sustentáveis de uso dos recursos, de desenho urbano, de edificação, de mobilidade e de paisagem, e condições adequadas de acesso à habitação, aos equipamentos e serviços e aos diversos tipos de amenidades.
	4. Promover a reabilitação e regeneração urbana dos centros históricos das cidades e dos bairros degradados ou abandonados, através de ações públicas e do apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente pela atribuição de incentivos ou de reduções fiscais.

	<p>5. Nos centros urbanos, nos diversos níveis da rede policêntrica, deve promover-se uma estrutura comercial diversificada, que contribua para a competitividade do sistema urbano e favoreça a sociabilidade urbana e a qualidade de vida das populações, incluindo a identificação, nas novas centralidades urbanas, de áreas a afetar ao uso comercial e de serviços, que respondam a procura de origem residencial e constituam fator de consolidação e qualificação urbana. Nas áreas centrais ou históricas, deve fomentar-se a implantação de atividades comerciais inovadoras, visando a valorização dos tecidos urbanos antigos e a qualidade histórica e patrimonial da escala urbana.</p>
	<p>6. Tendo em vista o aumento da eficiência dos circuitos e sistemas de abastecimento urbano as Câmaras Municipais devem patrocinar, em parceria com entidades/ associações empresariais da zona e com operadores logísticos vocacionados para a distribuição urbana, a criação de Centros de Micrologística de apoio a zonas urbanas de alta densidade comercial e/ ou congestionamento urbano.</p>
	<p>7. Otimizar a gestão de RSU, incluindo a recolha seletiva, a valorização material e energética, a redução da deposição em aterro e a sustentabilidade dos sistemas, e atuar no sentido da prevenção de RSU promovendo, nomeadamente, o envolvimento dos cidadãos de acordo com as orientações do PERSU.</p>
	<p>8. Otimizar os sistemas de abastecimento de água e de tratamento de águas residuais de acordo com as orientações do PEAASAR II.</p>
	<p>9. Desenvolver processos de gestão dos leitos de cheia nas áreas urbanas consolidadas ou em expansão com espaços vocacionados para atividades de lazer e recreio com recurso a infraestruturização de apoio, de fraca densidade e baixo investimento económico.</p>
DIRETRIZES	
	<p>Desenvolver programas de ação para a requalificação e regeneração urbana em torno de contextos específicos de urbanidade, incentivando de forma particular a reabilitação do edificado nos centros urbanos.</p>
	<p>Vincular as grandes operações de transformação urbana a objetivos ambientais e sociais, contrariando tendências de utilização mono funcional (habitação ou equipamentos ou serviços).</p>
	<p>Promover o enquadramento de usos comerciais e de serviços nos espaços residenciais das novas centralidades e das periferias urbanas.</p>
	<p>Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos a critérios de racionalização de infraestruturas e equipamentos, assegurando no planeamento urbanístico e sua execução níveis adequados de eficiência no que respeita aos consumos de solo, de água e de energia.</p>
	<p>Associar o desenvolvimento dos aglomerados urbanos às redes de acessibilidades, aos modos de transportes públicos e transportes não motorizados reduzindo a dependência do transporte individual.</p>
	<p>Dimensionar e delimitar a estrutura ecológica municipal em espaço urbano integrando nomeadamente espaços verdes, linhas de água, margens e zonas inundáveis, áreas com valor natural e cultural e áreas de enquadramento a infraestruturas e equipamentos.</p>
	<p>Promover o aumento da capitação de áreas verdes e permeáveis no interior dos aglomerados urbanos, tanto através da criação de novos parques e jardins como pela exigência da sua previsão e execução efetivas nas operações urbanísticas a realizar em solo urbanizável.</p>
	<p>Prever nas operações de urbanização e de edificação, sistemas de recolha e condução de águas pluviais que privilegiem a infiltração destas, em detrimento da sua exclusiva drenagem em direção a linhas e cursos de água.</p>
	<p>Promover a superação do défice infraestrutural em matéria de abastecimento de água e drenagem e tratamento de águas residuais, de modo a serem atingidos os objetivos preconizados pelo PEAASAR II.</p>
	<p>Promover o desenvolvimento de estudos no âmbito da gestão de RSU, com vista à melhoria da eficiência e eficácia na utilização dos recursos, incluindo a conceção mais sustentável de produtos, e a redução da perigosidade dos resíduos, bem como a aplicação de instrumentos económicos e financeiros e ações de sensibilização e formação para a prevenção de resíduos</p>
	<p>Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da qualidade do ar em meio urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria e à construção civil, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real.</p>

	Promover a definição de procedimentos integrados de atuação sobre os fatores de afetação da componente acústica do ambiente urbano, incidindo sobretudo nos fatores associados aos sistemas de transporte, ao tráfego, à indústria, à construção civil e às atividades de diversão, entre outros, instituindo ações de acompanhamento e intervenção em tempo real
	Privilegiar a utilização das Agendas 21 Locais, que associam a qualidade ambiental, a coesão social e o desenvolvimento económico como instrumento de gestão urbana sustentável.

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

2.3.2 Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM)

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

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

Em termos estratégicos, para alcançar tais objetivos, a proposta de plano definiu o seguinte cenário desejável de evolução para o horizonte temporal do plano: **“Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”** (CM Sernancelhe, 2012:110). Na base da definição do cenário desejável para o Município de Sernancelhe esteve um diagnóstico prospetivo, do qual se realçam os seguintes aspetos:

SERNANCELHE DIAGNÓSTICO	
Contexto territorial	<ul style="list-style-type: none"> • Concelho rural em processo de transformação das dinâmicas territoriais, que vindo a melhorar as suas acessibilidades externas. • Embora com uma dependência funcional do concelho de Moimenta da Beira, tem vindo a alargar e diversificar as oportunidades de emprego, fixando a população autóctone e atraindo novos residentes. • Consolidação do papel e das funções urbanas da sede de concelho

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

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

Analisando o extrato da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe verifica-se que as principais categorias de solo abrangidas pela ARU de Fonte Arcada integram-se em solo urbano:

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

De acordo com a caracterização efetuada no âmbito do PDM, Fonte Arcada é "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." (CM Sernancelhe, 2007).

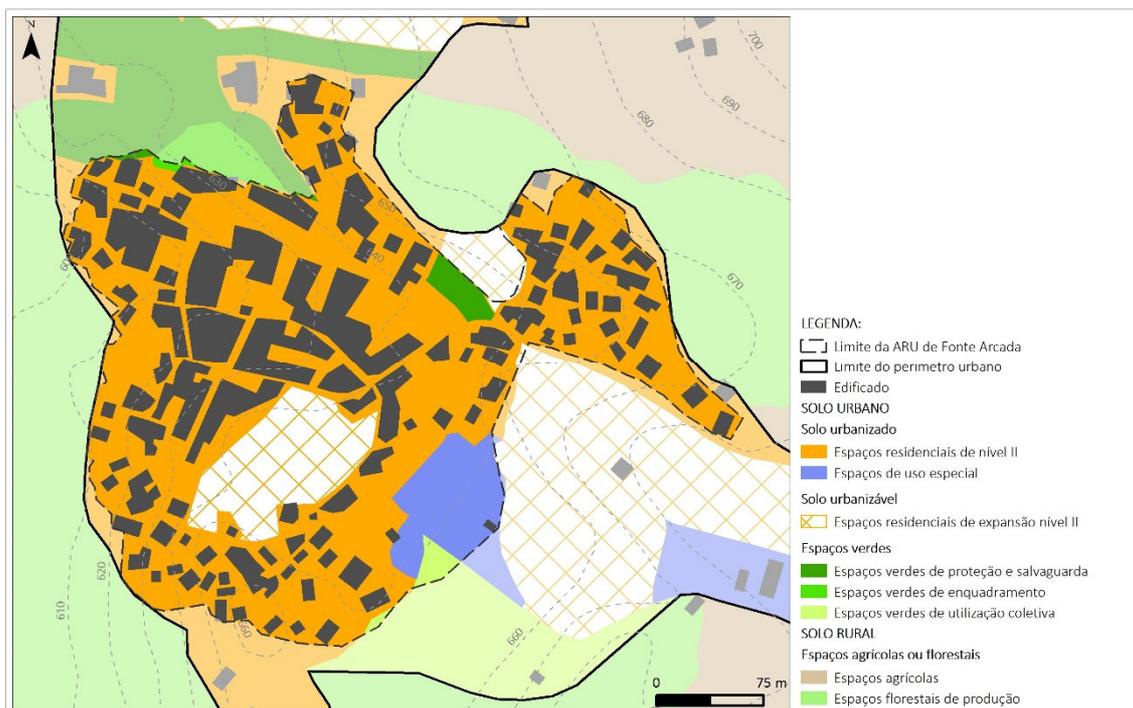


Figura 8: Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

Das opções estratégicas, objetivos específicos e ações para o horizonte do plano, salientam-se as seguintes, suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Fonte Arcada:

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
UM TERRITÓRIO MAIS ABERTO E ATRATIVO Desencravar e Irradiar	1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	-Melhoria das infraestruturas viárias do concelho.
	2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho.	2.2. Atrair e fixar novos residentes	- Promoção de uma imagem do concelho associada à qualidade de vida, procurando atrair jovens casais e fomentar a reabilitação do parque habitacional para segundas residências.
		2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	-Ações de promoção dos recursos, potencialidades e atividades económicas do concelho, através da realização de eventos temáticos e da participação em feiras nacionais e internacionais.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS	
UM TERRITÓRIO MAIS DINÂMICO E COMPETITIVO Diversificar e Qualificar	3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.3 Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	3.3 Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	
			-Participação em feiras nacionais e internacionais;	
			-Apoiar a organização dos agentes turísticos locais;	
	4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico		
			4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas	
			4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais	
UM TERRITÓRIO MAIS EQUILIBRADO E ORDENADO Estruturar e Harmonizar	5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	-Requalificação / pavimentação dos espaços públicos urbanos;	
			5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	-Requalificação/ pavimentação dos arruamentos urbanos
				-Beneficiação e retificação de troços municipais;
	6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	-Melhoria dos caminhos municipais;	
			- Requalificação urbana e ambiental dos aglomerados;	
			-Requalificação urbanística do espaço urbano consolidado;	
		-Disponibilização de solo urbano para novas edificações;		
		-Requalificação e criação de espaços públicos;		
		-Valorização da estrutura verde e de áreas de Lazer.		

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
		6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos	-Requalificação dos espaços públicos e de socialização;
			-Incentivar a reabilitação do parque habitacional;
			-Consolidar e valorizar os núcleos rurais;
			-Criar condições para a legalização das construções;
		6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	-Preservação dos espaços agrícolas situados na envolvente dos aglomerados;
			-Manutenção da diversidade paisagística no concelho, através da preservação de espécies de folhosas (carvalho, sobreiro, castanheiro) e ripícolas;
			-Manutenção/recuperação das culturas tradicionais;
			- Permitir o aparecimento de investimentos turísticos do tipo agro-ecológico no espaço rural.
UM TERRITÓRIO MAIS SUSTENTÁVEL E DE EQUITATIVO Preservar e Igualizar	7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal	-Preservar e recuperar sistemas fundamentais da paisagem;
			-Proteger e criar áreas naturais nos espaços urbanos sem aptidão para a edificação, podendo alguns destes assumir um uso de espaços verdes e de utilização coletiva;
		7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	-Identificação de recursos naturais com interesse económico;
		7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	- Reabilitação e divulgação do património cultural;
			-Ações de mitigação das intrusões visuais;
			-Classificação do património concelhio;
			-Ações de reabilitação dos sítios, edifícios e valores patrimoniais;
			-Ações de requalificação dos espaços culturais e das áreas de vocação religiosa;
			-Valorização do Património Cultural através da instalação de outro tipo de atividades;
		-Desenvolvimento de ações de promoção do património religioso;	

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
			-Valorização do valor cultural de Aquilino Ribeiro.
	8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos	-Incentivar a utilização e rentabilização dos equipamentos através das coletividades de carácter associativo;
		8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	-Requalificar as vias urbanas e os acessos domiciliare nos aglomerados rurais;
			-Permitir a utilização dos serviços de transportes escolares pela população;

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

3 Caracterização e diagnóstico

3.1 Caracterização do território

A caracterização seguidamente apresentada resulta da análise crítica dos estudos de caracterização e diagnóstico do PDM de Sernancelhe, devidamente articulada com a informação estatística ao nível da subseção dos Censos 2011 e com a informação resultante dos trabalhos de campo realizados, em Setembro de 2016, pela equipa técnica, no âmbito da ORU.

3.1.1 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, contudo não é possível descartar a hipótese de que esta estivesse sediada no lugar do Barreiro, a 2km da vila.

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

A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámulas ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe ("Seniorzelli"). Entre o século X e XI dá-se a ocupação deste lugar pelos árabes, que causaram a destruição e o despovoamento do território. 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. Ainda assim, esta tendência de desertificação estendeu-se 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. Só a partir do século XX é que este concelho 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, a última atualmente pertence ao concelho de Moimenta da Beira. Fonte Arcada foi vila e sede de concelho durante sete séculos (até 24 de Outubro de 1855), tendo o seu primeiro foral sido concedido em 1193 por D. Sancha Vermuiz.

O topónimo de Fonte Arcada possivelmente terá tido origem na fonte românica em arco ogival, datada do século XIII ou XIV, que se situa a norte da ARU. 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 de Nossa Senhora da Saúde.

3.1.2 Evolução da Forma Urbana

A vila de Fonte Arcada, cuja designação possivelmente derivada de uma fonte com arcada construída no período romano, reporta a remotas origens (século XII) e caracteriza-se por ainda manter, *grosso modo*, o traçado arquitetónico característico das antigas povoações de raízes medievais existentes no norte interior português.

Através dos dados recolhidos aquando da realização do Censos 2011, e tal como expresso na figura seguinte, pode verificar-se que a sua evolução ocorreu em quatro períodos distintos. Os núcleos mais antigos, assinalados com o número 1, localizam-se nas zonas envolventes aos principais elementos patrimoniais do aglomerado, mais precisamente junto da Igreja, da Casa da Loba, e do Pelourinho. Em 1919, estes núcleos primários apresentavam já cerca de 15% do parque habitacional atual. Numa segunda fase, entre 1919 e 1945, o aglomerado expandiu-se para sul (número 2) e a partir de 1960 assistiu-se à expansão dos núcleos assinalados com o número 3. Até 1990 os núcleos urbanos identificados continuaram a sua consolidação, sendo que nesse ano o aglomerado já continha 80% do edificado que é possível observar nos dias de hoje.

