

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE QUINTELA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana



Caderno I – Relatório Final | maio 2017

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE QUINTELA

Fase 2 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

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

ÍNDICE

1	Introdução.....	9
2	Enquadramento.....	13
2.1	Enquadramento conceptual e estratégico.....	13
2.2	Enquadramento territorial.....	16
2.3	Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.....	17
2.3.1	Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte.....	18
2.3.2	Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.....	19
3	Caracterização e diagnóstico.....	24
3.1	Caracterização do território.....	24
3.1.1	Enquadramento histórico.....	24
3.1.2	Evolução da forma urbana.....	25
3.1.3	Património cultural.....	26
3.1.4	Socio-economia.....	28
3.1.5	Edificado.....	31
3.1.6	Espaço público.....	40
3.2	Diagnóstico Estratégico.....	44
4	Estratégia de Reabilitação Urbana para Quintela.....	46
4.1	Visão.....	46
4.2	Objetivos Estratégicos.....	47
4.3	Modelo Estratégico Territorial.....	49
5	Programa de Ação do PERU.....	51
5.1	Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal.....	51
5.2	Programa de Financiamento.....	55
6	Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.....	59
6.1	Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana.....	59
6.1.1	Benefícios fiscais associados aos processos de reabilitação urbana.....	60
6.1.2	Soluções de financiamento de ações de reabilitação.....	63
6.2	Programa de Investimento público.....	69
6.3	Modelo de Gestão e Execução.....	71
6.4	Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares.....	73
6.5	Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel.....	77
6.6	Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana.....	79
6.6.1	Edificado.....	79

6.6.2	Espaço público	87
Bibliografia		91
Anexos		95
Anexo I – Fichas de ação /projeto.....		95
Anexo II – Planta de localização das ações.....		97
Anexo III – Fichas-resumo dos benefícios fiscais		99
Anexo IV – Ficha de avaliação do nível de conservação dos edifícios (NRAU)		105
Anexo V – Regime Excecional para a reabilitação Urbana (RERU)		107

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – LIMITE DA ARU DE QUINTELA.	10
FIGURA 2- PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU	12
FIGURA 3- NUT's III DA REGIÃO NORTE	16
FIGURA 4 – ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DE QUINTELA.....	17
FIGURA 5- MODELO TERRITORIAL DA REGIÃO NORTE.....	18
FIGURA 6- EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	20
FIGURA 7- EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA URBANA DA ARU DE QUINTELA.....	25
FIGURA 8- PATRIMÓNIO CULTURAL NA ARU DE QUINTELA.....	26
FIGURA 9- PATRIMÓNIO EM QUINTELA: A – IGREJA PAROQUIAL E B - CHAFARIZ	27
FIGURA 10 - FONTES EM QUINTELA	27
FIGURA 11 – POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE QUINTELA EM 2011.	29
FIGURA 12- POPULAÇÃO RESIDENTE, POR FAIXA ETÁRIA, NA ARU DE QUINTELA EM 2011 (FONTE: INE, CENSOS 2011)	30
FIGURA 13- USOS FUNCIONAIS DO EDIFICADO	32
FIGURA 14- NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO.....	32
FIGURA 15- EXEMPLOS DE EDIFÍCIOS COM DIFERENTE NÚMERO DE PISOS: A – 1 PISO; B – 2 PISOS; C – 3 PISOS.....	33
FIGURA 16- ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO	34
FIGURA 17 - EXEMPLOS DE DIFERENTES USOS DO EDIFICADO: A – USO HABITACIONAL NOS DOIS PISOS; B – USO HABITACIONAL NO PISO SUPERIOR E ARRUMOS E ANEXOS NO PISO INFERIOR; C – USO HABITACIONAL NO PISO SUPERIOR E COMÉRCIO NO PISO INFERIOR; D – EQUIPAMENTO DE CULTO - IGREJA	35
FIGURA 18- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	36
FIGURA 19- EXEMPLOS DE EDIFÍCIOS COM DIFERENTES ESTADOS DE CONSERVAÇÃO: A – PÉSSIMO ESTADO; B – MAU ESTADO; C – MÉDIO ESTADO; D – BOM ESTADO; E – EXCELENTE ESTADO.....	37
FIGURA 20- EDIFÍCIOS DEVOLUTOS.....	38
FIGURA 21- HABITAÇÕES EM GRANITO (A) E GRANITO COM BETÃO (B)	38
FIGURA 22- MATERIAIS USADOS NAS PORTAS E JANELAS: A – MADEIRA; B – ALUMÍNIO.	39
FIGURA 23- MATERIAIS USADOS NAS COBERTURAS: A – TELHA CERÂMICA NATURAL; B – TELHA CERÂMICA EM PRETO	39
FIGURA 24- EXEMPLOS DE EDIFÍCIOS COM QUALIDADE ARQUITETÓNICA EM QUINTELA	40
FIGURA 25- TIPOLOGIA DE ESPAÇO PÚBLICO	41
FIGURA 26- ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA: A – LARGO DO CRUZEIRO; B – ADRO DA IGREJA	41
FIGURA 27- ZONAS ONDE SE LOCALIZAM FONTES EM QUINTELA	42
FIGURA 28 – REDE VIÁRIA DA ARU DE QUINTELA.....	42
FIGURA 29- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS ARRUAMENTOS NA ARU DE QUINTELA.....	43
FIGURA 30 – PRIORIDADES DE DESENVOLVIMENTO E REQUALIFICAÇÃO URBANA DE QUINTELA	47
FIGURA 31- MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL PARA A ARU DE QUINTELA.....	49

FIGURA 32- AÇÕES PROPOSTAS PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUINTELA	54
FIGURA 33: REQUISITOS PARA FINANCIAMENTO ATRAVÉS DE IFRRU	64
FIGURA 34- PROCEDIMENTO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO	78
FIGURA 35- 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)	80
FIGURA 36- CLASSIFICAÇÃO DAS ALVENARIAS DE PEDRA QUANTO AO TIPO ASSENTAMENTO	81
FIGURA 37- EXEMPLOS DE PORTAS E JANELAS EM MADEIRA EM QUINTELA	83
FIGURA 38- EXEMPLOS DE ELEMENTOS EM FERRO EM QUINTELA	83
FIGURA 39- EXEMPLOS DE ASSENTAMENTO TRADICIONAL DE ALVENARIA EM PEDRA EM QUINTELA	84
FIGURA 40- EXEMPLOS DE COBERTURAS EM QUINTELA	85
FIGURA 41- EXEMPLOS DE PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA EM ALVENARIA EM PEDRA EM QUINTELA	85
FIGURA 42- ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO EM QUINTELA	88
FIGURA 43- ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA EM QUINTELA	89
FIGURA 44- EXEMPLOS DE VEGETAÇÃO USADA NAS HABITAÇÕES, CRIANDO CONTINUIDADE COM O ESPAÇO PÚBLICO	89
FIGURA 45- BANCOS EM GRANITO EXISTENTES NO ESPAÇO PÚBLICO EM QUINTELA	90

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1- ORIENTAÇÕES ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES PARA O SISTEMA URBANO	19
QUADRO 4- OPÇÕES ESTRATÉGICAS, OBJETIVOS ESPECÍFICOS E AÇÕES E PROJETOS PARA O HORIZONTE TEMPORAL DO PLANO	23
QUADRO 5 - ESTATÍSTICAS DA POPULAÇÃO NA ARU E NA FREGUESIA DE QUINTELA, E CONCELHO DE SERNANCELHE, EM 2011 (FONTE: INE, CENSOS 2011)	29
QUADRO 6 - ESTATÍSTICAS DE EMPREGO NA FREGUESIA E NA ARU DE QUINTELA E NO CONCELHO DE SERNANCELHE.....	30
QUADRO 7- PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS COM 1, 2 E 3 PISOS.....	33
QUADRO 8- ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS.....	33
QUADRO 10- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS NA ARU DE QUINTELA	37
QUADRO 8 - PRINCIPAIS CONSTRANGIMENTOS/PROBLEMAS E OPORTUNIDADES	44
QUADRO 9 - OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA O PERU DE QUINTELA.....	48
QUADRO 13- AÇÕES PROPOSTAS PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUINTELA	52
QUADRO 11- PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES PARA A ARU DE QUINTELA	55
QUADRO 12- IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES E RESPECTIVOS INVESTIMENTOS E FONTES DE FINANCIAMENTO PARA A ORU DE QUINTELA	56
QUADRO 13- VALORES DE INVESTIMENTO PARA A ARU DE QUINTELA, PREVISTOS PELO PERU.....	57
QUADRO 14- INVESTIMENTO PÚBLICO NA ARU DE QUINTELA	70
QUADRO 15: PRINCÍPIOS BASE DE INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS COM SISTEMA CONSTRUTIVO TRADICIONAL	82

ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
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
PD	Patamares para o Desenvolvimento
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
POAV	Plano de Ordenamento da Albufeira do Vilar
PP	Plano de Pormenor
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1 Introdução

O presente documento dá resposta à pretensão do Município de Sernancelhe de programação de uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Quintela**.

De acordo com o n.º 1, do art.º 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".

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.º 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.º 7.º, do RJRU).

A Assembleia Municipal de Sernancelhe aprovou a proposta da Câmara Municipal relativa ao projeto de delimitação da "ARU de Quintela", na sessão de 29 de junho de 2016. Esta foi publicada em Diário da República, 2.ª Série, n.º 140, através do Aviso n.º 9181/2016, de 22 de julho de 2016, e remetida ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

A ARU de Quintela 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.