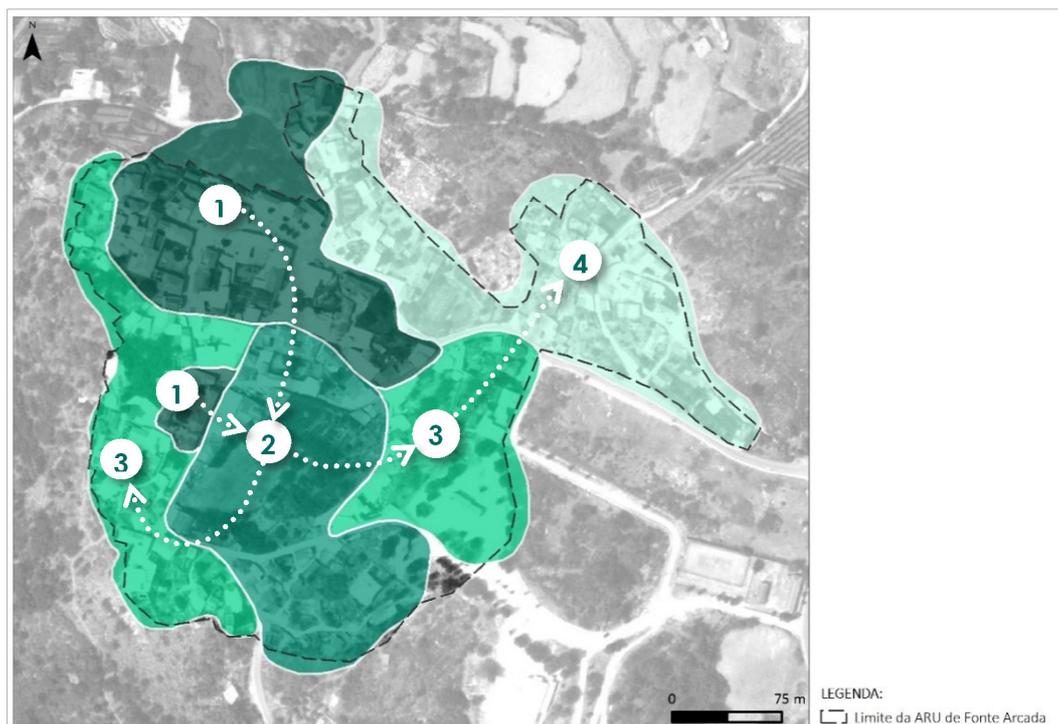


Figura 9: Evolução da estrutura urbana da ARU de Fonte Arcada

3.1.3 Património Cultural

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

Ao nível do património edificado, identificam-se três elementos patrimoniais classificados: A Igreja de Fonte Arcada, o Paço da Loba e o Pelourinho 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. 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.

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 quinzentistas, 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 trancou 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).



Figura 10: Igreja de Fonte Arcada e Paço da Loba

Identificam-se ainda dois elementos identificados com sítio arqueológico: o Centro Paroquial de Fonte Arcada e a 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.

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 11: Pelourinho de Fonte Arcada e Torre do Relógio

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 12: Solar dos Condes da Azenha e Santuário de Nossa Senhora da Saúde

Segundo a Revista Municipal de Sernancelhe nº 61, cujo suplemento dedicado às freguesias do concelho versa sobre Fonte Arcada, "Fonte Arcada é verdadeiramente a aldeia museu de Sernancelhe. Uma terra com história e com um património invejável (...)".

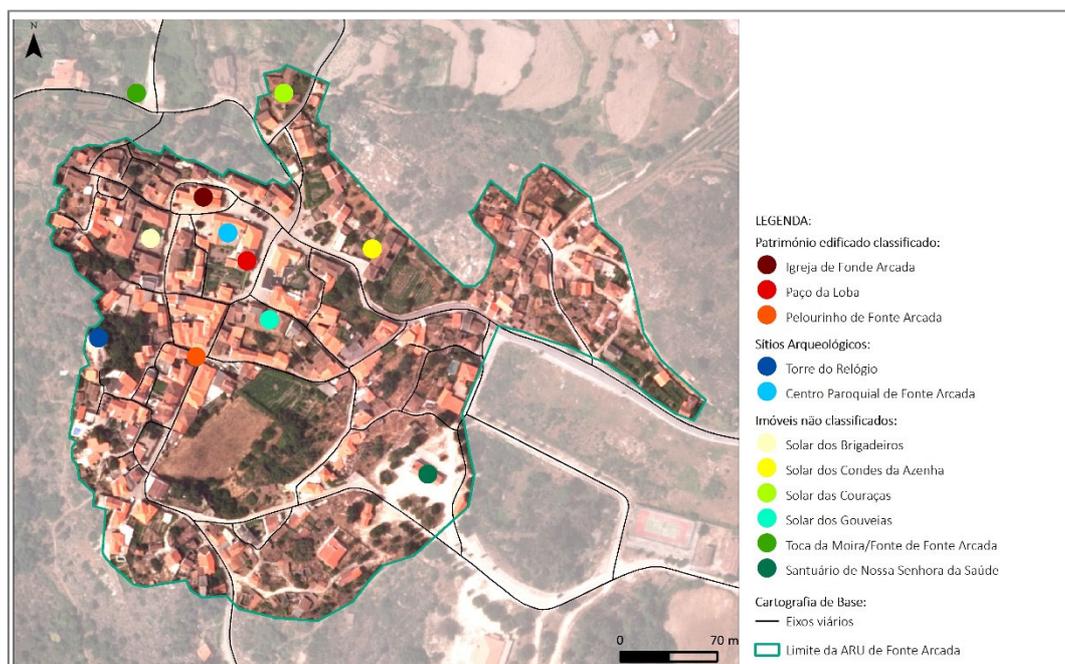


Figura 13: Património cultural na ARU de Fonte Arcada

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.

3.1.4 Socioeconomia

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

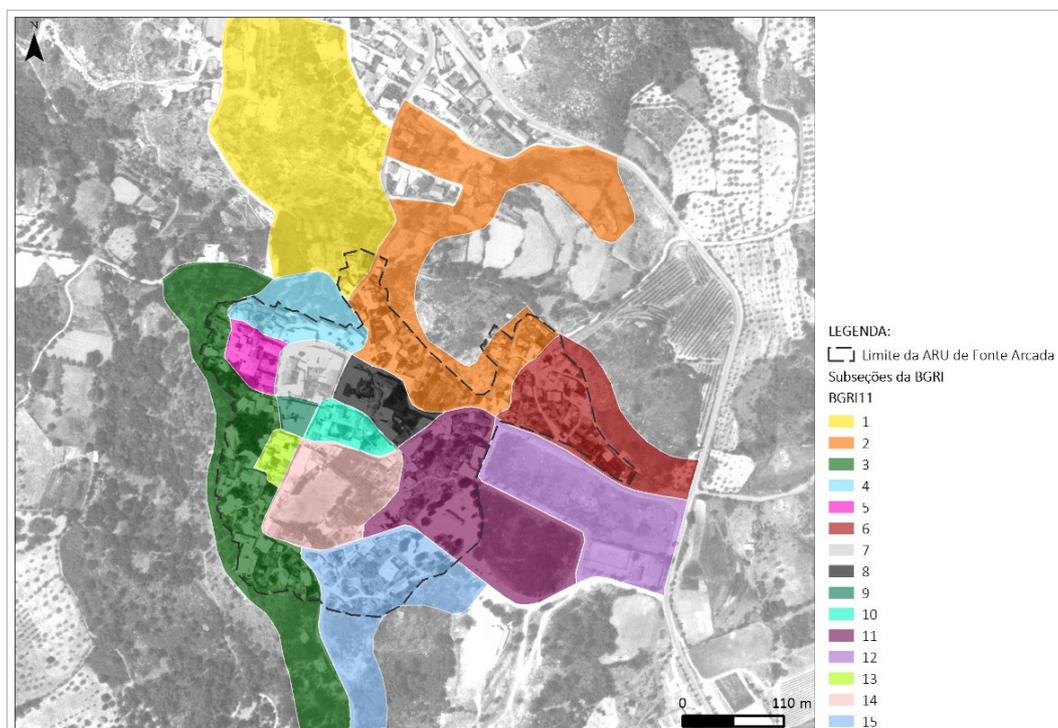


Figura 14: Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011
Fonte: INE, Censos 2011

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

Entre 2001 e 2011, o concelho de Sernancelhe assistiu a uma diminuição de 8,60% da sua população residente, correspondendo a um decréscimo de 6.211 para 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.

N.º de Indivíduos	Concelho de Sernancelhe	Freguesia de Fonte Arcada	ARU de Fonte Arcada
Residentes	5671	270	184
Masculinos	2660	127	83
Femininos	2852	143	101
N.º de famílias	2206	112	81

Quadro 5: Estatísticas da população na ARU e na freguesia de Fonte Arcada, e concelho de Sernancelhe, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

No ano de 2011 residiam na ARU de Fonte Arcada 184 indivíduos, representando uma densidade populacional de 7,8 hab/ha. A população da ARU de Fonte Arcada conforma 68,15% da população residente da freguesia e 3,24% da população total do concelho.

Do total dos 184 indivíduos residentes, 83 indivíduos eram do sexo masculino, correspondendo a cerca de 45% dos indivíduos residentes, e 101 do sexo feminino (55%). O número de residentes em comparação com o número de famílias (81) é indicativo da existência de famílias de pequena dimensão (cerca de duas pessoas por família).

Considerando a distribuição da população pelas diferentes subsecções estatísticas, verifica-se que os quarteirões com maior número de indivíduos residentes (representados a cor castanha na figura seguinte) situam-se nas zonas periféricas da ARU, em contraste com as zonas centrais que possuem um número inferior de residentes.



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

Quanto à distribuição da população por grupos etários, constata-se que a população residente com mais de 65 anos representava, em 2011, 47% da população (86 indivíduos), e a população em idade ativa, entre os 20 e os 64 anos, 42%, (78 indivíduos). As camadas jovens, entre os 0 e os 19 anos, correspondiam apenas a 11% (20 indivíduos).

	Grupos Etários			
	0 a 13	14 a 19	20 a 64	65 ou mais
População residente	12	8	78	86

Quadro 6: População residente por grupos etários na ARU, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Ao nível das habilitações literárias, verifica-se que 34 indivíduos residentes não sabe 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 %).

Considerando apenas a população com habilitações literárias completas, destacam-se os números afetos ao 1º ciclo (57 pessoas) e ao 2º ciclo (23 pessoas), sendo ainda de realçar o facto de existirem 12 pessoas com o ensino superior.

1º Ciclo do ensino básico	2º Ciclo do ensino básico	3º Ciclo do ensino básico	Ensino Secundário	Ensino Pós-Secundário	Ensino Superior
57	23	14	13	0	12

Quadro 7: Habilitações literárias da população residente na ARU
Fonte: INE, Censos 2011

No âmbito da economia urbana, apurou-se que a população ativa na ARU de Fonte Arcada era, em 2011, composta por 65 indivíduos, dos quais 54 se encontravam empregados e 11 desempregados. Aproximadamente 26% da população empregada trabalha fora do concelho de Sernancelhe. Ainda neste ano, o número de pensionistas e reformados cifrava-se em 90, e o número de indivíduos sem atividade económica em 106.

A taxa de desemprego em Fonte Arcada, tanto na freguesia como na ARU, é bastante superior à média concelhia, assumindo o valor de 21,65% na freguesia e 16,92% na ARU, em contraste com os 11,4% do concelho (valor ligeiramente inferior à média nacional de 13,2% verificada nesse ano). A taxa de atividade na ARU (peso da população ativa sobre o total da população com 15 ou mais anos) é, por sua vez, relativamente baixa, fixando-se nos 35,3%.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FONTE ARCADA	ARU DE FONTE ARCADA
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2114	97	65
Empregados	1873	76	54
Desempregados	241	21	11
À procura do 1º emprego	74	6	5
À procura de emprego	167	15	6
Pensionistas e reformados	1573	113	90
Sem atividade económica	2840	144	106
Que trabalham em Sernancelhe	1364	56	40
TAXA (%)			
Atividade	37,28	35,93	35,33
Emprego	88,60	78,35	83,08
Desemprego	11,40	21,65	16,92

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FONTE ARCADA	ARU DE FONTE ARCADA
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	16	11
Secundário	517	15	13
Terciário	1062	45	30

Quadro 8: Estatísticas de emprego no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Fonte Arcada e na ARU.
Fonte: INE, Censos 2011

Quanto ao número de indivíduos por setor de atividade, pode perceber-se que o território afeto à ARU segue a tendência da terciarização existente no concelho e na freguesia, apresentando uma percentagem de 55% de indivíduos empregados no setor terciário, 24% no secundário e 20% no primário.

3.1.5 Edificado

Segundo a informação disponibilizada pelo INE, à escala da subsecção estatística, o parque habitacional da ARU de Fonte Arcada era composto por 214 **edifícios clássicos**¹ no ano de 2011, dos quais 210 eram exclusivamente residenciais, 3 principalmente residenciais e 1 não residencial. O número de alojamento era de 218, dos quais 81 respeitavam e alojamentos de residência habitual. Comparando estes valores com os dados relativos à freguesia e ao concelho, verifica-se que na ARU de Fonte Arcada se localizam cerca de 82% dos edifícios clássicos existentes na freguesia (num total de 261) e apenas 4,9% dos edifícios existentes no concelho (num total de 4 362 edifícios).

O levantamento de campo, por sua vez, permitiu identificar um total de 287 edifícios na ARU de Fonte Arcada, dos quais 243 estão afetos exclusivamente a uso habitacional, 3 respeitam a edifícios que combinam serviços no piso 0 e habitação nos pisos superiores, 21 funcionam como arrumos (anexos), e 6 conformam equipamentos de utilização coletiva. Para os restantes 35 edifícios existentes/ levantados, não foi possível apurar o uso². Não foi identificado nenhum edifício que ofereça alojamento turístico.

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).

¹ Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos (INE; 2011).

² Durante o trabalho de campo, e muito embora tenham sido encetados todos os esforços nesse sentido, nem sempre foi possível obter o nível de detalhe esperado de todo o edificado existente, motivando a que alguns edifícios nem sempre sejam considerados (e contabilizados) em todos os campos de análise apresentados neste subcapítulo de caracterização.

Relativamente aos **alojamentos familiares clássicos**³ existentes na ARU, e atendendo às características do edificado (nomeadamente à sua tipologia, que será apresentada de seguida) considera-se que o seu número será semelhante ao número de edifícios clássicos, admitindo-se assim que a cada edifício corresponde a um alojamento.



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

Ainda segundo os dados do INE, e quanto ao uso funcional do edificado, verifica-se que na ARU de Fonte Arcada a larga maioria dos edifícios são exclusivamente residenciais (210), existindo apenas 3 edifícios principalmente residenciais e 1 edifício principalmente não residencial.

O trabalho de campo efetuado permitiu confirmar esta tendência, identificando ainda que a tipologia dominante diz respeito a habitações unifamiliares agrupadas ou em banda. Na figura seguinte, para além dos edifícios com funções principais, são ainda indicados os edifícios atualmente utilizados como apoio a essas mesmas funções, e que foram denominados como anexos.