Face aos objetivos estipulados para a ARU de Quintela, 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.º 33.º do RJRU, “as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana” (PERU), que consubstancia o presente documento. O âmbito temporal da ORU de Quintela é de quinze (15) anos, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

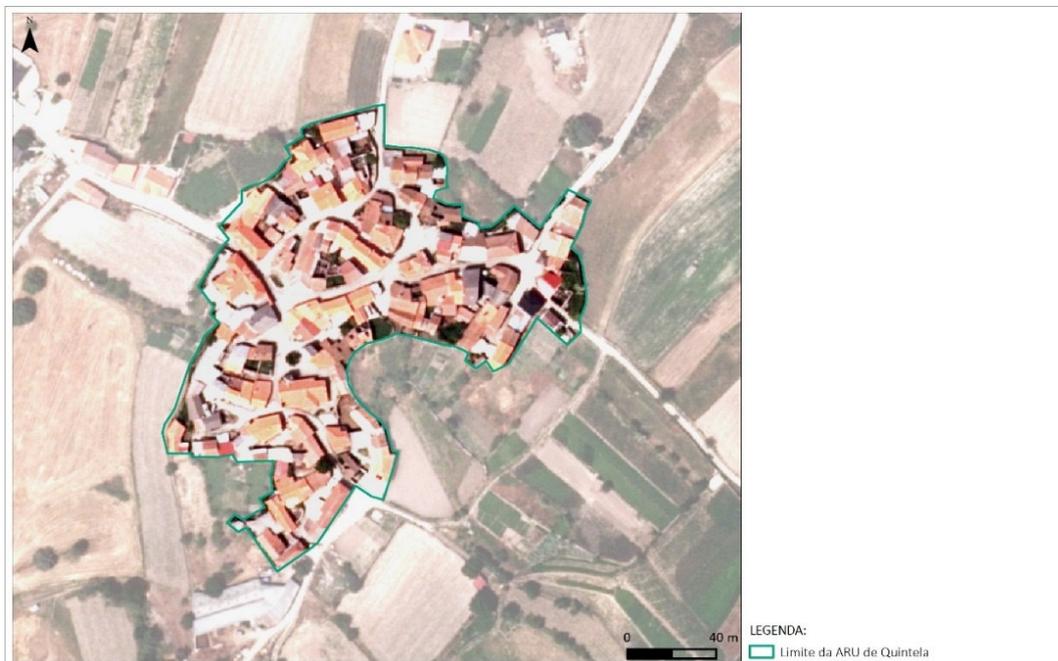


Figura 1 – Limite da ARU de Quintela.

Nos termos da legislação em vigor, a ORU de Quintela tem como objetivos:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da ARU;
- c) Definir as prioridades e especificação de objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- d) Estabelecer o programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- e) Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- f) Apresentar o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- g) Descrever o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação;
- h) Prever unidades de execução ou intervenção da operação e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas, caso se justifiquem.

Além disso, a elaboração deste PERU deverá contribuir para a prossecução dos objetivos da política urbana do município, em matéria de promoção da regeneração urbana, nomeadamente:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios.

O procedimento para aprovação da ORU (Figura 2) compreende os seguintes passos (art.º 17.º do RJRU):

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.

O presente documento encontra-se 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 efetuada uma caracterização e diagnóstico da área de intervenção, ao nível do seu enquadramento histórico, evolução da forma urbana, património cultural, edificado e espaço público.

No quarto capítulo é apresentada a Visão Estratégica que se pretende desenvolver na ARU de Quintela e respetivos objetivos estratégicos e modelo estratégico territorial, sendo que, no quinto capítulo, 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.

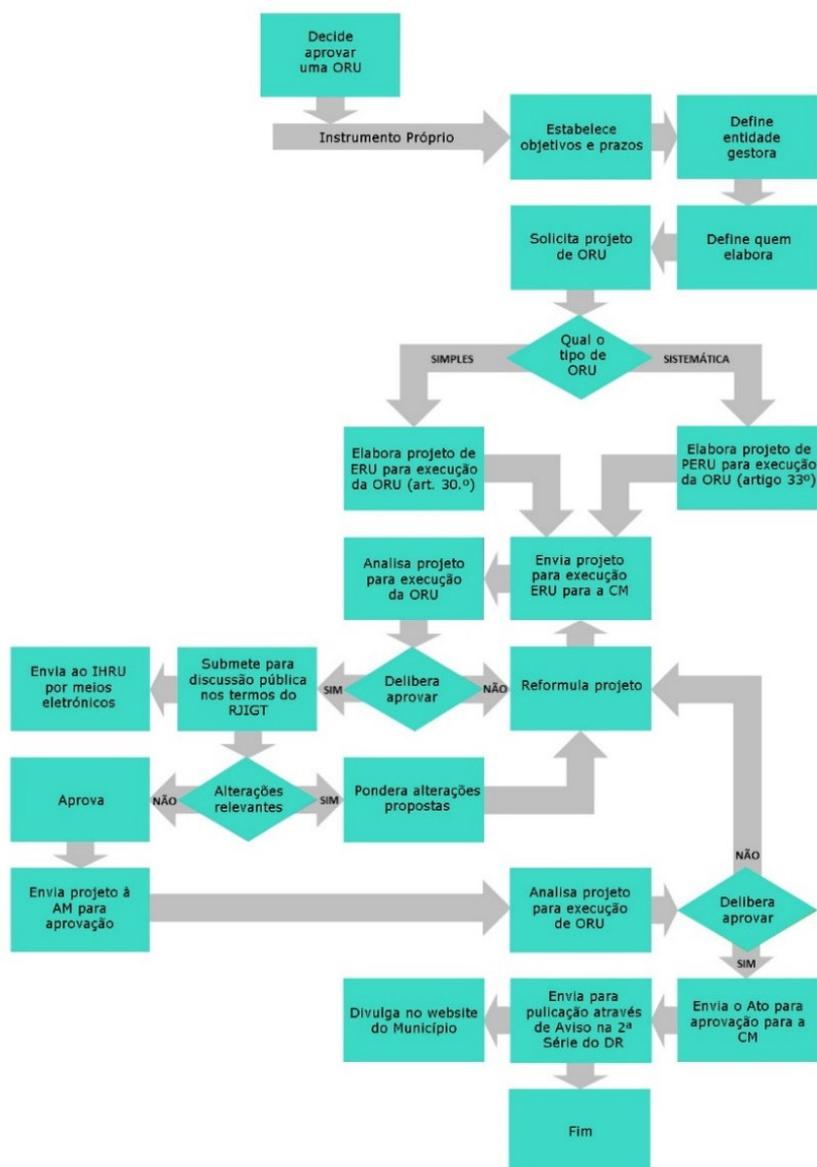


Figura 2- Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, IP, 2013

2 Enquadramento

2.1 Enquadramento conceptual e estratégico

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

O Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/ 2012, estabelece o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), consagrando, desta forma, o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação 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 n.º307/2009).

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 excecionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;

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

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

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

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

2.2 Enquadramento territorial

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

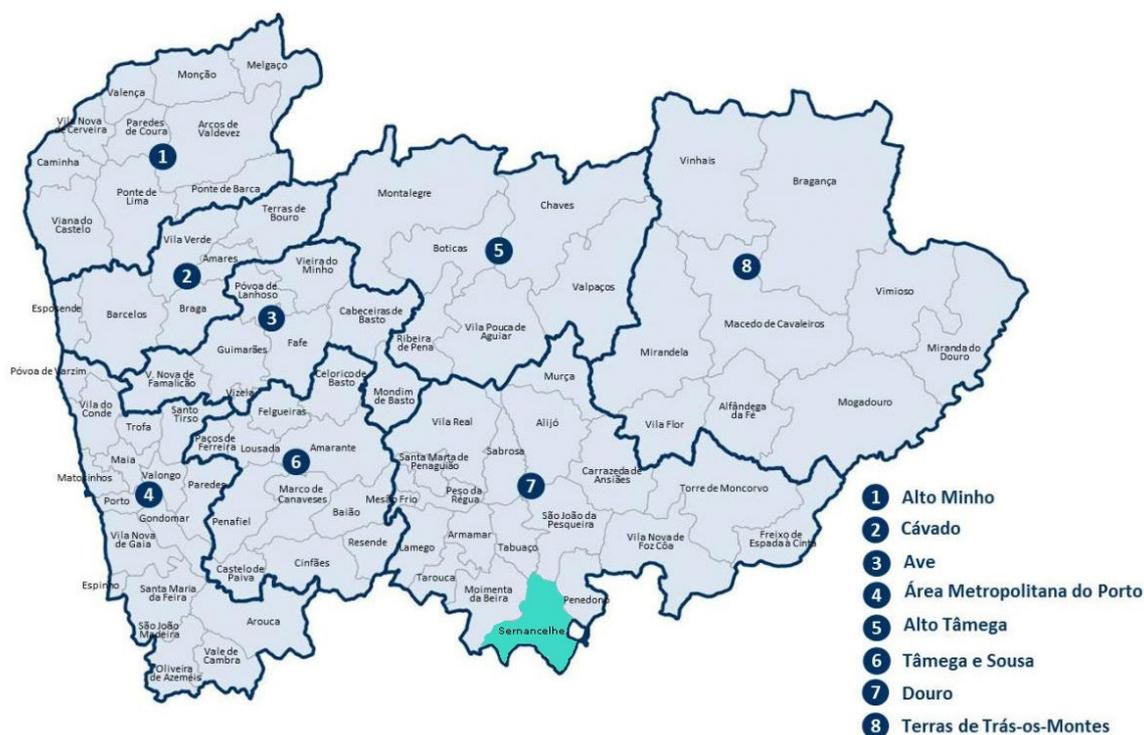


Figura 3- NUT's III da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2015

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. De acordo com a 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, possuindo uma população residente de 6.227 habitantes e uma densidade populacional de 24,8 hab/km² (Censos 2011).