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

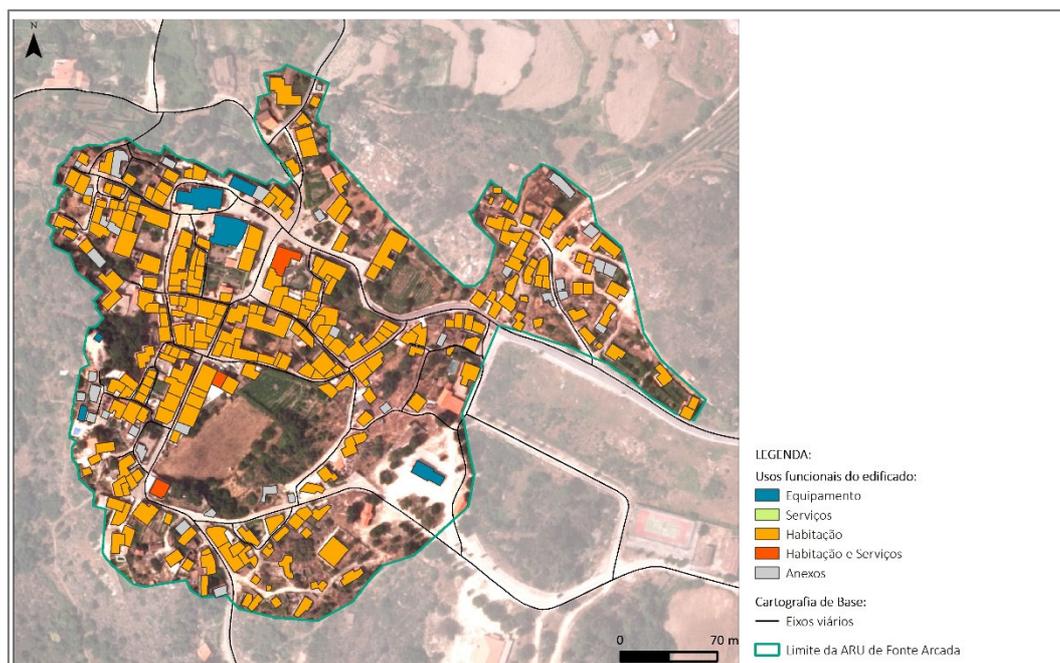


Figura 17: Uso funcional do edificado na ARU de Fonte Arcada



Figura 18: Serviços de restauração e bebidas no piso inferior e uso habitacional no piso superior (Largo do Rossio) e habitação com arrumos no piso inferior (Praça Pádua Correia)

A maioria dos equipamentos existentes em Fonte Arcada localiza-se no núcleo urbano mais antigo, dentro dos limites da área de reabilitação urbana, 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.

Equipamento	Dentro da ARU	Fora da ARU
Ensino	-	• Jardim de Infância
Administrativo	• Junta de Freguesia	-
Social	• Centro Social e Paroquial de Fonte Arcada	-
Culto/ Religioso	• Igreja de Fonte Arcada • Santuário de Nossa Senhora da Saúde	• Cemitério
Desporto	-	• Polidesportivo
Outros	• Lavadouro/ tanque público	-

Quadro 9: Equipamentos localizados na ARU de Fonte Arcada

Relativamente à qualidade do parque edificado, e muito embora Fonte Arcada conforme um conjunto urbano de elevado valor, enquanto núcleo que, grosso modo e salvo algumas exceções, conseguiu manter o seu carácter, a qualidade individual dos edifícios existentes é digna de nota sobretudo nos elementos com valor patrimonial, de onde aqui são de destacar as casas solarengas que pontuam a malha urbana no setor noroeste da ARU.

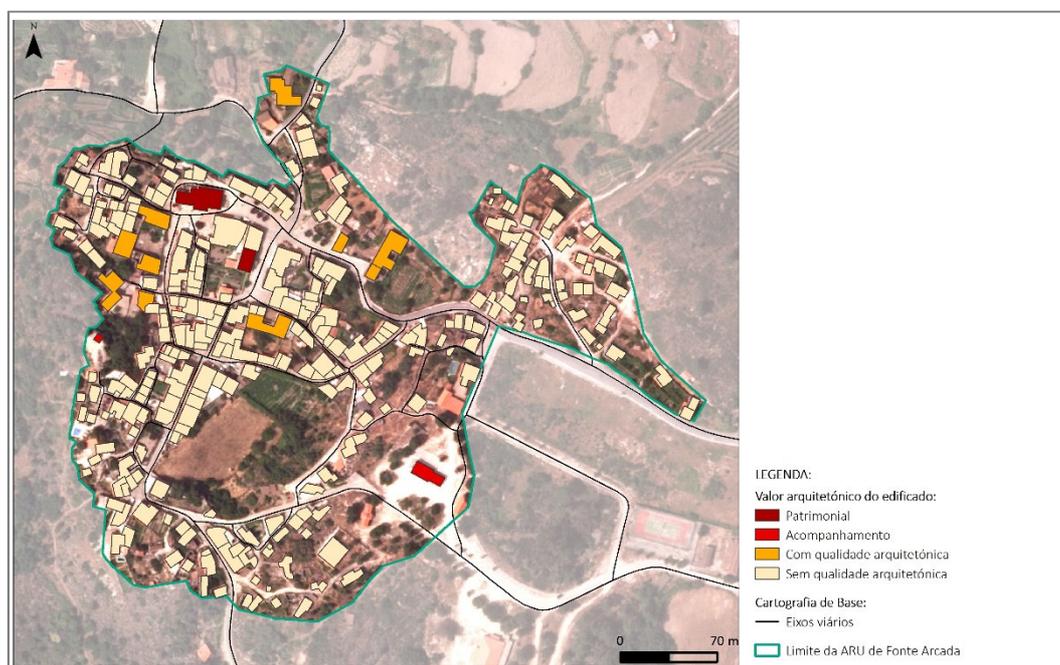


Figura 19: Qualidade do edificado na ARU de Fonte Arcada

No ano de 2011, e segundo os dados do INE, o número de pisos dominante era de 1 ou 2 pisos (201 edifícios, correspondente a 94% do total dos edifícios clássicos existentes). O levantamento de campo

permitiu afinar esses dados apurando, no universo de 287 edifícios existentes, 88 edifícios com 1 piso, 131 edifícios com 2 pisos e 25 edifícios com 3 pisos. Para os restantes edifícios (43), não foi possível identificar o número de pisos.

	1 Piso	2 Pisos	3 Pisos
Número de Edifícios	88	131	25
Percentagem de Edifícios	(31%)	(46%)	(9%)

Quadro 10 – Número de edifícios com 1, 2 e 3 pisos

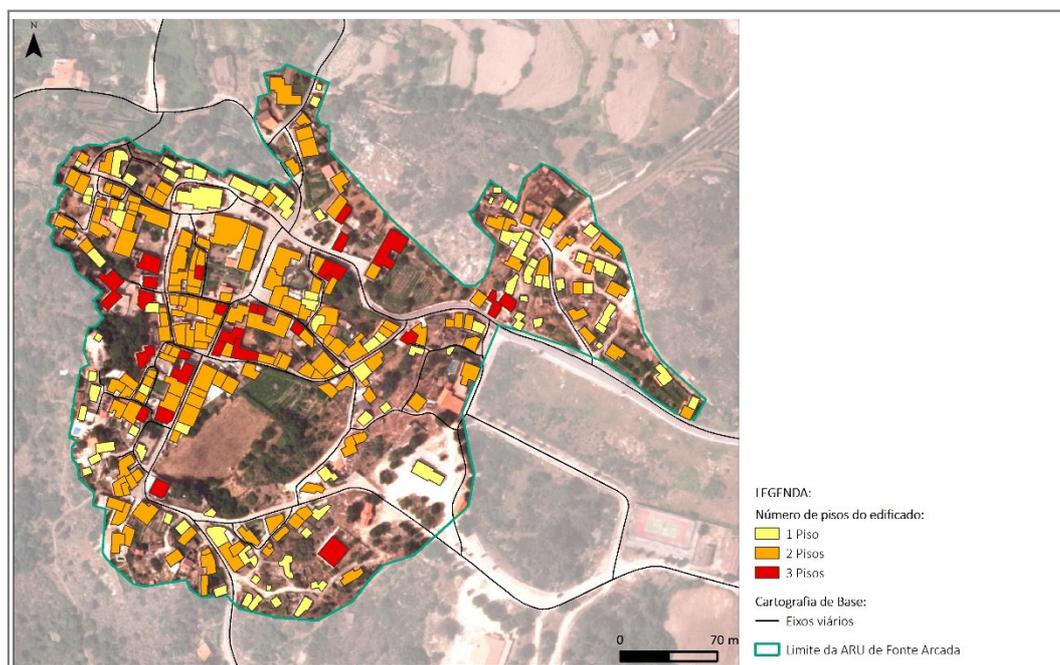


Figura 20: Número de pisos do edificado na ARU de Fonte Arcada

Segundo dados do Censos 2011, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos de residência habitual possuem água canalizada, tanto a nível do concelho como da freguesia, sendo predominantemente derivada da rede pública.

	Existência de água canalizada			
	Com água canalizada no alojamento	Proveniente de rede pública	Proveniente de rede privada	Sem água canalizada no alojamento
Concelho de Sernancelhe	2187	2003	184	17
Freguesia de Fonte Arcada	110	107	3	2

Quadro 11: Existência de água canalizada nos alojamentos de residência habitual
 Fonte: Censos, 2011

Ainda segundo o Censos 2011, existiam à data 36 alojamentos vagos, representando 17% do total dos alojamentos existentes. O levantamento de campo identificou um número bastante superior ao do INE: 68 edifícios devolutos, determinado cerca de 24% do edificado existente. Tal situação coaduna-se com a manifesta tendência de esvaziamento deste núcleo urbano.

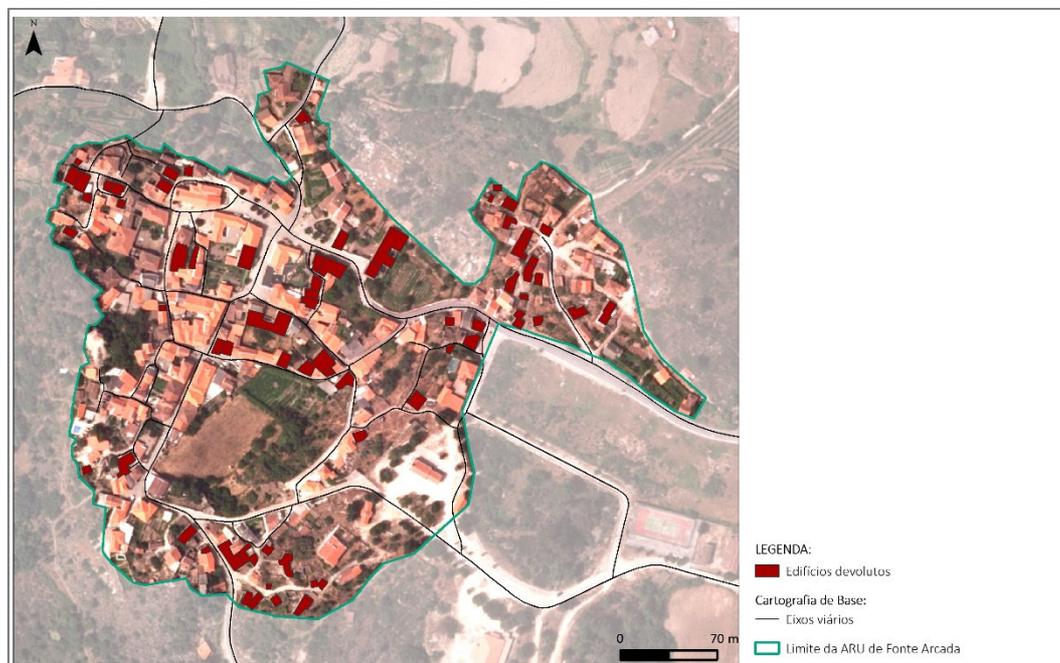


Figura 21: Número de edifícios devolutos na ARU de Fonte Arcada

O **estado de conservação do edificado**, levantado aquando das visitas de campo efetuadas, identificou 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes, tal como determinado pelo Guia do NRAU⁴:

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

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

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

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

Péssimo – Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que

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

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 164 edifícios existentes em excelente e bom estado de conservação e 46 edifícios em médio estado de conservação. Os 40 edifícios em mau e péssimo estado de conservação indicam que 14% do edificado existente na ARU de Fonte Arcada necessita de intervenção a curto prazo. De notar que os valores apurados não incluem o estado de conservação dos 21 anexos existentes e de 16 edifícios onde não foi possível efetuar o levantamento em causa, devido à falta de visibilidade.

	Estado de conservação				
	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Número de Edifícios	90	74	46	24	16
Percentagem de Edifícios	31%	26%	16%	8%	6%

Quadro 12: Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Fonte Arcada

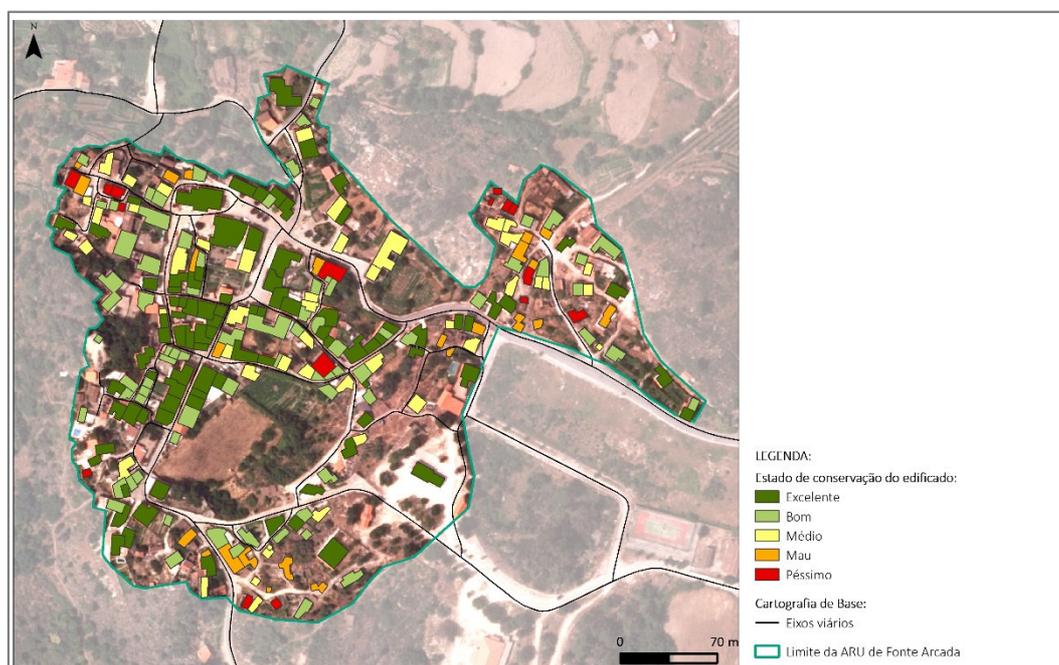


Figura 22: Estado de conservação do edificado na ARU de Fonte Arcada



Figura 23: Edifícios em excelente estado de conservação: Praça Pádua Correia e Rua do Outeiro



Figura 24: Edifícios em bom estado de conservação: Rua Padre Cabral (ambos)



Figura 25: Edifícios em médio estado de conservação: Rua da Praça e Rua da Terra Quente



Figura 26: Edifícios em mau estado de conservação: Praça Pádua Correia e Rua Padre Cabral



Figura 27: Edifícios em péssimo estado de conservação: Travessa da Terra Quente e Travessa do Outeiro

A análise da idade do edificado mostra que a grande maioria dos edifícios existentes na ARU (125) foi construída até 1950, possuindo mais de 60 anos, ao passo que apenas 51 edifícios foram construídos após os anos 90. Para 15 edifícios não foi possível averiguar qual a sua época de construção.

A presença de edifícios antigos, de onde se destacam claramente os elementos patrimoniais, evidenciam a importância histórica de Fonte Arcada.

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.

	Anterior a 1900	1900 - 1950	1950 - 1990	Posterior a 1990
Número de Edifícios	14	111	96	51
Percentagem de Edifícios	(5%)	(39%)	(33%)	(18%)

Quadro 13: Número de edifícios por época de construção do edificado na ARU de Fonte Arcada

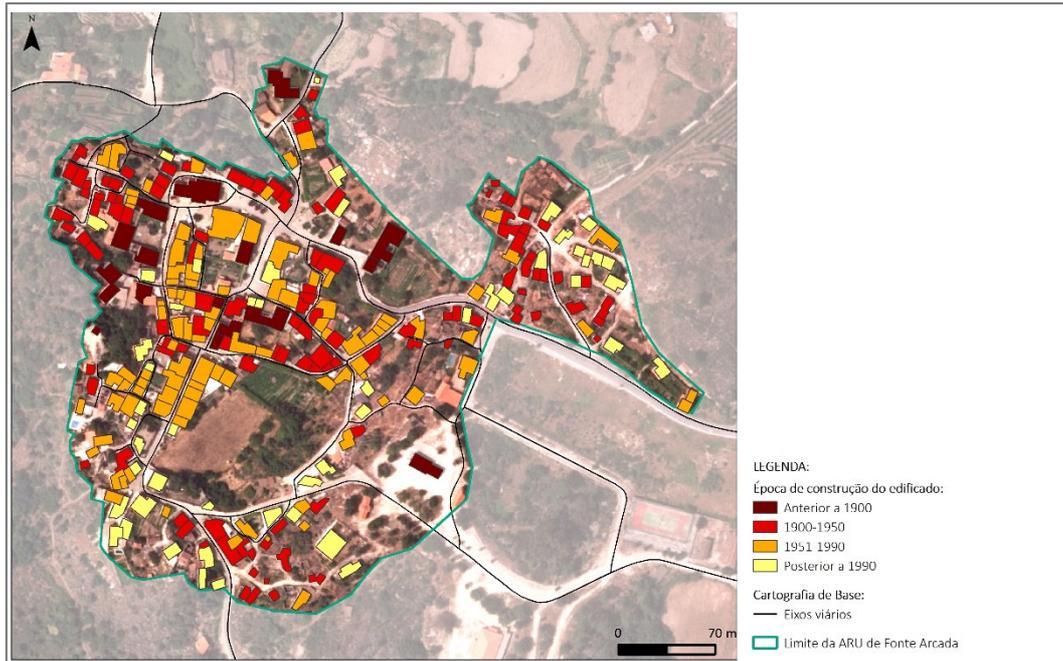


Figura 28: Época de construção do edificado na ARU de Fonte Arcada

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, 213 possuem estrutura em granito, embora destes, 52 possuam já partes em betão armado ou cimento, o que poderá denotar trabalhos recentes de recuperação.



Figura 29: Edifício em alvenaria de granito aparente (Praça Pádua Correia) e edifício em alvenaria de granito rebocado e pintado (Travessa do Outeiro)

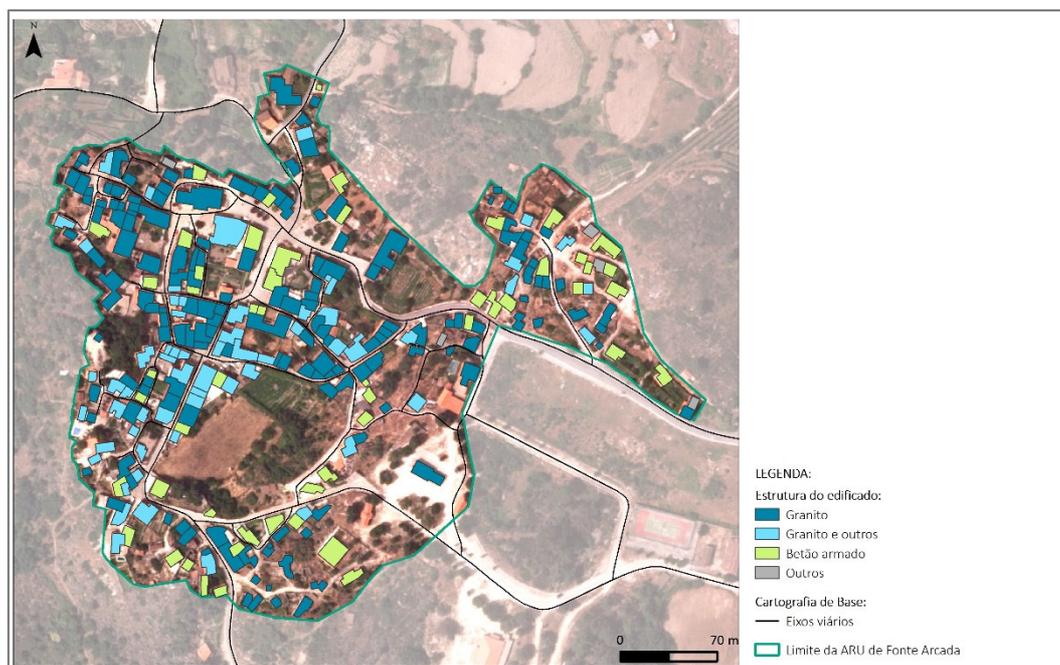


Figura 30: Tipo de estrutura do edificado na ARU de Fonte Arcada

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.



Figura 31: Edifício com portas e janelas em madeira (Rua Direita) e edifício com portas e janelas em alumínio (Rua Luís de Camões)

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 urbana⁵, 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 caráter 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 caráter 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.

3.1.6 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.



Figura 32: Localização do Monte do Castelo e miradouro da Nossa Senhora da Saúde

⁵ “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

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”⁶.

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 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. 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 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.



Figura 33: Estrutura do espaço público central de Fonte Arcada

⁶ “A identidade dos lugares e a sua representação” (Pedro Brandão, 2008)

A expansão deste 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 da Avenida Francim Quintais Silva e da Avenida 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 caráter mais rural.



Figura 34: Avenida Senhora da Saúde e Rua da Oliveira

Relativamente à tipologia do espaço público, e de acordo com o trabalho de campo efetuado, foram identificadas as seguintes tipologias de espaço público: (1) Avenida, (2) Rua, (3) Caminho e (4) Largo/Praça.

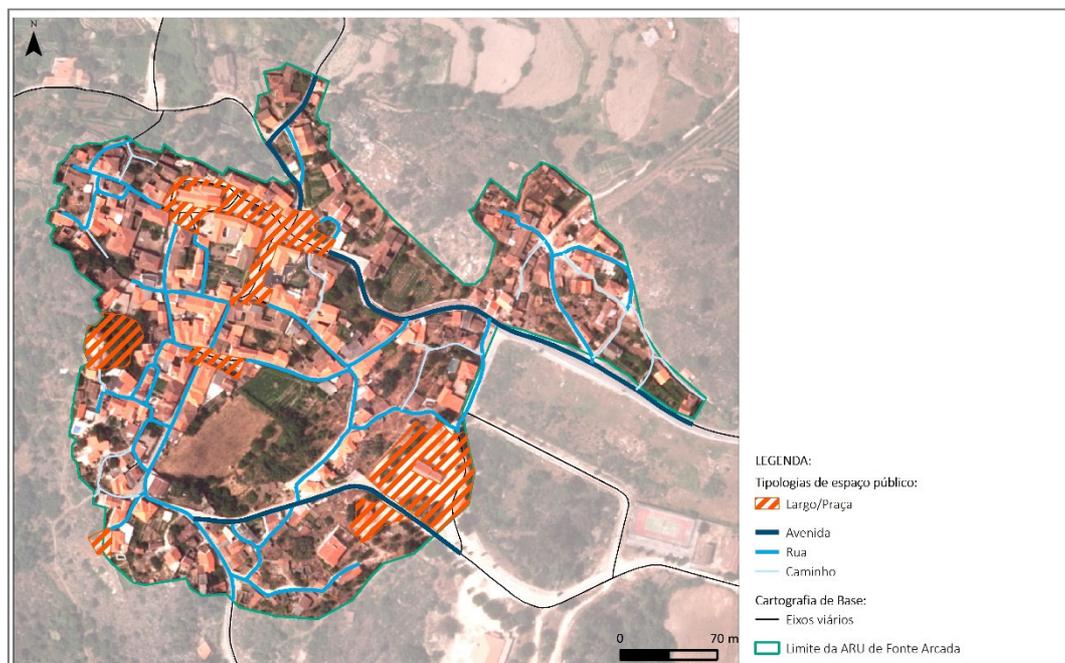


Figura 35: Tipologias de espaço público na ARU de Fonte Arcada

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) e pela Praça Pádua de Correia, com uma localização central, e 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.



Figura 36: Praça Pádua Correia e Miradouro de Nossa Senhora da Saúde
Fonte: Cotefis 2016 e www.facebook.com/Fonte-Arcada_Sernancelhe-290276667829

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.



Figura 37: Monte do Castelo
Fonte: www.facebook.com/Fonte-Arcada_Sernancelhe-290276667829

A capacidade polarizadora de Fonte Arcada centra-se sobretudo nos largos/pranças 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.

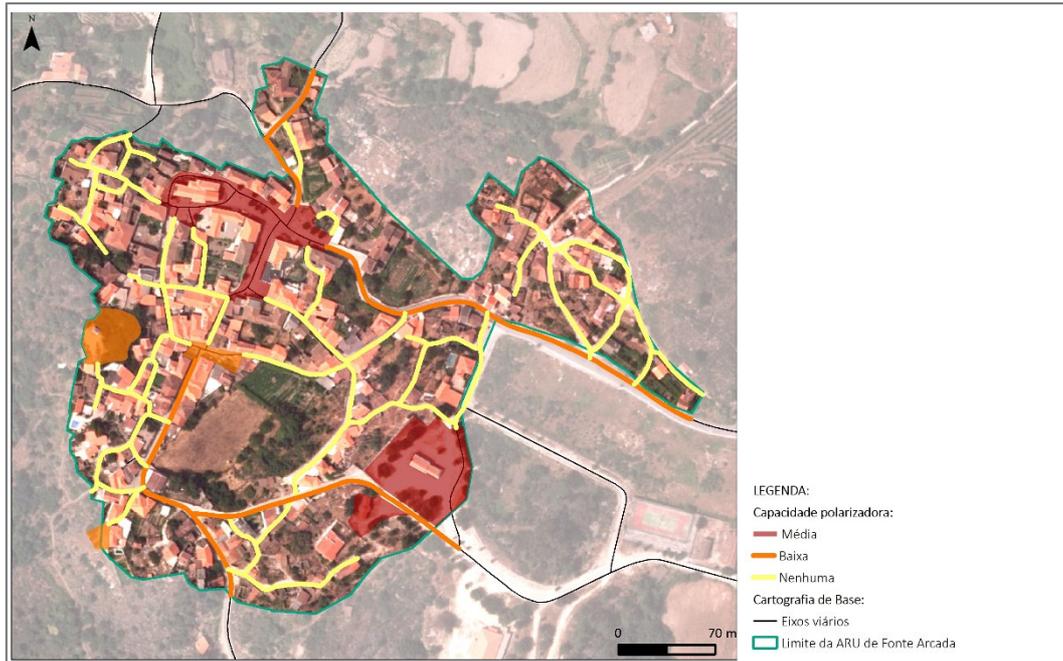


Figura 38: Capacidade polarizadora do espaço público na ARU de Fonte Arcada

A rede pedonal⁷ 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.



Figura 39: Largo do Rossio: zona destinada ao peão (zona de merendas) e zona envolvente à Igreja de Fonte Arcada (sem marcação de espaço destinado exclusivamente ao peão)
Fonte: Cotefis 2016 e www.facebook.com/Fonte-Arcada_Semancelhe-290276667829

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

⁷ 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.

cinzento, em forma de cubo. No entanto, a Avenida Franclim Quintais Silva, a Avenida de S. Martinho e parte da Rua Padre Cabral possuem pavimento em betuminoso, ao passo que as ruas e caminhos mais periféricos são ainda, em algumas situações, em brita e terra batida.

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.