A ARU de Quintela localiza-se na freguesia homónima, a cerca de 15 Km da Vila de Sernancelhe, englobando um pequeno núcleo urbano da freguesia, com uma área de 1,9 ha, onde residem, segundo

os Censos 2011, 68 indivíduos. Na mesma freguesia, localiza-se a ARU da Lapa, com uma área de 6,05 hectares.

A freguesia de Quintela constitui um importante núcleo ao nível do município, uma vez que é aqui que se encontra a Capela de Nossa Senhora da Lapa. Residem aqui 294 habitantes (dados dos Censos 2011), cerca de 5,2% da população do concelho de Sernancelhe.

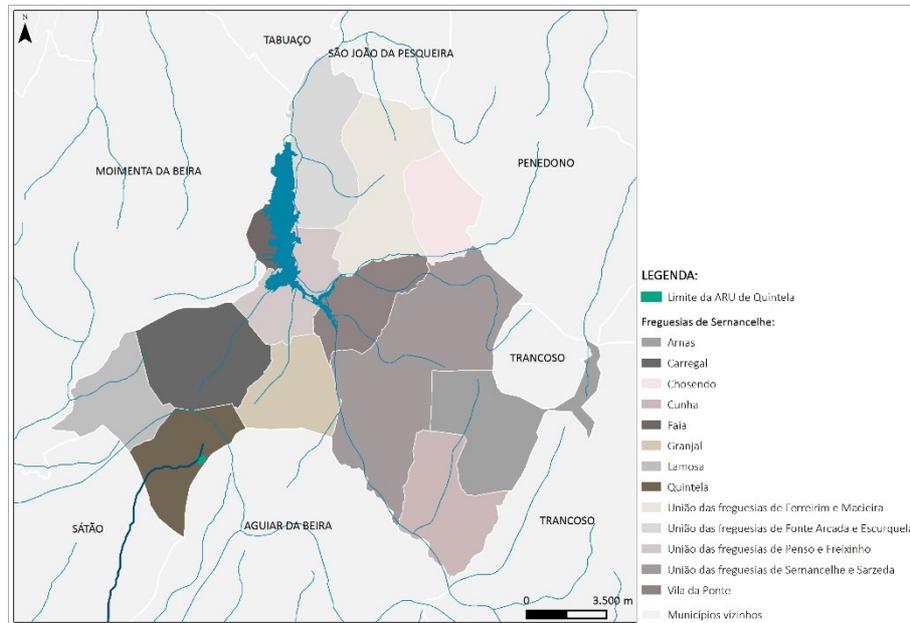


Figura 4 – Enquadramento Territorial da ARU de Quintela.

A povoação de Quintela localiza-se numa área da encosta orientada para Oeste, onde nasce o rio Vouga. Possui raízes na Idade Média, sendo constituída por poucas famílias, e estando a sua atividade económica ligada com a agricultura e pastorícia. Em redor da povoação, existem lameiros e hortas, divididos por muros de pedra solta, onde são cultivados milho, feijão e hortaliças. Ao longo do rio Vouga, existem moinhos de água, onde se produzia farinha para o fabrico do pão de trigo.

2.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para uma melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes de Quintela, motivo pelo qual é fundamental enquadrar a presente ORU nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, com o propósito de haver uma articulação entre as orientações estratégicas supramunicipais e municipais. Neste sentido foram analisados:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte; e
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (2015).

Os instrumentos de referência identificados e analisados irão enquadrar e orientar o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação a definir na presente ORU.

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).

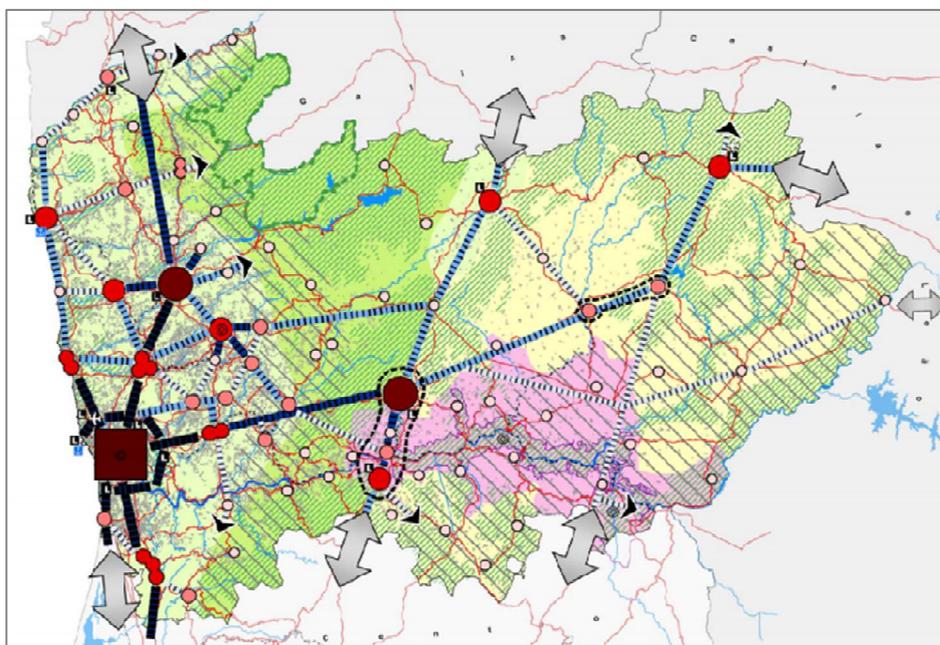


Figura 5- Modelo territorial da Região Norte
Fonte: CCDR-N, 2009: 31

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”.

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

ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS
3. Assegurar que as cidades constituem espaços de qualidade ambiental e bem-estar , promovendo formas sustentáveis de uso dos recursos, de desenho urbano, de edificação, de mobilidade e de paisagem, e condições adequadas de acesso à habitação, aos equipamentos e serviços e aos diversos tipos de amenidades.
4. Promover a reabilitação e regeneração urbana dos centros históricos das cidades e dos bairros degradados ou abandonados, através de ações públicas e do apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente pela atribuição de incentivos ou de reduções fiscais.
5. Nos centros urbanos, nos diversos níveis da rede policêntrica, deve promover-se uma estrutura comercial diversificada , que contribua para a competitividade do sistema urbano e favoreça a sociabilidade urbana e a qualidade de vida das populações, incluindo a identificação, nas novas centralidades urbanas, de áreas a afetar ao uso comercial e de serviços, que respondam a procura de origem residencial e constituam fator de consolidação e qualificação urbana. Nas áreas centrais ou históricas, deve fomentar-se a implantação de atividades comerciais inovadoras, visando a valorização dos tecidos urbanos antigos e a qualidade histórica e patrimonial da escala urbana.

Quadro 1- Orientações estratégicas e diretrizes para o sistema urbano
Fonte: CCDR-N, 2009

2.3.2 Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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.º 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, 2012e).

Toda a área de intervenção da ARU de Quintela encontra-se classificada como solo urbano, possuindo a categoria de solo urbanizado do tipo "espaços residenciais de nível II" (Figura 6), que "correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar com menor densidade, admitindo-se ainda o uso de turismo, comércio e serviços, de equipamentos e lazer e atividades complementares e ainda de indústrias e ou armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalar-se no rés do chão".

No âmbito do concelho, e no que diz respeito aos perímetros urbanos do PDM de Sernancelhe, dos 28 aglomerados existentes, apenas cinco concretizam propostas efetivas de maior expansão, por se considerarem os mais importantes no município, sendo um deles Quintela, para onde se propõe um aumento de 10,9 hectares do perímetro urbano atual, passando a ter 23 hectares de área urbana total.

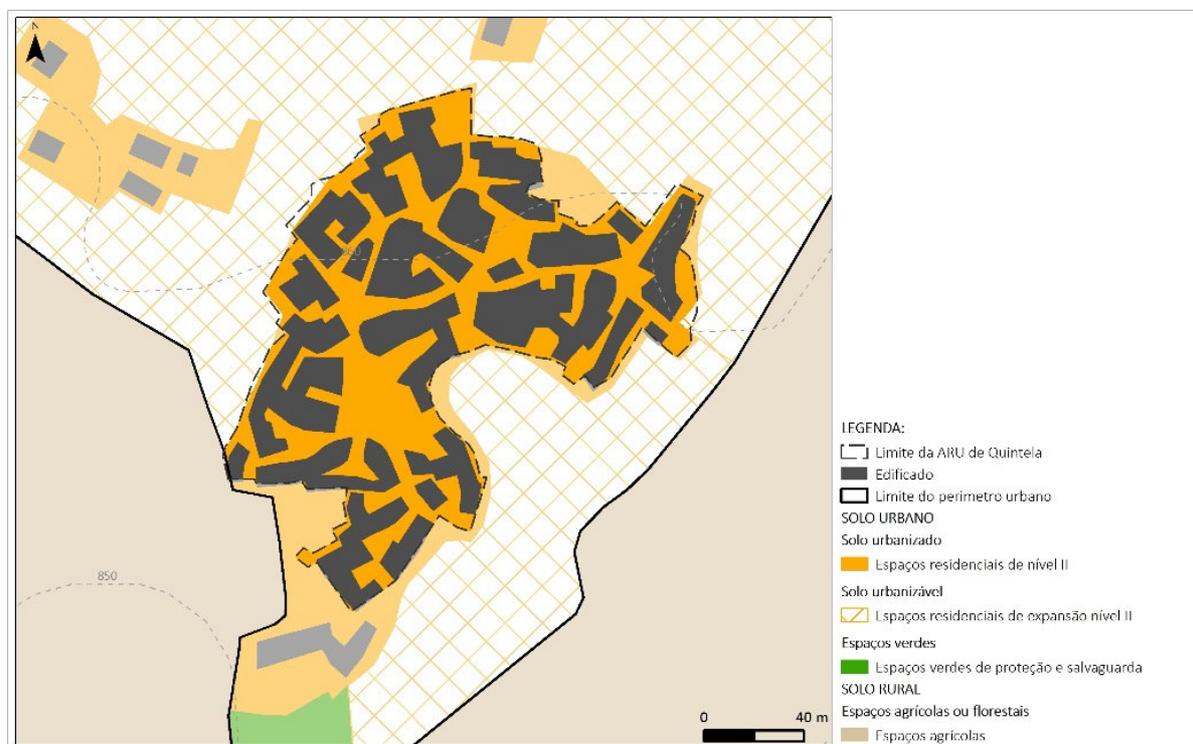


Figura 6- Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

Das opções estratégicas, objetivos específicos e ações propostas para o horizonte do plano, salientam-se as seguintes, por diretamente influenciarem a Visão Estratégica e o Modelo Territorial a definir-se para a ORU da ARU de Quintela:

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS	
UM TERRITÓRIO MAIS ABERTO E ATRATIVO <i>Desenravar e Irradiar</i>	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	
			Melhoria da articulação da rede de transportes públicos interurbanos	
	2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho.	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila		Regeneração urbanística e revitalização do tecido comercial da Vila
				Incentivo e/ou programação da construção de equipamentos e serviços âncora Reabilitação de equipamentos e serviços âncora
		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
UM TERRITÓRIO MAIS DINÂMICO E COMPETITIVO <i>Diversificar e Qualificar</i>	3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	Promover a valorização dos produtos agrícolas com maior valor de mercado (ex: castanha)	
		3.3 Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)		Ações de promoção dos recursos, potencialidades e atividades económicas do concelho e dos municípios vizinhos
				Participação em feiras nacionais e internacionais
				Apoiar a organização dos agentes turísticos locais Apoio à organização de iniciativas e eventos de animação turísticos
	4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico		Criação e recuperação de percursos marginais na albufeira do Vilar
				Museu Etnográfico
		4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas		Criação do espaço e edifício do Restaurante na Albufeira do Vilar
				Construção da Piscina Flutuante e recuperação da margem ribeirinha da albufeira do Vilar
4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação		Construção do embarcadouro da albufeira do Vilar		
		Promoção, Animação e divulgação do Programa de Valorização Paisagística e Turística da Zona envolvente da Barragem do Vilar, em Vila da Ponte		

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS		
	5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	com o comércio e serviços locais			
		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 Melhoria dos caminhos municipais		
	6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.1. Reestruturar e requalificar o perímetro urbano da Vila		UOPG's para as áreas de expansão urbana; (habitação, comércio, serviços e equipamentos âncora, ...) UOPG sobre áreas a reabilitar	
				Requalificação urbanística e comercial Requalificação de espaços públicos	
				Requalificação urbana e ambiental dos aglomerados Requalificação urbanística do espaço urbano consolidado	
		6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários		Requalificação e criação de espaços públicos Valorização da estrutura verde e de áreas de Lazer	
			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
	UM TERRITÓRIO MAIS SUSTENTÁVEL E DE EQUITATIVO <i>Preservar e Igualizar</i>	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			<i>Identificação de recursos naturais com interesse económico</i>		
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		

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	AÇÕES E PROJETOS
			Valorização do Património Cultural através da instalação de outro tipo de atividades
			Desenvolvimento de ações de promoção do património religioso
			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 domiciliareos nos aglomerados rurais
			Permitir a utilização dos serviços de transportes escolares pela população
		Implementar um programa de habitação social nos aglomerados rurais de 2º nível	

Quadro 2- Opções estratégicas, objetivos específicos e ações e projetos para o horizonte temporal do plano
 Fonte: CM Sernancelhe, 2012e

3 Caracterização e diagnóstico

3.1 Caracterização do território

3.1.1 Enquadramento histórico

A palavra Quintela designa uma pequena quinta, podendo, na origem deste povoado estar uma quinta, sendo que o nome passou, depois, para a freguesia. Supõe-se que, no início, Quintela dependia da povoação romana de Cria Velha, localizada na serra de Leomil. Depois do Século XVIII, a freguesia de Quintela passou a chamar-se Quintela da Lapa, de modo a distinguir de outras povoações com o mesmo nome. Pertence ao concelho de Sernancelhe, que constitui uma das povoações mais antigas de Portugal, como comprovam as edificações pré-históricas, do tipo dolménico, que existem pela região.

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 localizam-se aqui 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.

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

Importa referir que até 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe, mais dois concelhos (Caria e Fonte Arcada), ano em que devido a uma reforma administrativa estes se uniram a Sernancelhe. Antes desta reforma o concelho de Caria administrava as freguesias de Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal e Faia. Quintela já existia em 1181. O concelho de Caria conheceu períodos notáveis no passado, principalmente aquando da sua ocupação pelos Romanos, também pertenceu ao Couto de Leomil e ao Julgado de Tarouca, passando posteriormente para a Coroa, e depois para a Universidade de Coimbra.

3.1.2 Evolução da forma urbana

O povoado de Quintela localiza-se na encosta que desce desde a serra da Lapa para a nascente do rio Vouga, situando-se entre áreas de pinhal e pastagens, importantes na atividade pecuária e agricultura. "À volta de Quintela (=Quinta pequena), os lameiros e hortas defendidos por muros de pedra solta e servidos por abundantes fontes de água, oferecem terreno excelente para o milho, feijão e hortaliças." (Secretariado Nacional Pastoral da Cultura).

O núcleo primário de ocupação urbana na ARU terá sido a sudoeste da igreja (zona 1 na Figura 7), área onde ainda hoje persistem dois edifícios construídos antes de 1919. A evolução do aglomerado terá ocorrido para nordeste, tendo sempre a igreja como ponto agregador. Em 1990, o parque edificado da ARU correspondia a 57,9% do atual, e no ano de 2000 a 82,5%. Constata-se, portanto, que o maior crescimento urbano, na ARU, aconteceu no período entre 1960 e 1990.



Figura 7- Evolução da estrutura urbana da ARU de Quintela.

Atualmente, e segundo o levantamento efetuado, verifica-se que, na ARU de Quintela, existe uma total de 113 edifícios, dos quais 97 correspondem a funções exclusivamente/principalmente habitacionais, 1 equipamento religioso e 15 a anexos.

A ARU de Quintela forma um aglomerado concentrado que se organiza em redor da igreja, atravessado por uma rede de vias estreitas e sinuosas.

3.1.3 Património cultural

Existem, neste aglomerado urbano alguns elementos de património cultural construído, embora não exista património classificado.

Destaca-se a **Igreja Paroquial de Quintela** (Igreja de S. João Baptista), um edifício datando do Século XVI, que se localiza na Rua da Corredoura e que ocupa uma posição central no povoado. De acordo com o SIPA, existem relatos de 1774 que indicam que *"segundo o visitador da Universidade de Coimbra, a Igreja estava situada muito perto da Lapa, onde existia a residência dos Jesuítas, tendo uma capela-mor demasiado pequena, pois desde o arco até ao supedâneo do altar não havia senão um covado de âmbito; o retábulo era antigo, dourado e bem conservado, o forro apainelado e sofrivelmente pintado; a sacristia necessitava de obra considerável para o que se fizeram apontamentos de como deveria ficar; não tinha residência nem Passal; a apresentação não era da Universidade, mas do reitor de Rua, mas a ela pertenciam todos os dízimos da freguesia; para além da cômgrua ao pároco, a Universidade tinha as mesmas obrigações que nas duas antecedentes para proceder a obras grandes, reparos, paramentos e fábrica anual"*.



Figura 8- Património cultural na ARU de Quintela

No adro, em frente à Igreja, encontra-se uma árvore em caldeira. Não existem passeios ou áreas diferenciadas para peões e veículos.

O **Chafariz de Quintela** localiza-se no centro do Largo do Cruzeiro, a norte da igreja. Possui um tanque retangular, com aproximadamente 24 m², possuindo um coluna encimada pela esfera armilar e cruz de Malta. Na sua envolvente, e encostados às fachadas dos edifícios que rodeiam este Largo, existem três bancos de granito, que permitem a estadia.

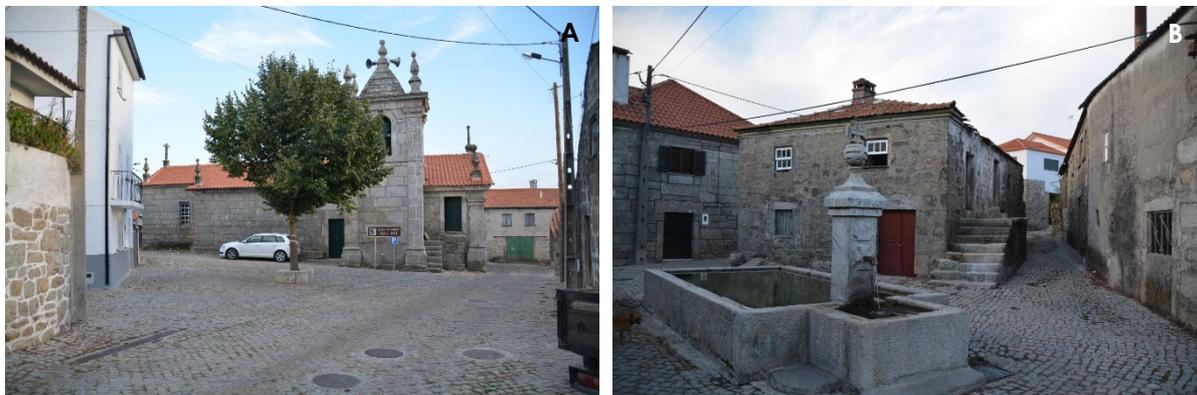


Figura 9- Património em Quintela: A – Igreja Paroquial e B - Chafariz

Outro elemento típico em Quintela é a presença de diversas **fontes** ao longo das ruas, tendo-se identificado três na ARU, que se encontram normalmente em interseções da rede viária, em zonas em que a via se alarga um pouco.