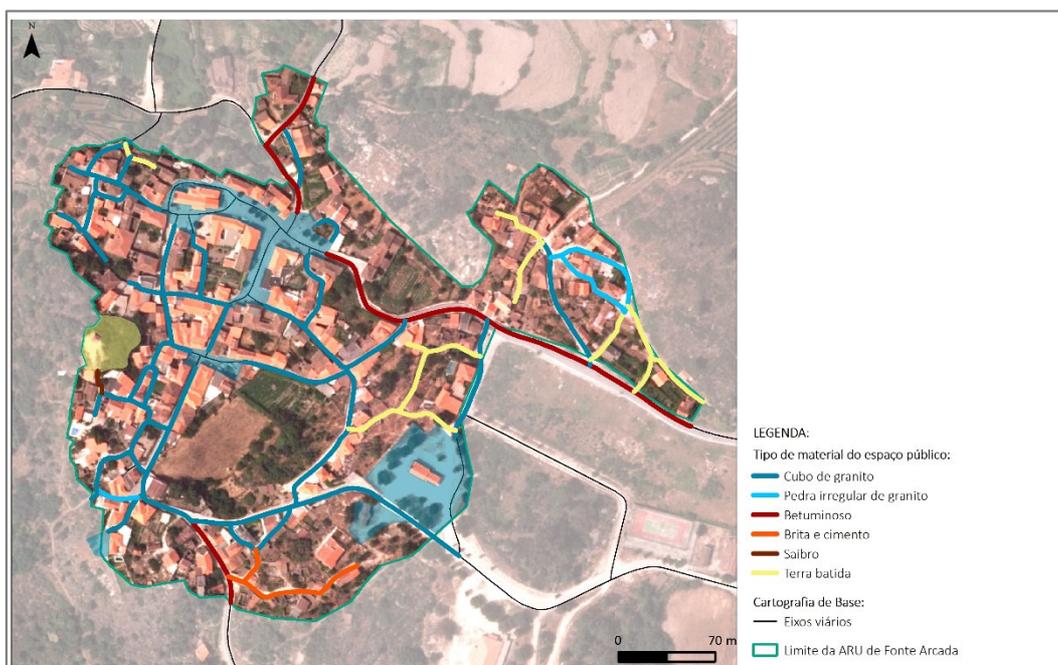


Figura 40: Material dos pavimentos do espaço público na ARU de Fonte Arcada

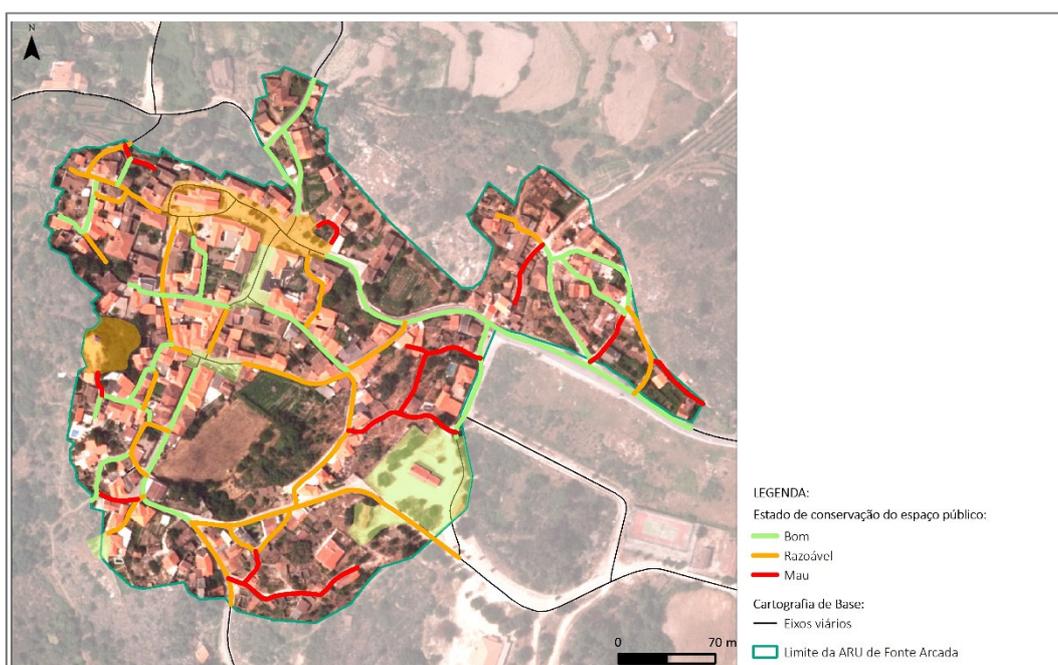


Figura 41: Estado de conservação do espaço público na ARU de Fonte Arcada

3.2 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.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - População envelhecida e forte tendência de desertificação; - Capacidade de fixação de população reduzida; - Acessibilidades externas deficientes; - Predominância de edifícios destinados a habitação, faltando aposta noutros usos que dinamizem o núcleo urbano, tais como o comércio, os serviços e a hotelaria; - Carência de espaços verdes de estadia e recreio qualificados e adaptado às necessidades da população; - Falta de espaços verdes encaixados na malha urbana; - Pouca articulação entre os espaços destinados ao peão; - Existência de um número considerável de edifícios devolutos e de alojamentos vagos; - Existência de um número considerável de edifícios em mau e péssimo estado de conservação; - Ausência de diferenciação entre espaços de circulação pedonal e viária; - Presença de um número considerável de vias estreitas e sem passeios; - Falta de espaço exclusivamente destinado ao estacionamento automóvel; - Novas construções pouco articuladas com a envolvente construída, resultando na descaraterização do núcleo urbano e colocando em causa o seu carácter tradicional; - Pouco cuidado na reabilitação do edificado existente, resultando na aplicação de técnicas de reabilitação desadequadas e que adulteram a linguagem arquitetónica original; - Risco de perda do carácter do aglomerado; - Falta de alojamento turístico; - Aposta insuficiente na diferenciação e inovação das atividades económicas e de lazer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contexto histórico do concelho de Sernancelhe; - Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Potencialidades turísticas de Fonte Arcada, fortemente relacionadas com o vasto património presente; - Potencial associado a um pequeno centro urbano de elevada importância histórica; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que conduz a Fonte Arcada (Percurso "Entre a Serra e o Rio"); - Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes; - Generalizado bom/ razoável estado de conservação dos arruamentos; - Vontade de melhorar a mobilidade urbana sustentável; - Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho; - Artesanato e gastronomia local, tais como os cestos em vime e verga e o presunto e a bola de carne; - Festa anual em honra de Nossa Senhora da Saúde, que conforma a segunda maior romaria do concelho de Sernancelhe; - Presença de elementos que reforçam o carácter local, tais como o património imóvel existente e as ruas e praças centrais; - 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; - Paisagem singular envolvente; - Existência de locais privilegiados com vistas ímpares sobre o vale do rio Távora, tais como o miradouro de Nossa Senhora da Saúde; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes e visitantes; - Possibilidade de promoção turística através de rotas e circuitos temáticos, articulando o turismo em espaço rural com a vertente cultural.

Quadro 14: 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, recair sobre a conservação/recuperação do seu carácter, tirando partido da sua importância histórica, ao mesmo tempo que 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.

4 Estratégia de Reabilitação Urbana para Fonte Arcada

Partindo da análise e do diagnóstico realizados para a ARU de Fonte Arcada, devidamente apresentados no capítulo anterior, foi traçada uma estratégia de reabilitação que visa o desenvolvimento urbano sustentável e sustentado deste núcleo urbano. Para tal, será fundamental enfatizar as principais potencialidades e oportunidades 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.

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

4.1 Visão

A visão de futuro definida para o PERU de Fonte Arcada, que se apresenta de seguida, considera as dinâmicas, as vivências e o caráter 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 2032

Fonte Arcada, um aglomerado envolto numa paisagem singular, onde a valorização do seu caráter 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 42: Potencialidades de Fonte Arcada

4.2 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.

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

Os cinco objetivos estratégicos são:

 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo, através da valorização do património 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>AMBIENTE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Fonte Arcada, 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>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, melhorando as condições de habitabilidade e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, por forma a assegurar uma multifuncionalidade económica e social.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade, através da beneficiação dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada, da valorização da acessibilidade para todos e da aposta nos transportes públicos.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</p> <p>Valorizar a identidade e património de Fonte Arcada, através de 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 15: 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.

4.3 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.

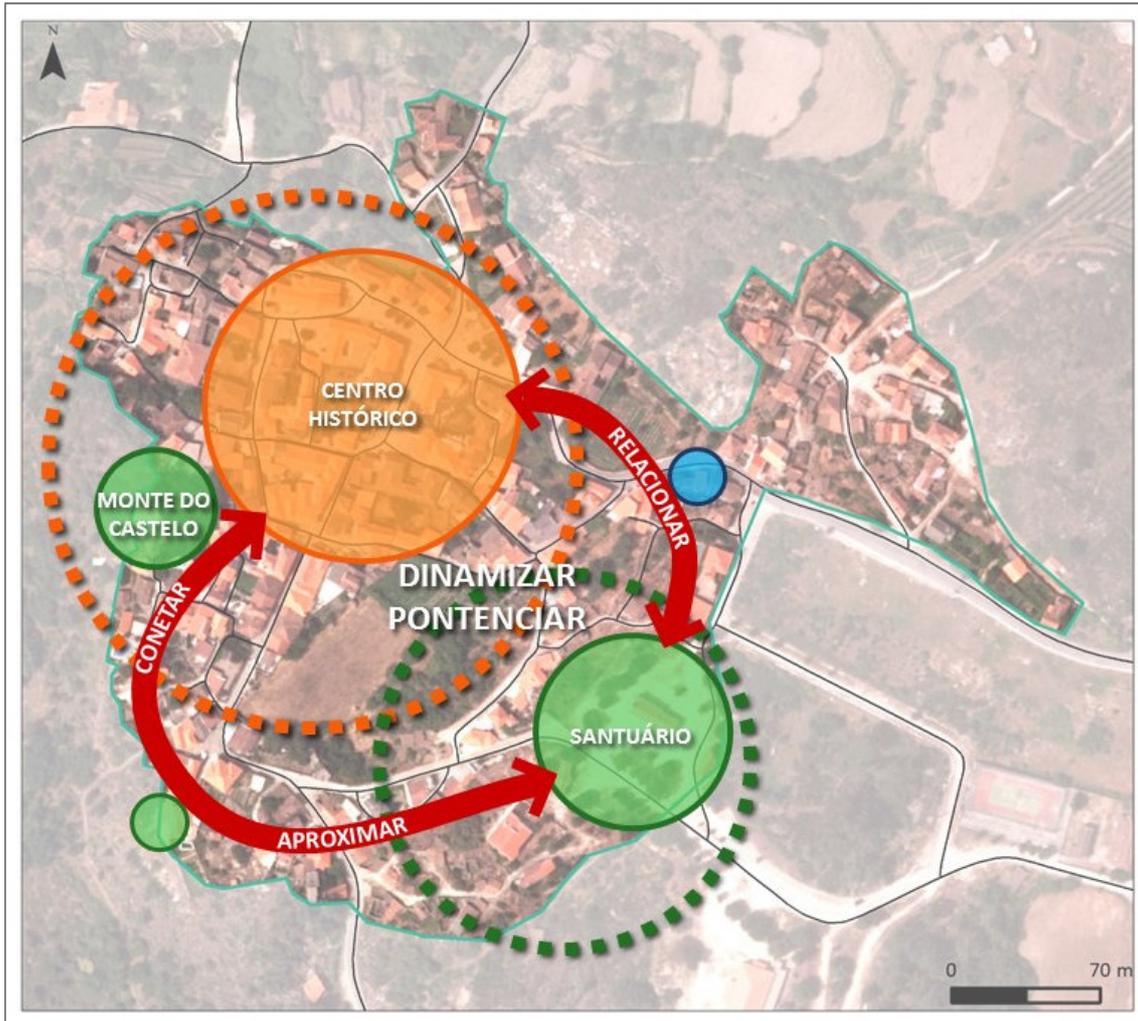


Figura 43: Modelo estratégico territorial para Fonte Arcada

5 Programa de Ação do PERU

Atendendo aos objetivos estratégicos definidos no capítulo anterior e à especialização 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.

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/projeto, que caracterizam detalhadamente cada uma das intervenções, encontram-se em anexo ao presente documento, bem como a Planta de Localização das Ações.

5.1 Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

O PERU de Fonte Arcada é constituído por 19 ações de âmbito material (intervenções ao nível do edificado e do espaço público) e imaterial, onde estão incluídas as ações previstas pelo Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Sernancelhe e pelo Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para a área de intervenção. As ações encontram-se organizadas por objetivos estratégicos, garantindo a concretização da visão preconizada pelo PERU para este território, tal como expresso no quadro seguinte:

Ação	Objetivos estratégicos				
					
AÇÃO 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 Revitalização do Monte do Castelo	X	X			X

Ação	Objetivos estratégicos				
					
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 Franclim 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 Percorso 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

Quadro 16: Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
 (*) Ação constante do PARU de Sernancelhe; (**) Ação constante do PAMUS do Douro

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 13, visam uma qualificação integrada do centro urbano de Fonte Arcada.

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 já se encontra 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, ao mesmo tempo que 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 Revitalização do Monte do Castelo, 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 afeto ao 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 tempo que se promoverá a articulação entre a zona alta "seca" (com a pedra granítica que a caracteriza) e a envolvente arborizada (a nascente).

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. A intervenção passará pela definição de espaços com funções distintas: zona de estadia e merendas, zona de contemplação/ miradouro, zona polivalente junto ao altar exterior e zona de estacionamento. 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 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.

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.

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.

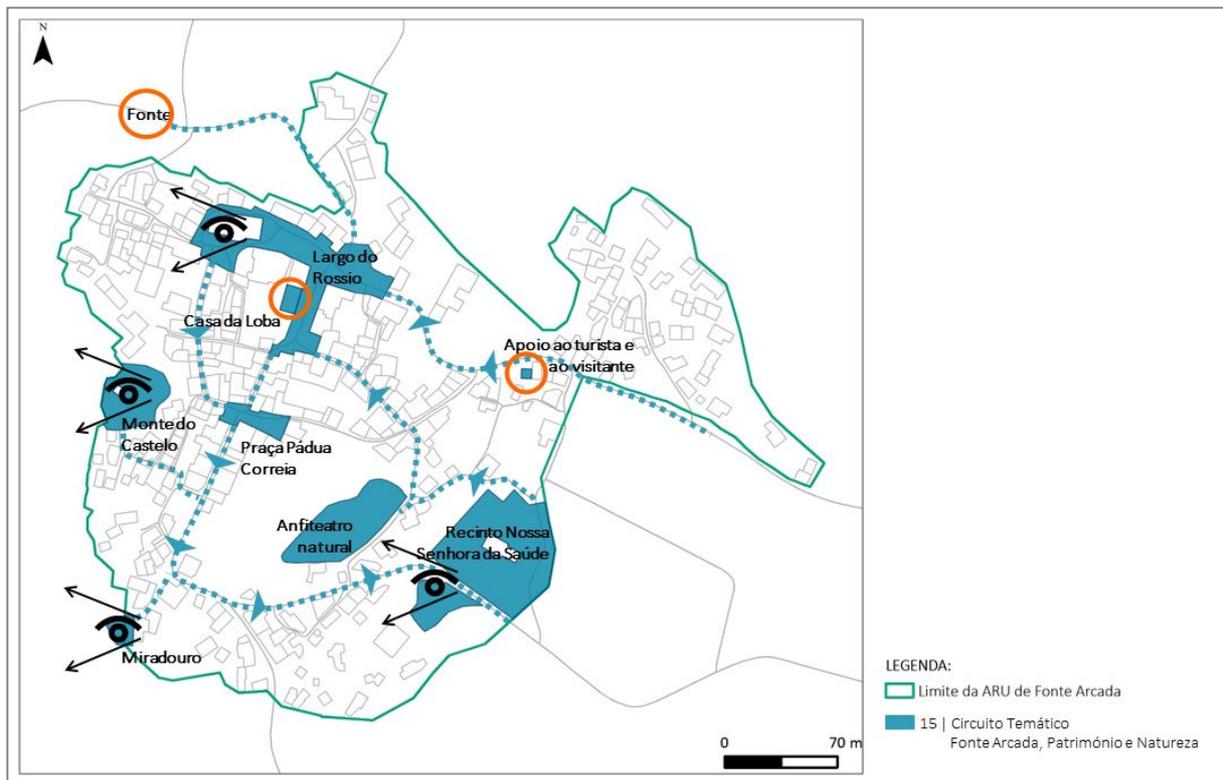


Figura 44: Circuito Temático “Fonte Arcada: Património e Natureza”

As **intervenções materiais** previstas para o **edificado** dirigem-se à reabilitação de dois 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 investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

As **ações imateriais** 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).

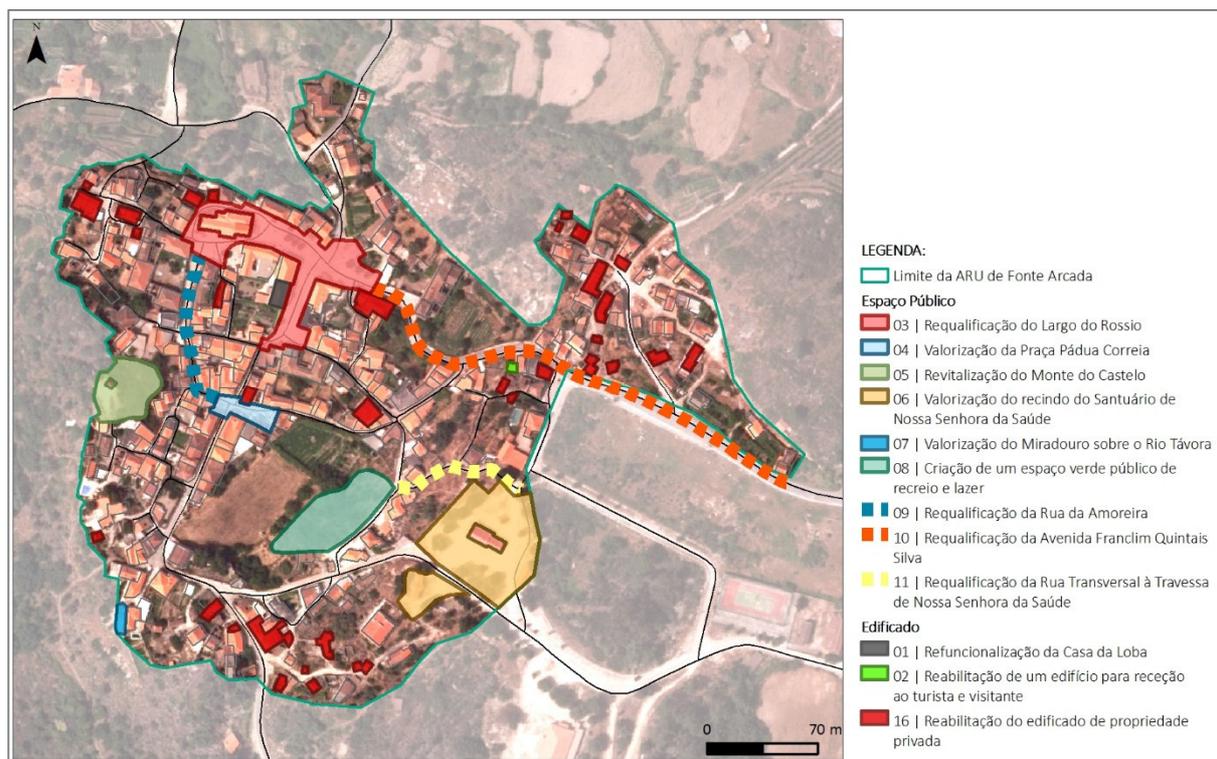


Figura 45: Localização das ações

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 Revitalização do Monte do Castelo	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 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 Percorso 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

Quadro 17: 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

Considerando 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, decorrendo entre o ano de 2017 e o ano de 2032, apresenta-se de seguida a programação temporal/ calendarização das ações previstas:

Ação	Programação temporal (ano)															
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
AÇÃO PERUFAR 01 Refuncionalização da Casa da Loba				■	■	■										
AÇÃO PERUFAR 02 Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante			■	■												
AÇÃO PERUFAR 03 Requalificação do Largo do Rossio		■	■	■												
AÇÃO PERUFAR 04 Valorização da Praça Pádua Correia				■	■	■										
AÇÃO PERUFAR 05 Revitalização do Monte do Castelo					■	■										
AÇÃO PERUFAR 06 Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde						■	■	■								
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 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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Quadro 18: Nível de prioridade e programação temporal das ações localizada na ARU de Fonte Arcada

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares

5.2 Programa de Financiamento

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

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERUFAR 01 Refuncionalização da Casa da Loba	500.000,00	0,00	500.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.3 – Património Natural e Cultural ou PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	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	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas
AÇÃO PERUFAR 03 Requalificação do Largo do Rossio	227.000,00	0,00	227.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 04 Valorização da Praça Pádua Correia	40.000,00	0,00	40.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 05 Revitalização do Monte do Castelo	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 06 Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde	200.000,00	0,00	200.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERUFAR 07 Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 08 Criação de um espaço verde público de recreio e lazer	180.000,00	0,00	180.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 09 Requalificação da Rua da Amoreira	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 10 Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva	150.000,00	0,00	150.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 3) PI4.5 – Mobilidade Urbana (PAMUS) ou PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 11 Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde	20.000,00	0,00	20.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 12 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 3) PI4.5 – Mobilidade Urbana (PAMUS)	-
AÇÃO PERUFAR 13 Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	Não financiável	-
AÇÃO PERUFAR 14 Valorização do Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio"	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 15 Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza"	25.000,00	0,00	25.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERUFAR 16 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00	Privados/ Proprietários	-	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas ou Programa "Reabilitar para Arrendar" ou Comércio Investe
AÇÃO PERUFAR 17 Programa "Apoio à reabilitação privada"	100.000,00	0,00	100.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
AÇÃO PERUFAR 18 Programa "Segunda habitação"	8.000,00	0,00	8.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (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 e Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	-
TOTAL	1.755.000,00	3.000.000,00	4.755.000,00	-	-	-

Quadro 19: Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

O investimento total previsto para o PERU de Fonte Arcada é de cerca de 4.7 Milhões de Euros, dos quais 1.7 Milhões de Euros são de âmbito público e 3.0 Milhões de Euros de âmbito privado.

Natureza do investimento	Valor do investimento
Investimento público	1.755.000,00
Investimento privado	3.000.000,00
Investimento total	4.755.000,00

Quadro 20: Valores de investimento para Fonte Arcada

Fontes de Financiamento

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

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

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

Eixo prioritário 3 – Economia de baixo teor de carbono

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

Eixo prioritário 4 – Qualidade Ambiental

- **Prioridade de Investimento (PI) 6.3** - Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural.

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

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

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

Importa ainda fazer aqui referência ao **Comércio Investe**, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

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

6 Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A operacionalização da estratégia de reabilitação urbana tem como objetivo apresentar de que forma a estratégia de reabilitação previamente definida será posta em prática, indicando os investimentos públicos fundamentais para a sua prossecução, determinado o modelo de gestão e execução e apontando quais os procedimentos legais a adotar na reabilitação de imóveis e quais as diretivas técnicas a considerar no âmbito da reabilitação urbana na 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.

6.1 Apoios e Incentivos à Estratégia de 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.

6.1.1 Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana

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

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

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

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

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

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente

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

Mais-Valias

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

Rendimentos Prediais

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

Taxa Municipal de Urbanização

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

Taxa de licença de ocupação do espaço público

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

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

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

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

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

6.1.2 Soluções de financiamento de ações de reabilitação

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



A - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cuja visão assenta na reabilitação urbana como instrumento de revitalização das cidades. Sendo denominado como o “fundo dos fundos”, reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer comunitárias quer de outras entidades, onde os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

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

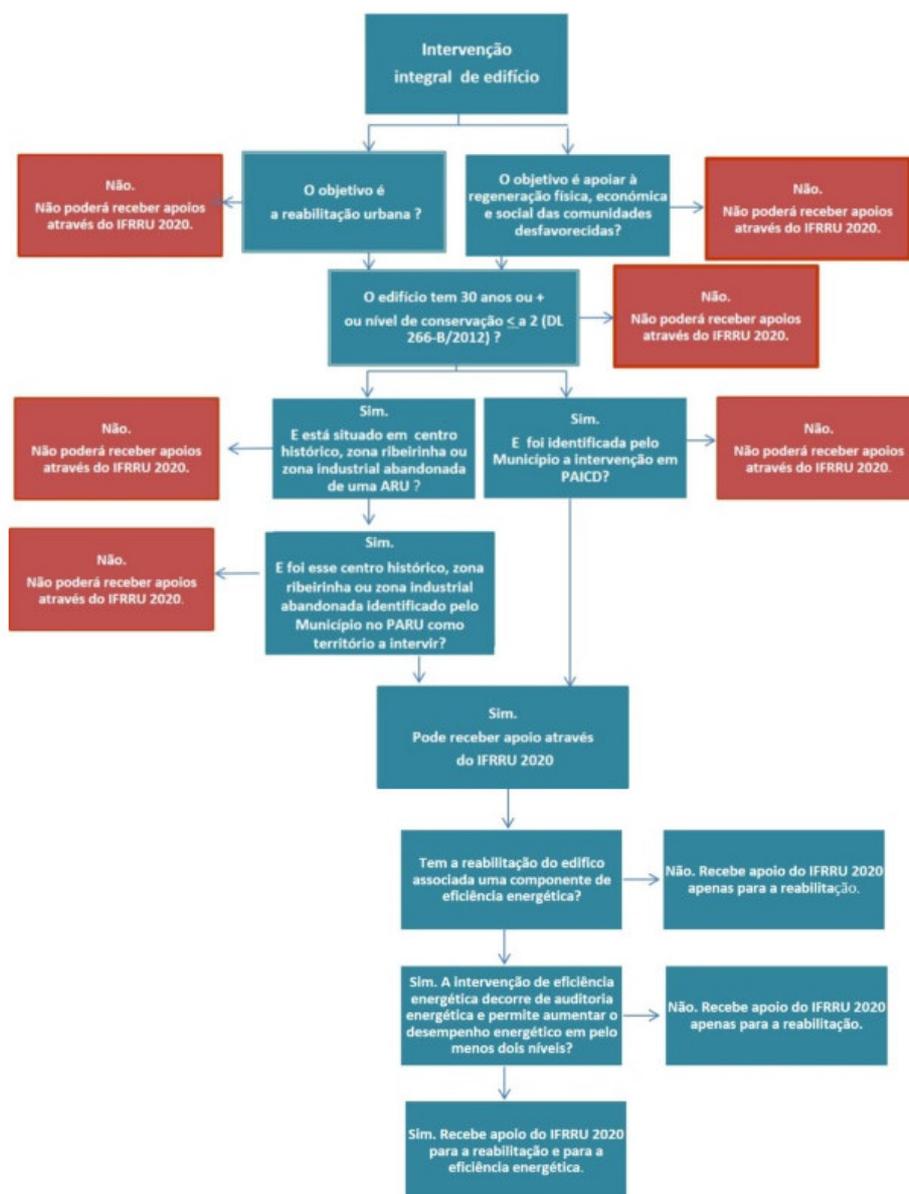


Figura 46: Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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

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

- (1) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias;
- (2) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- (3) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- (4) Testes e ensaios;
- (5) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato; e
- (6) Aquisição de serviços de execução de operação de cadastro predial.

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

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

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

B1 - PROHABITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resumidamente, será financiável:

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

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

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

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

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



B2 - Reabilitar para Arrendar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



B3 - Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

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

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

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

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

As despesas apoiadas compreendem:

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

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

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

6.2 Programa de Investimento público

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

Considerando as ações apresentadas no capítulo anterior, estima-se para esta operação de reabilitação urbana um **investimento público de 1.755.000,00€**, distribuídos da seguinte forma:

- 565.000,00€ referentes a intervenções no edificado;
- 1.032.000,00€ referentes a intervenções em espaço público; e

- 158.000,00€ referentes a intervenções de âmbito imaterial.

Os restantes valores previstos no PERU referem-se a investimentos de âmbito privado, respeitantes à reabilitação de edificado de propriedade privada (AÇÃO PERUFAR 16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada).

Tipo de intervenção	Ação	Valor do Investimento (€)
Edificado	AÇÃO PERUFAR 01 Refuncionalização da Casa da Loba	500.000,00
	AÇÃO PERUFAR 02 Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante	65.000,00
	SUB-TOTAL	565.000,00
Espaço Público	AÇÃO PERUFAR 03 Requalificação do Largo do Rossio	227.000,00
	AÇÃO PERUFAR 04 Valorização da Praça Pádua Correia	40.000,00
	AÇÃO PERUFAR 05 Revitalização do Monte do Castelo	50.000,00
	AÇÃO PERUFAR 06 Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde	200.000,00
	AÇÃO PERUFAR 07 Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora	10.000,00
	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	20.000,00
	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
	SUB-TOTAL	1.032.000,00
	Imateriais	AÇÃO PERUFAR 17 Programa "Apoio à reabilitação privada"
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
TOTAL		1.755.000,00

Quadro 21: Investimento público em Fonte Arcada

As duas intervenções de reabilitação de edificado correspondem a 32% do total do investimento público previsto, sendo que a AÇÃO PERUFAR 01, relativa à Refuncionalização da Casa da Loba, é aquela que assume o valor individual de investimento público mais elevado de todas as ações previstas no PERU de Fonte Arcada (500.000,00€).

As intervenções no espaço público, num total de treze, perfazem um valor de investimento de 1.032.000,00€, absorvendo a maior fatia do investimento público (59%). A AÇÃO PERUFAR 03 | Requalificação do Largo do Rossio e a AÇÃO PERUFAR 06 | Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde são as que representam os valores mais elevados, da ordem dos 200.000€.

Ao nível do imaterial, o investimento público previsto é de 9% do total, e a AÇÃO PERUFAR 17, que determina o Programa “Apoio à reabilitação privada”, é aquela que representa um maior valor de investimento público (1000.000€).

6.3 Modelo de Gestão e Execução

A operação de reabilitação urbana de Fonte Arcada constitui uma oportunidade para se proceder à revitalização de um núcleo urbano de relevada importância histórica que denota sinais visíveis de degradação em alguns setores específicos, garantindo um desenvolvimento sustentado e sustentável, onde serão incorporados objetivos de criação de espaços agradáveis (tanto a nível de espaço público como espaços construídos), qualificação ambiental e paisagística, melhoria das acessibilidades, e uma aposta no turismo, visando uma melhoria da qualidade de vida das populações.