Figura 10 - Fontes em Quintela

Além dos elementos referidos, é de destacar a existência de dois cruzeiros que, embora um pouco distantes, já não se encontram integrados na ARU, marcam as entradas na povoação.

O património cultural da região é marcado também pela rica gastronomia, destacando-se vários produtos, tais como enguias de barril, o famoso trigo da Lapa, os peixinhos do rio em molho de escabeche e o queijo fresco de cabra produzido na encosta da serra. Na doçaria, destacam-se o bolo de azeite, leite-creme e arroz doce, assim como os fálgaros e as cavacas. Sendo Sernancelhe, a terra da castanha, são também de referência os produtos feitos com este fruto, podendo ser cozidas, assadas, em pudim ou em compota, e mesmo em bolos e biscoitos. Em Quintela, são produtos tradicionais o queijo e o pão de trigo.

“Os povos do concelho de Sernancelhe, encerrados em estreitos vales montanheses, ou alastrados na planície, viveram, no seu início, dos rebanhos e dos produtos da agricultura. O tempo e o progresso modificaram os hábitos e os costumes, mas não lhes modificou o ambiente ou o meio da sua ação e desenvolvimento. A montanha dar-lhes-á sempre o trato dos rebanhos que lhes fornecem o leite, a carne para a alimentação e a lã para o vestuário; enquanto que a planície, onde os frutos e os grãos abundam, fá-los-á agricultores, sem desprezarem o peixe dos rios, num dos quais, o Távora, o há em considerável quantidade.” (Vasco Moreira, Terras da Beira – 1929)

O património imaterial engloba os usos e costumes das populações, mas também as suas lendas e saberes populares. Neste âmbito, importa referir a lenda de Quintela:

“No local onde atualmente se chama a Coroa, no lugar de Arcozelo das Maias, vivia uma família que tinha uma filha, trabalhadeira, que namorava um rapaz, também trabalhador, do lugar de Antelas.

Este, para com mais facilidade falar com a namorada, veio fazer uma pequena casa em Quintela onde hoje chamam o “Cabeço da Nogueira”. Os pais da rapariga não viam bem este namoro e proibiam-na de falar com o namorado. Mas o amor foi mais forte que a vontade dos pais e, assim, uma noite a rapariga fugiu da casa paterna e veio para a do namorado.

Como bons trabalhadores e aproveitando os melhores locais de Quintela, em poucos anos fizeram a melhor quinta da freguesia. Quando os seus parentes, amigos e conhecidos os queriam visitar diziam: “Vamos à quinta dela”. E daí veio o nome de Quintela”¹.

3.1.4 Socio-economia

Segundo dados do Censos 2011, nesse ano, residiam na ARU de Quintela 68 indivíduos, dos quais 31 eram do sexo masculino e 37 do sexo feminino, correspondendo, respetivamente, a 45,6% e a 54,4% da população. Esta área urbana apresentava, à altura, uma densidade populacional de 5,6 hab/ha.

Analisando a Figura 11, pode perceber-se que existe maior número de residentes na subsecção estatística (BGRI) a sudeste, com 24 indivíduos (35,2%), à qual se seguem a subsecção localizada mais a norte, com 18 indivíduos (26,5%), e a subsecção a este, com 11 indivíduos (16,8%). Existiam, em 2011, 31 famílias na

¹ CRUZ, Julio Lendas Lafonenses Vouzela, AVIZ / Clube de Ambiente e Património da Escola Secundária de Vouzela / ADRL, 1998, p.8

área de intervenção da ARU, o que corresponde a uma média de dois elementos por família, e que as caracteriza como sendo de pequena dimensão.

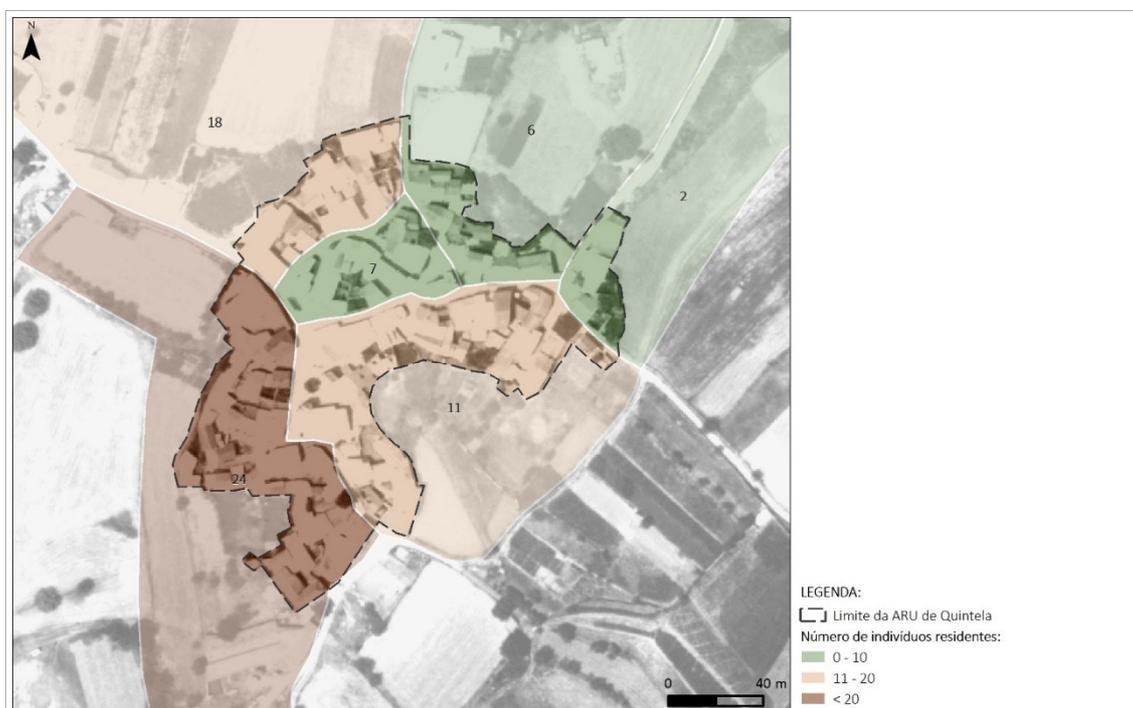


Figura 11 – População residente na ARU de Quintela em 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

N.º de Indivíduos	Concelho de Sernancelhe	Freguesia de Quintela	ARU de Quintela
Residentes	5671	294	68
Masculinos	2724	133	31
Femininos	2924	161	37
N.º de famílias	2206	98	31

Quadro 3 - Estatísticas da população na ARU e na freguesia de Quintela, e concelho de Sernancelhe, em 2011
(Fonte: INE, Censos 2011)

A Figura 12 diz respeito à distribuição da população por faixa etária, e permite perceber que a faixa dominante pertence à população em idade ativa, isto é, entre os 20 e os 64 anos, registando-se um total de 30 indivíduos. Contudo, este número é muito semelhante ao da população com mais de 65 anos, à qual pertencem 29 indivíduos, correspondendo a 43% da população total, e evidenciando a elevada relevância da população idosa. Os grupos etários entre os 0 aos 13 e dos 14 aos 19 anos apresentam uma expressão quase residual, com apenas 5 e 4 indivíduos, respetivamente.

	Grupos Etários			
	0 a 13	14 a 19	20 a 64	65 ou mais
População residente	5	4	30	29

Figura 12- População residente, por faixa etária, na ARU de Quintela em 2011
(Fonte: INE, Censos 2011)

Em 2011, a população ativa na ARU de Quintela era composta por 24 indivíduos, dos quais 22 encontravam-se em situação de emprego, sendo que destes, 20 exerciam a sua atividade no concelho de Sernancelhe. Ainda nesse ano, o número de pensionistas e reformados e de indivíduos sem atividade económica cifrava-se, respetivamente, em 11 e em 38 indivíduos.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE QUINTELA	ARU
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2114	120	24
Empregados	1873	113	22
Desempregados	241	7	2
À procura do 1º emprego	74	1	0
À procura de emprego	167	6	2
Pensionistas e reformados	1573	63	11
Sem atividade económica	2840	141	38
Que trabalham em Sernancelhe	1364	98	20
TAXA (%)			
Atividade	37,3	40,8	35,3
Emprego	88,6	94,2	91,7
Desemprego	11,4	5,8	8,3
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS NO SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	30	11
Secundário	517	24	3
Terciário	1062	59	8

Quadro 4 - Estatísticas de emprego na freguesia e na ARU de Quintela e no concelho de Sernancelhe.
(Fonte: INE, Censos 2011)

Analisando a taxa de emprego da ARU pode verificar-se que esta se encontra bastante abaixo da média nacional para esse ano, 13,9%, situando-se nos 8,3%. O mesmo acontece ao nível da freguesia (5,8%) e do concelho (11,4%). No entanto, quando se analisa a taxa de atividade, pode perceber-se que a população ativa representa uma parte pequena da população da ARU (35,3%).

A distribuição de indivíduos por setor de atividade, ao nível da ARU, permite perceber que os setores com mais representatividade são o primário, seguido do terciário. Já a freguesia segue a tendência da terciarização evidenciada no concelho, sendo que os setores primário e secundário apresentam valores muito semelhantes. Apesar da freguesia de Quintela não possuir solos ricos para agricultura, existem pastos abundantes, importantes para a pecuária. “A ruralidade está ainda bem patente no facto de animais como o burro e a vaca serem fundamentais no amanho das terras de cultivo” (www.cm-sernancelhe.pt). Nesta atividade, o queijo constitui uma importante fonte de receitas das famílias locais.

3.1.5 Edificado

Nos trabalhos de campo levados a cabo em setembro de 2016, foram identificados um total de 113 edifícios, dos quais 97 correspondem a funções exclusivamente/principalmente habitacionais, 1 equipamento religioso e 15 a anexos. Este valor é substancialmente mais elevado que os dados indicados pela BGRI do Censos 2011, que mostravam que, nas subseções integradas na ARU, o parque habitacional da ARU de Quintela era composto por 57 **edifícios clássicos**², existindo 58 alojamentos.

Comparando com os dados do INE para a freguesia e concelho, verifica-se que na ARU de Quintela se localizam 54% dos edifícios clássicos existentes na freguesia (num total de 181) e apenas 2% dos edifícios existentes no concelho (num total de 4362).

Não tendo sido possível realizar o levantamento dos **alojamentos familiares clássicos**³ durante os trabalhos de campo, considera-se que estes são em número aproximado ao número de edifícios clássicos, sendo que, em geral, cada edifício corresponde a um alojamento.

A tipologia dominante corresponde a habitações unifamiliares em banda, sendo que a maioria dos edifícios possui 2 pisos acima da cota de soleira, verificando-se a existência de apenas dois edifícios com 3 pisos. Quase nenhum edifício possui pisos abaixo da cota de soleira. Relativamente às funções existentes, verifica-se a predominância dos edifícios com funções habitacionais, tendo sido identificado apenas um equipamento (Igreja Matriz) e um edifício destinado a habitação e comércio, sendo que neste, o estabelecimento comercial ocupa o rés-do-chão. Os trabalhos de campo permitiram também observar que quase um terço dos edifícios com funções exclusivamente habitacionais possui arrumos no piso inferior.

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

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).

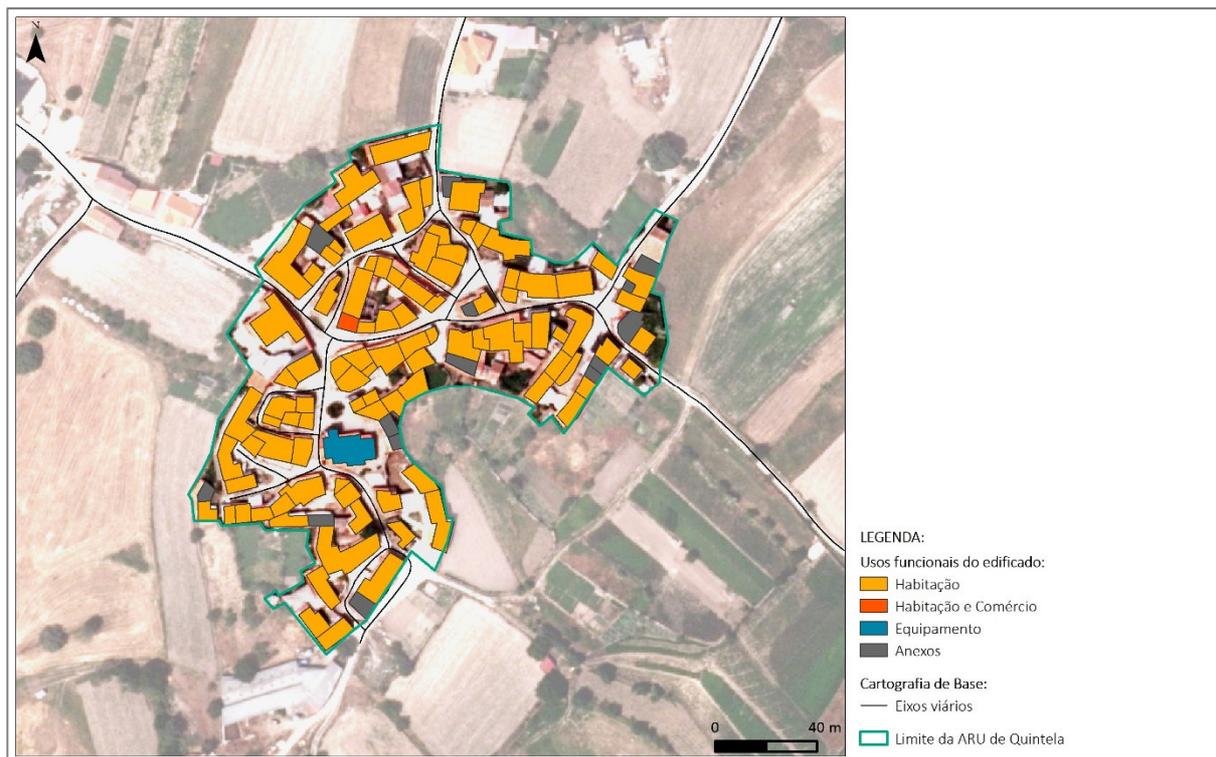


Figura 13- Usos funcionais do edificado

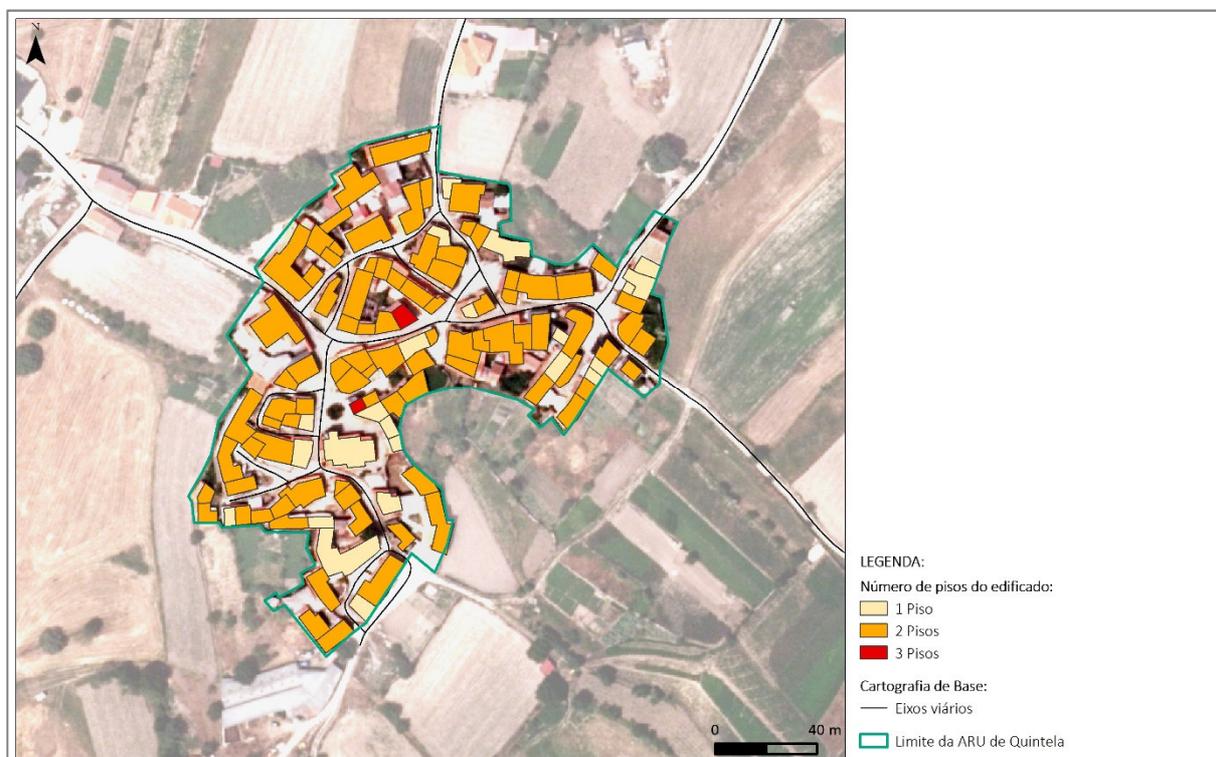


Figura 14- Número de pisos do edificado



Figura 15- Exemplos de edifícios com diferente número de pisos: A – 1 piso; B – 2 pisos; C – 3 pisos

	1 Piso	2 Pisos	3 Pisos
ARU de Quintela	12 (12%)	83 (86%)	2 (2%)

Quadro 5- Percentagem de edifícios habitacionais com 1, 2 e 3 pisos

A análise da idade do edificado mostra que a grande maioria dos edifícios habitacionais existentes na ARU (62) foi construída até 1950, possuindo mais de 60 anos. Pelo inverso, apenas 9 edifícios foram construídos após os anos 90. Porém, há que referir o facto de muitos dos edifícios evidenciarem sinais de reconstrução, acrescentos e recuperações, que foram ocorrendo ao longo do tempo. O equipamento existente, a Igreja Matriz, foi construído no Século XVI.

Relativamente às edificações registadas como anexos, 9 num total de 14, ou seja 64%, possuem data de construção anterior a 1950.

	Anterior a 1900	1900 - 1950	1950 - 1990	Posterior a 1990
ARU de Quintela	3 (3%)	60 (60%)	26 (26%)	9 (9%)

Quadro 6- Época de construção dos edifícios habitacionais

Na Figura 17 são apresentados exemplos de construções com diferentes números de pisos, tipologias e funções.