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

A ARU de Fonte Arcada possui 68 alojamentos familiares clássicos vagos, o que corresponde a 24% do valor total dos alojamentos existentes. No tocante ao estado de conservação, existem atualmente 24 edifícios que se encontram em mau estado e 16 edifícios em péssimo estado. Esta análise mostra que existe, por um lado, a necessidade de recuperação e melhoria da imagem urbana, mas por outro, surge como uma oportunidade de revitalização e, em alguns casos, de reconversão das funções inerentes a estes edifícios, conferindo-lhes novas oportunidades e utilidades no sistema urbano. A nível de espaço público, verifica-se também uma carência de espaços com vocação específica para estadia e lazer que sirvam não apenas a população residente, mas também os visitantes, fomentando o turismo.

Não obstante os constrangimentos identificados, é notável o facto de Fonte Arcada ser detentora de uma identidade e potencial únicos, reportando ao alto nível de prosperidade que atingiu em tempos idos e à sua importância histórica, assumindo os elementos patrimoniais, de arquitetura religiosa e civil, como fatores distintivos e diferenciadores. Por outro lado, a paisagem envolvente, com o rio Távora ao fundo, confere uma interessante e distintiva moldura ao conjunto edificado.

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

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

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

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

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

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

O modelo de execução da ORU 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 prevê que venha a adquirir, bem como pelas ações de cariz imaterial. No caso de reabilitação do edificado de propriedade privada, a execução será promovida por iniciativa dos particulares/proprietários, e com o apoio da entidade gestora, quando necessário (através do acompanhamento, soluções de financiamento, informação acerca de apoios e incentivos existentes para execução de obras).

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

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

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

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

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

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

6.4 Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, introduziu, no ordenamento jurídico português, um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em áreas

de reabilitação urbana que, genericamente, visavam a agilização dos procedimentos de licenciamento de obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, acrescentou algumas regras facilitadoras dos procedimentos de controlo prévio, com destaque para a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e de um regime especial de reabilitação urbana aplicável às operações urbanísticas que têm por objeto a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos.

Controlo Prévio das Operações Urbanísticas de Reabilitação Urbana

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

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

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

Para efeitos de aplicação do RJUE, devem ser consideradas as seguintes definições:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acordo com o disposto no Art.º 77.º-B do RJRU, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos

Art.º 53.º-A a 53.º-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

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

Constituem condição de rejeição da comunicação prévia a violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como a suscetibilidade da operação urbanística em causa causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício ou à operação de reabilitação urbana da área em que se insere. Na ausência de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, após o pagamento das taxas devidas. Da proposta de rejeição da comunicação prévia consta menção às normas legais ou regulamentares violadas e as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia (Art.º 53.º-E).

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

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

Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

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

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

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

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

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

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

6.5 Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

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

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

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

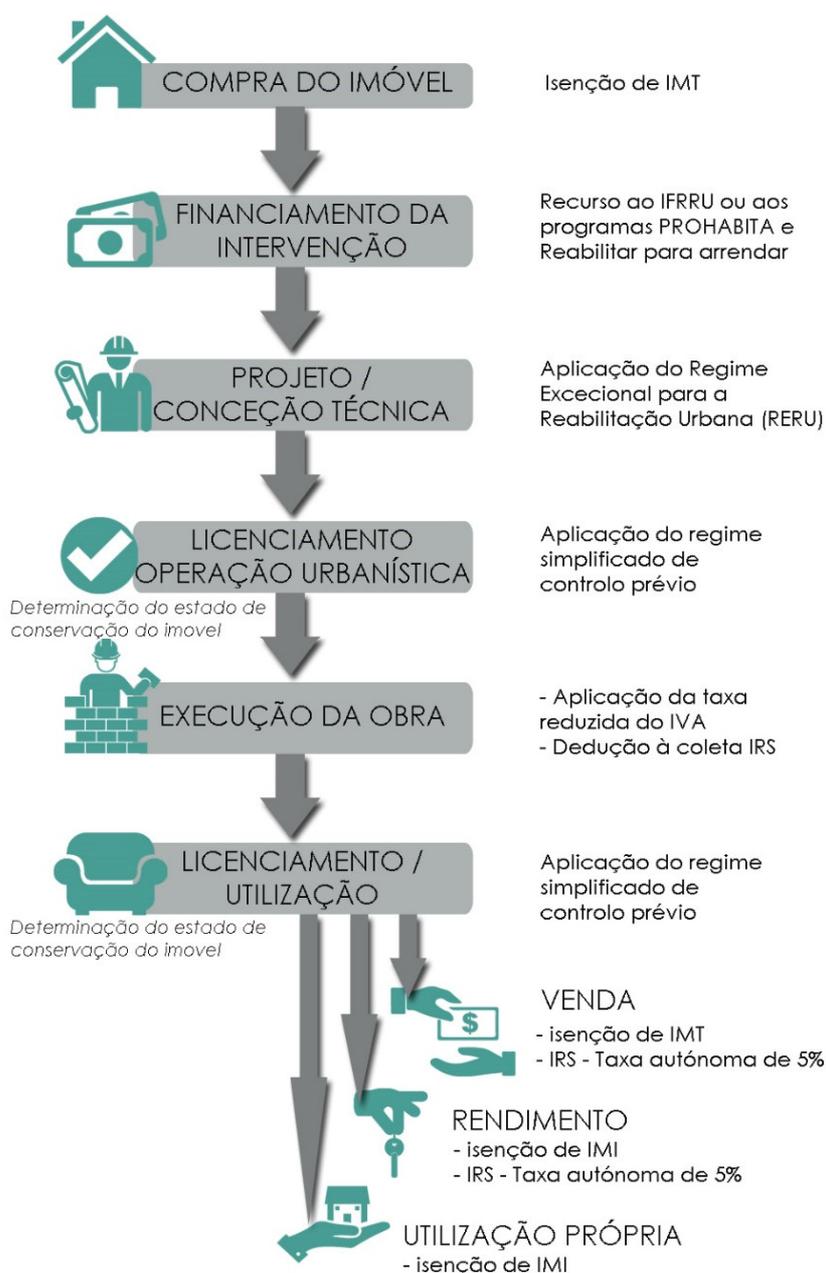


Figura 47: Procedimento de reabilitação de um edifício

6.6 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.

6.6.1 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 caráter identitário do local onde se insere, devendo ser feita uma aferição prévia do nível de valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, de modo a identificar as tipologias e materiais usados, garantindo níveis e técnicas adequados de intervenção.

As intervenções 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 68 alojamentos vagos e que 40 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 imbricada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos, assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...) (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

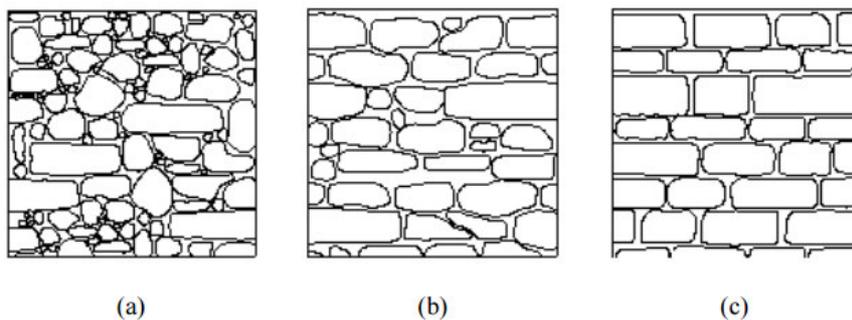


Figura 48: Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho (a) juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas (Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12)

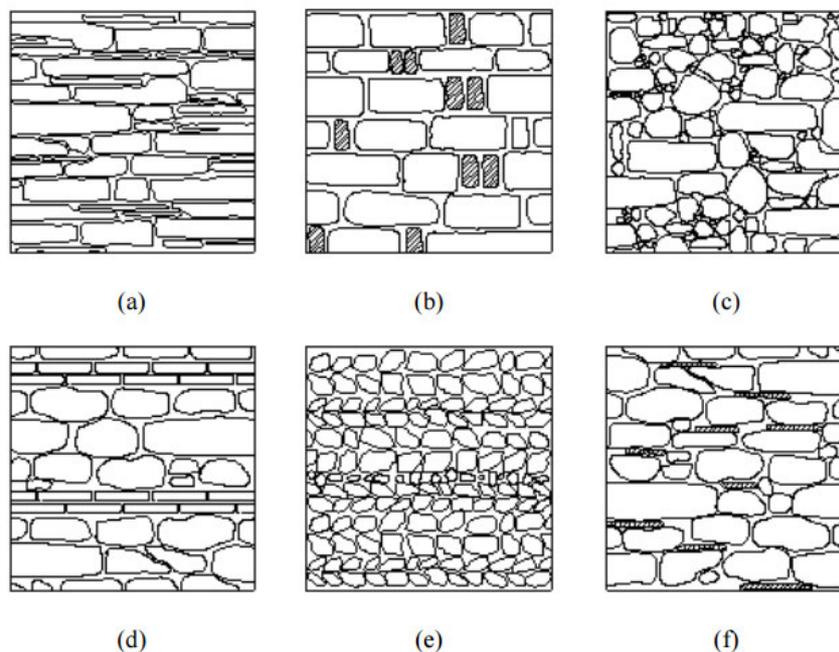


Figura 49: Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento (a) horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização; (e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas (Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12)

“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, apresentados no quadro seguinte:

Princípios de intervenção	Soluções a privilegiar	Soluções a evitar
Garantir a reversibilidade das soluções preconizadas	<ul style="list-style-type: none"> Soluções associadas à aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que recorrem a materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes. Soluções que impliquem a demolição do interior do edifício e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.
Adotar soluções com o mínimo de intrusão	<ul style="list-style-type: none"> Soluções aproximadas do existente, que garantam níveis elevados de compatibilidade. Soluções que não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas do edificado, evitando a alteração/deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que envolvam aplicação de betão armado como solução de reforço (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
Adaptar a função ao espaço e às características do edifício	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que prezem a manutenção da função original do edifício, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural. 	
Privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que recorram à aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluções que se afastem do valor cultural subjacente ao edificado.

Quadro 22: 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 50: 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 51: 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 apresentam uma compatibilidade material com a pedra amplamente comprovada. A cal utilizada nesta composição pode ser normal, hidráulica ou gorda. Pode também recorrer-se ao uso de pozolana. Não se deve recorrer a argamassas que possuam na sua constituição cimentos, por forma a evitar futuras patologias decorrentes da incompatibilidade entre materiais.

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

Cobertura

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

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

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

Paredes exteriores em alvenaria de pedra

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



Figura 52: Exemplos de assentamento tradicional de alvenaria em pedra em Fonte Arcada

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

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

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, como medida protetora devem interpor-se materiais não perfuráveis entre a madeira e o solo. As madeiras a serem aplicadas devem apresentar resistência natural adequada, e deve ser aplicado um tratamento preservador nas existentes.

Fundações/ embasamento

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

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

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

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

ser dada especial atenção à zona dos apoios das vigas para verificação do nível de afetação da podridão em cada um dos apoios).

6.6.2 Espaço público

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

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

A - Espaços públicos de circulação

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

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

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

Quadro 23: Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões
Fonte: IMTT, 2011



Figura 53: Espaços públicos de circulação em Fonte Arcada

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

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

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

B - Espaços públicos de estadia

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

- **Quantidade** - devendo existir espaços suficientes para o desempenho das funções necessárias à população, assim como ao equilíbrio do sistema urbano. Cada espaço deverá ter dimensão suficiente para acomodar o conjunto de atividades a que se propõe;

- **Qualidade** - devendo existir uma diversidade de espaços verdes e espaços públicos em meio urbano, de forma a satisfazer as diferentes necessidades da população. Ao mesmo tempo, cada espaço deverá ser atrativo para utilização humana por vários públicos e exercendo diversas funções;

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

- **Contexto** - devendo existir uma articulação entre os espaços verdes e espaços públicos e a envolvente construída, criando uma coerência e equidade na malha urbana.



Figura 54: 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) _Sustentabilidade, Caráter e identidade, Definição e limite, Conectividade e acessibilidade, Legibilidade, Adaptabilidade e robustez, Inclusividade, e Biodiversidade_, que se encontram descritos no Quadro seguinte.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
Sustentabilidade	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade de Fonte Arcada, fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, ...), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a sociabilização, a segurança, a cultura,...), mas também económicos (associado ao aumento do valor imobiliário em áreas próximas de espaços públicos).
Caráter e identidade	Os espaços devem enfatizar o caráter e identidade de Fonte Arcada, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
Definição e limite	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a várias alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
Conectividade e acessibilidade	A rede de espaços públicos de estadia deverá estar enquadrada com os espaços de circulação e articulada com os principais pontos de acesso ou distribuição.
Legibilidade	Os espaços, independentemente do fim a que estão destinado, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
Adaptabilidade e robustez	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).
Inclusividade	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
Biodiversidade	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Quadro 24: Princípios de intervenção em espaço público

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(esta página foi propositadamente deixada em branco)

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.

Câmara Municipal de Sernancelhe. 2001. Guia do concelho de Sernancelhe – Terras do Demo. Edição Câmara Municipal de Sernancelhe. Dignidade, Sociedade de Comunicação e Imagem, Lda.

Câmara Municipal de Sernancelhe. 2007. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Sernancelhe: Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

Câmara Municipal de Sernancelhe. 2012. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Sernancelhe: Câmara Municipal de Sernancelhe.

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.

Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.

Costa, A., Macedo, J. 2008. Engenharia de Tráfego: Conceitos Básicos. Porto: CCDRN.

Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.

Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

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

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

DGOTDU. 2005. Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território. Lisboa: DGOTDU.

Department for Transport, Local Government and the Regions. 2002. Green spaces. Better spaces. Department for Transport, Local Government and the Regions.

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

IHRU. 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

IMTT / GPIA. 2001. Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho. Lisboa: IMTT I.P.

Juma, A., Manso, A. 2010. Guia Prático da Habitação. Lisboa: IHRU I.P.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

Parks & Leisure Australia (2013). Open Space Planning and Design Guide. Parks & Leisure Australia.

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.

- . 2003. Enciclopédia Verbo Luso-Brasileira de Cultura. Edição Séc. XXI. Lisboa: Verbo.
- . 1994. Guia de Portugal – Beira Alta II, vol. III. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- . 2001. Portugal – Guia de Viagens 2001. Lisboa.