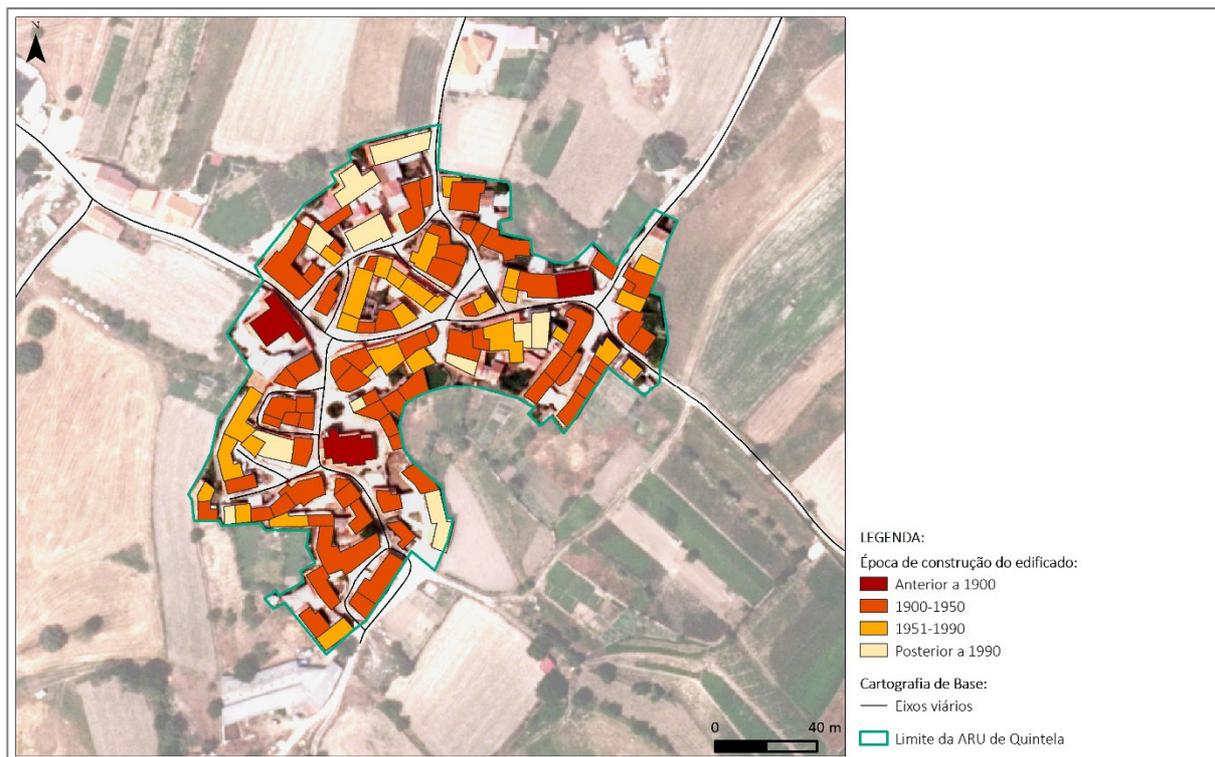


Figura 16- Época de construção do edificado

Segundo dados do INE, em geral, verifica-se uma boa infraestruturização dos alojamentos familiares de residência habitual na ARU de Quintela, sendo que todos possuem água e esgotos (à semelhança da situação verificada na freguesia) e que 90% possuem retrete e banho (um pouco abaixo da média da freguesia e do concelho).

	Com água canalizada	Com retrete	Com esgotos	Com banho
Concelho de Sernancelhe	2184 (99%)	2166 (98%)	2184 (99%)	2144 (97%)
Freguesia de Quintela	98 (100%)	95 (97%)	98 (100%)	94 (96%)
ARU de Quintela	31 (100%)	28 (90%)	31 (100%)	28 (90%)

Quadro -: Nível de infraestruturização dos alojamentos familiares de residência habitual
Fonte: Censos, 2011



Figura 17 - Exemplos de diferentes usos do edificado: A – Uso habitacional nos dois pisos; B – Uso habitacional no piso superior e arrumos e anexos no piso inferior; C – Uso habitacional no piso superior e comércio no piso inferior; D – Equipamento de culto - igreja

Relativamente ao **estado de conservação do edificado**, este foi aferido de acordo com o Guia do NRAU⁴, determinando 5 níveis de conservação, que se encontram diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

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

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

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

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

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

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

A análise do estado de conservação permitiu distinguir a existência de 10 edifícios habitacionais em estado péssimo, enquanto 21 em estado excelente, situação que reflete o facto de ter existido obras de recuperação nos últimos anos. A igreja apresenta um estado de conservação excelente, enquanto, no que se refere a anexos, estes não se encontram, em geral, em bom estado, e não possuindo qualidade arquitetónica. Porém, no seu conjunto, e em associação com o edificado, dotam o aglomerado de coerência e um carácter próprio.

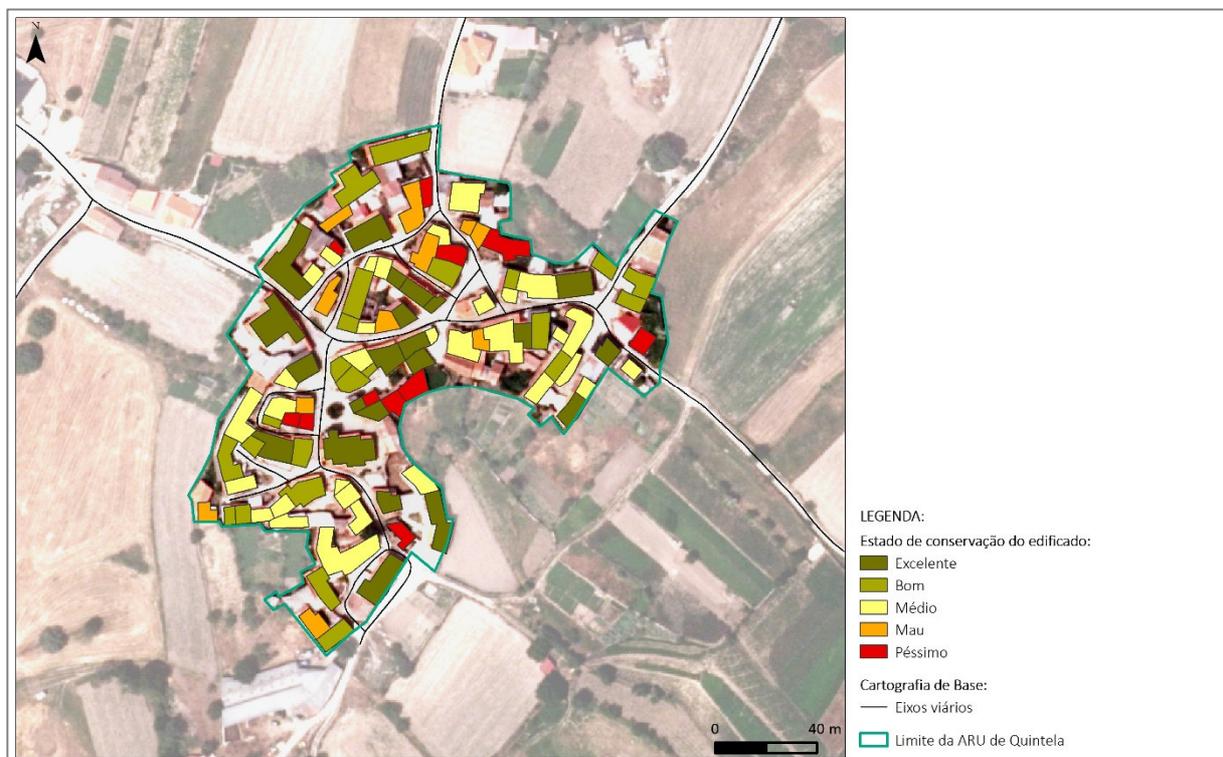


Figura 18- Estado de conservação do edificado

	Péssimo	Mau	Médio	Bom	Excelente
ARU de Quintela	10 (10%)	11 (11%)	32 (32%)	23 (23%)	21 (21%)

Quadro 7- Estado de conservação dos edifícios habitacionais na ARU de Quintela



Figura 19- Exemplos de edifícios com diferentes estados de conservação: A – Péssimo estado; B – Mau estado; C – Médio estado; D – Bom estado; e E – Excelente estado.

Os levantamentos realizados permitiram identificar 33 edifícios habitacionais devolutos, que se encontram distribuídos pela ARU, representando uma elevada parcela dos edifícios existentes. Dos restantes, 53 correspondem a edifícios de habitação de ocupação permanente e 11 de ocupação temporária.

Segundo o Relatório do PDM de Sernancelhe, Quintela, “habituada a tirar partido do que a terra dá, criou estilos de vida muito próprios que se refletem, por exemplo, nas casas tradicionais, construídas em blocos de granito”. Na ARU, as construções típicas são em granito, assim como com revestimento de reboco, ainda existindo bastantes edifícios com estas características. Segundo os dados provenientes dos trabalhos de campos realizados, dos edifícios habitacionais existentes, 82 possuem estrutura em granito, embora destes, 20 possuam já partes em betão armado ou cimento, evidenciando trabalhos de

recuperação recentes. Relativamente aos edifícios em betão, apesar de a maioria ter cor branca ou não estar pintada, verifica-se a utilização de outras cores, tal como laranja, castanho e amarelo. Quase todos os anexos são em granito, assim como o Igreja.