Webgrafia

www.cm-sernancelhe.pt

www.portaldahabitacao.pt

Anexos

Anexo I – Fichas de ação /projeto

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"> . Valorizar um edifício histórico e de elevada importância no contexto local; . Acolher um equipamento que permitirá divulgar a história e as tradições locais; . Dinamizar culturalmente e socialmente o centro urbano de Fonte Arcada; . Aumentar a atratividade do centro urbano de Fonte Arcada.
Descrição	<p>Pretende-se "devolver" os Antigos Paços do Concelho à população, criando aqui o Museu de Fonte Arcada.</p> <p>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.</p> <p>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 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>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2020 - 2022
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	25.000,00	0,00	25.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	450.000,00	0,00	450.000,00
Aquisição de serviços	25.000,00	0,00	25.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	500.000,00	0,00	500.000,00

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"> . Criar um edifício de apoio à atividade turística; . Divulgar o património, a história e as tradições locais; . Aumentar a atratividade do centro urbano de Fonte Arcada.
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 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 10 Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva PERUFAR 14 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio" PERUFAR 15 Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza"
Públicos-alvo	Visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2019 - 2020
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
Total	65.000,00	0,00	65.000,00

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 do centro urbano de Fonte Arcada OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Reforçar as centralidades existentes; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Qualificar urbanisticamente o centro histórico de Fonte Arcada.
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 e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2020
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	204.300,00	0,00	204.300,00
Aquisição de serviços	11.350,00	0,00	11.350,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	227.000,00	0,00	227.000,00

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 do centro urbano de Fonte Arcada OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Reforçar as centralidades existentes; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Qualificar urbanisticamente o centro histórico de Fonte Arcada.
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 e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2020 - 2022
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	2.000,00	0,00	2.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	36.000,00	0,00	36.000,00
Aquisição de serviços	2.000,00	0,00	2.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	40.000,00	0,00	40.000,00

AÇÃO PERUFAR 05 | Revitalização do Monte do Castelo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Fonte Arcada
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUFAR 05 Revitalização do Monte do Castelo
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Fonte Arcada OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Desenvolver um espaço público distintivo e de referência, enfatizando a importância da Torre do Relógio no contexto de Fonte Arcada; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana.
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 visita 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	PERUFAR 01 Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 02 Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante PERUFAR 13 Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública PERUFAR 14 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio" PERUFAR 15 Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza"
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2021 - 2022
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUFAR 05 | Revitalização do Monte do Castelo

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

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

AÇÃO 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	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Fonte Arcada OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Reforçar as centralidades existentes; . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Explorar as potencialidades associadas à posição privilegiada sobre o casario e o rio Távora.
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 ocorrem 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>A intervenção passará pela definição de espaços com funções distintas: zona de estadia e merendas, zona de contemplação/ miradouro, zona polivalente junto ao altar exterior e zona de estacionamento. 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 PERUFAR 08 Criação de um espaço verde público de recreio e lazer PERUFAR 11 Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde PERUFAR 12 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade PERUFAR 13 Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública PERUFAR 14 Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio" PERUFAR 15 Implementação do Circuito Temático "Fonte Arcada: Património e Natureza" PERUFAR 19 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2022 - 2024
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	10.000,00	0,00	10.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	180.000,00	0,00	180.000,00
Aquisição de serviços	10.000,00	0,00	10.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	200.000,00	0,00	200.000,00

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	<p>OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo</p> <p>OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Fonte Arcada</p> <p>OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património</p>
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Explorar as potencialidades associadas à posição privilegiada sobre o rio Távora.
Descrição	<p>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.</p>
Interdependências	<p>PERUFAR 02 Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante</p> <p>PERUFAR 12 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade</p> <p>PERUFAR 13 Requalificação e ampliação da rede de iluminação pública</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	2023 - 2024
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	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9.000,00	0,00	9.000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	10.000,00	0,00	10.000,00

AÇÃO 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 do centro urbano de Fonte Arcada OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Constituir um espaço de verde público devidamente articulado com a malha urbana; . Oferecer à população uma verdadeira área de recreio e lazer, articulada com as suas necessidades.
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 e 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
Total	180.000,00	0,00	180.000,00

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 OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Beneficiar uma das principais vias do centro histórico, enfatizando a sua importância na estrutura urbana de Fonte Arcada.
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	2018 - 2020
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
Total	50.000,00	0,00	50.000,00

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
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Beneficiar uma das principais vias de acesso ao centro histórico, enfatizando a sua importância na estrutura urbana de Fonte Arcada.
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	2018 - 2020
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	0,00
Total	150.000,00	0,00	150.000,00

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
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, despoletando uma maior dinâmica urbana; . Reforçar a importância do Santuário de Nossa Senhora da Saúde no contexto urbano, facilitando um articulação direta entre centro histórico de Fonte Arcada e Santuário.
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	2023 - 2025
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	1.000,00	0,00	1.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	18.000,00	0,00	18.000,00
Aquisição de serviços	1.000,00	0,00	1.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	20.000,00	0,00	20.000,00

AÇÃO 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
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Melhorar as condições de segurança de circulação rodoviária; . Uniformizar a sinalização vertical, adotando uma linguagem transversal; . Garantir condições de circulação ótimas para pessoas com mobilidade condicionada.
Descrição	<p>A requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade, prevista no PAMUS do Douro, visa a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo.</p> <p>Esta medida permitirá uniformizar, adaptar e dotar 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</p> <p>PERUFAR 04 Valorização da Praça Pádua Correia</p> <p>PERUFAR 06 Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde</p> <p>PERUFAR 07 Valorização do Miradouro sobre o Rio Távora</p> <p>PERUFAR 09 Requalificação da Rua da Amoreira</p> <p>PERUFAR 10 Requalificação da Avenida Franclim Quintais Silva</p> <p>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	2018 - 2020
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
Total	15.000,00	0,00	15.000,00

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 do centro urbano de Fonte Arcada
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Melhorar a eficiência energética de Fonte Arcada; . Qualificar o ambiente urbano e aumentar a atratividade do espaço público.
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 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 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	2017 - 2025
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
Total	50.000,00	0,00	50.000,00

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 OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Promover a beneficiação do percurso e valorização dos elementos identitários; . Reforçar a importância de Fonte Arcada no contexto municipal; . Potenciar a visitação e o turismo; . Desenvolver mecanismos de cooperação com outros aglomerados urbanos.
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	PERUFAR 01 Refuncionalização da Casa da Loba PERUFAR 02 Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante PERUFAR 05 Revitalização do Monte do Castelo PERUFAR 06 Valorização do recinto do Santuário de Nossa Senhora da Saúde
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2019
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
Total	15.000,00	0,00	15.000,00

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 OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços abertos públicos (circulação e estadia e espaços verdes); . Reforçar a importância de Fonte Arcada no contexto municipal; . Afirmar o património edificado e a natureza envolvente enquanto fatores distintivos e geradores de atratividade; . Potenciar a visitação e o turismo.
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	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
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2020 - 2024
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
Total	25.000,00	0,00	25.000,00

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"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Promover a fixação da população residente e criar condições para acolher segunda habitação; . Criar maior oferta ao nível de comércio, serviços e hotelaria; . Aumentar a atratividade de Fonte Arcada para novos investimentos privados.
Descrição	<p>A reabilitação do edificado de propriedade privada dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimentos em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p> <p>As intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada serão apoiadas através do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Regeneração Urbana (IFRRU), na modalidade de apoio reembolsável.</p>
Interdependências	PERUFAR 17 Programa "Apoio à reabilitação privada" PERUFAR 18 Programa "Segunda habitação"
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir em Fonte Arcada
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2017 - 2032
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	0,00	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
Total	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00

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"> . Incentivar os proprietários a intervirem no edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação; . Criar maior oferta nas áreas da habitação para arredamento, comércio, serviços e hotelaria; . Reforçar a vertente multifuncional do tecido urbano.
Descrição	<p>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.</p> <p>Cumulativamente, pretende-se ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a substituir os materiais dissonantes por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade e a preservar o carácter histórico do núcleo urbano 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 em Fonte Arcada
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
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
Total	100.000,00	0,00	100.000,00

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"> . Incentivar a reabilitação do edificado privado existente que apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, promovendo a sua recuperação; . Dinamizar o mercado imobiliário, quer ao nível da compra de imóveis, quer ao nível do arrendamento; . Atrair população externa para Fonte Arcada.
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	Proprietários, interessados em investir em segunda habitação em Fonte Arcada
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
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
Total	8.000,00	0,00	8.000,00

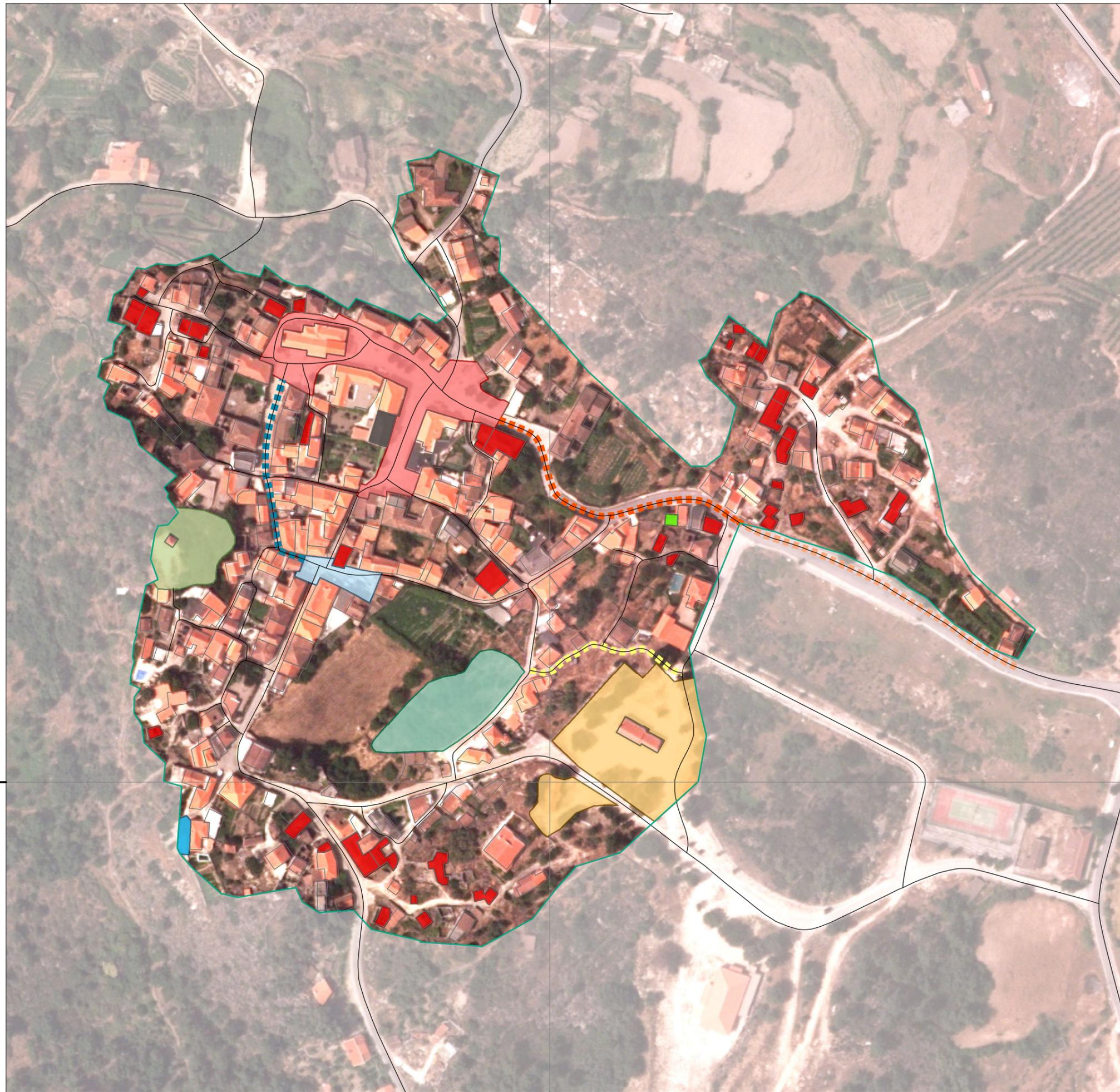
AÇÃO PERUFAR 19 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

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	<ul style="list-style-type: none"> . 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 carácter 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"> - 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) - Programa Tardes de Aquilino - Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. Entidades responsáveis: Município de Sernancelhe e Associação Sementes da Terra.
Interdependências	<p>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"</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER)
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO 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
Total	50.000,00	0,00	50.000,00

Anexo II – Planta de localização das ações



Legenda:

Limite da ARU de Fonte Arcada

Ações propostas:

Espaço Público

- 03 | Requalificação do Largo do Rossio
- 04 | Valorização da Praça Pádua Correia
- 05 | Revitalização do Monte do Castelo
- 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 Fracilim Quintais Silva
- 11 | Requalificação da Rua Transversal à Travessa de Nossa Senhora da Saúde

Edificado

- 01 | Refuncionalização da Casa da Loba
- 02 | Reabilitação de um edifício para receção ao turista e visitante
- 16 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FONTE ARCADÁ

Localização das ações



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

N



Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa , na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel - certificação em conformidade com a alínea a) do n.º22 do artigo 71.º do EBF. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Restituição do IMT pago.
Enquadramento legal	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro. <p><u>Nota:</u> O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Procedimento	1. Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as ações de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	-

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Reabilitação de Imóveis

Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até ao limite de 500€.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação e da comprovação das despesas associadas. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Alienação de Imóveis Recuperados

Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; <input type="checkbox"/> Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

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

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

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do locado é:

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

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

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

____, ____

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

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

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

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

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

ANEXO

Itens a cobrir pelo projeto estratégico

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

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

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

3—Objetivos estratégicos para a EGF:

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

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

c) Potencial de internacionalização da EGF;

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

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

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

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

ANEXO II

Oferta pública de venda a trabalhadores

(a que se refere o n.º 5)

Artigo único

Oferta de venda a trabalhadores

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

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

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

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

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

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

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

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA**Decreto-Lei n.º 53/2014**

de 8 de abril

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

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

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

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

sabilidade do mesmo técnico, designadamente pelas suas declarações.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

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

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

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

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

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

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

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

Artigo 3.º

Dispensa de aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

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

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

Artigo 4.º

Dispensa de aplicação do regime legal de acessibilidades

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

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

Artigo 5.º

Dispensa de aplicação de requisitos acústicos

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

Artigo 6.º

Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

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

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

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

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

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

Artigo 7.º

Instalações de gás em edifícios

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

Artigo 8.º

Infraestruturas de telecomunicações em edifícios

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 9.º

Salvaguarda estrutural

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

Artigo 10.º

Prevalência de regime

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

Artigo 11.º

Período de vigência

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

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

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

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

Artigo 12.º

Entrada em vigor

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

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

Promulgado em 2 de abril de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 3 de abril de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CIÊNCIA

Portaria n.º 79/2014

de 8 de abril

A requerimento da Universidade de Évora;

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

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

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

Artigo 1.º

Revogação

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

Artigo 2.º

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

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

Artigo 3.º

Produção de efeitos

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

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