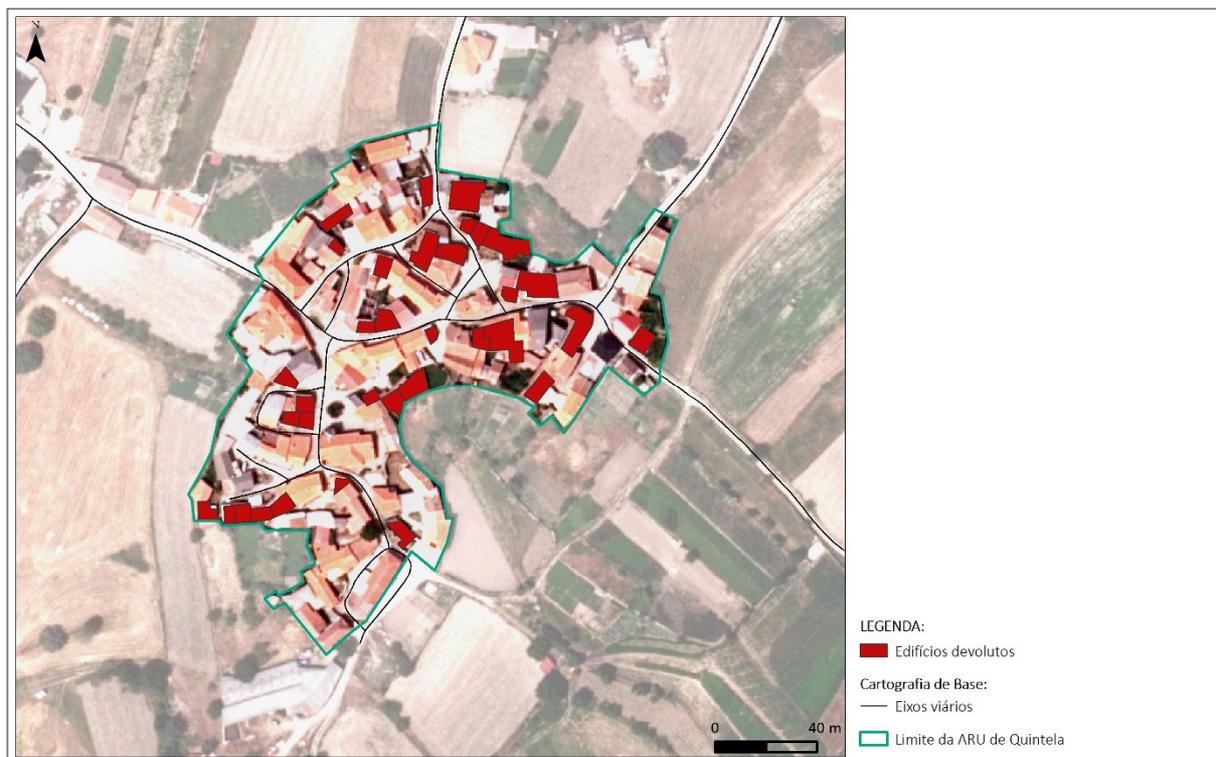


Figura 20- Edifícios devolutos



Figura 21- Habitações em granito (A) e granito com betão (B).

Relativamente aos materiais tradicionais das portas e janelas, estes são em madeira, verificando-se, no entanto, que atualmente a maioria dos edifícios possui portas em ferro e PVC. O levantamento efetuado mostra que, na ARU de Quintela, apenas 10 edifícios habitacionais possuía portas em madeira. Quanto

às cores das portas, estas são bastante diversas, possuindo cores como castanho, verde, cinza, vermelho, castanho e branco. Os anexos têm, normalmente, as portas em ferro.

Dos edifícios habitacionais existentes, 25 possuem caixilhos em madeira, 14 em ferro ou alumínio e 37 em PVC. O branco e o verde são as cores mais encontradas, estando presentes em 29 e 18 edifícios, respetivamente.



Figura 22- Materiais usados nas portas e janelas: A – Madeira; B – alumínio.

A grande maioria dos edifícios habitacionais possui cobertura em telha cerâmica (num total de 67), sendo este o material tradicional de Quintela. Porém encontram-se também edifícios com cobertura em chapa (13), em telha de betão (7) e chapa de fibrocimento (2), verificando-se que, tal como nos outros componentes, existe também uma adulteração do tipo de cobertura tradicionalmente utilizado. A maioria possui telha em cor natural do barro (vermelho), embora também exista em preto.



Figura 23- Materiais usados nas coberturas: A – Telha cerâmica natural; B – Telha cerâmica em preto

Na ARU de Quintela, 68 edifícios habitacionais possuem telhado de duas águas, existindo também alguns com telhado de 3 águas, de 4 águas, de seis águas, de cobertura plana e inclinada. Segundo o PDM de Sernancelhe, “as coberturas com três ou mais águas resultam, na sua maioria, do aproveitamento da contiguidade dos edifícios e coberturas, sobretudo nos edifícios mais antigos,

enquanto nos edifícios mais recentes a tipologia de 3 ou mais águas está relacionada com o tipo de arquitetura dos edifícios". A Igreja Matriz possui cobertura em telha cerâmica de cor natural, de 4 águas.

Relativamente ao valor arquitetónico, regista-se que das habitações existentes, os levantamentos de campo identificaram cinco edifícios com qualidade, estando alguns exemplos apresentados na Figura seguinte.



Figura 24- Exemplos de edifícios com qualidade arquitetónica em Quintela

A análise do edificado permite concluir que Quintela possui ainda um carácter tradicional patente nas edificações, assim como o modo em como estas se encontram implantadas, formando um aglomerado concentrado, de vias estreitas e sinuosas. Ocorre também uma homogeneidade na volumetria do edificado, que contribui para uma maior coerência desta área urbana. Cerca de metade do edificado possui um estado de conservação bom ou excelente, embora um terço dos edifícios habitacionais se encontrem devolutos. Relativamente aos materiais utilizados, verifica-se que ainda um número considerável possui os materiais tradicionais (granito e madeira), embora sejam frequentes os acrescentos e recuperações com materiais distintos, que têm sido efetuados ao longo do tempo. Apesar desta adulteração dos materiais e estilos que tem ocorrido, esta situação evidencia uma atratividade de Quintela para habitar (mesmo que em regime de segunda habitação), sendo que minorizará os problemas de perda de população.

Urge, assim, a recuperação e reabilitação do edificado existente, com a adoção das práticas tradicionais, aliadas à utilização dos materiais característicos da região, na tentativa de obter uma maior homogeneidade e coerência, assim como respeito pelas tradições, podendo fazer de Quintela um aglomerado típico, com interesse para habitar, mas também para visitar.

3.1.6 Espaço público

A ARU de Quintela corresponde ao núcleo antigo deste aglomerado, possuindo uma forma concentrada, que se desenvolveu em redor da Igreja Matriz. Por esta razão, o espaço público existente

na ARU de Quintela corresponde, na sua maioria, aos seus arruamentos. As vias são bastante sinuosas e estreitas, sendo o espaço público bastante parco e limitado, restringindo-se a dois espaços de permanência: o Largo do Cruzeiro e o Adro do Igreja.



Figura 25- Tipologia de espaço público

O Largo do Cruzeiro corresponde a uma zona de alargamento da via, onde se localiza o Chafariz de Quintela, que ocupa uma posição central. O pavimento é em cubo de granito, verifica-se a presença de bancos em pedra junto aos edifícios que envolvem o Largo. Porém, não existe distinção no pavimento que efetue a separação entre o largo e a via adjacente.

Este constitui um local de paragem e de encontro da população, embora não possua muitas condições, tanto a nível de espaço como de conforto.

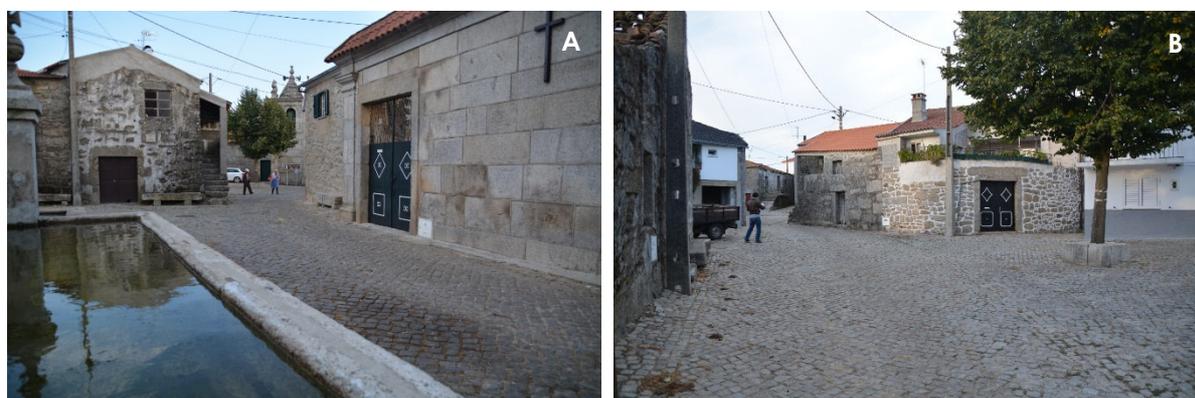


Figura 26- Espaços públicos de estadia: A – Largo do Cruzeiro; B – Adro da Igreja

O outro largo consiste no Adro da Igreja, não sendo este murado e não existindo separação da via, com exceção da orientação do pavimento, também em cubo de granito. Este largo possui no seu centro uma árvore (fília), apesar de aqui não existirem bancos para usufruto da população. Considera-se que este é um local de encontro e reunião, embora não possua bancos.

Além destes espaços de estadia, verifica-se na malha urbana de Quintela a existência de pequenos alargamentos da via que poderão ser usados como pequenos espaços de paragem ou de estadia, alguns destes possuindo fontes. Apesar de não constituírem verdadeiramente espaços de estadia, pelo seu potencial, considera-se que é relevante a sua identificação e caracterização.



Figura 27- Zonas onde se localizam fontes em Quintela



Figura 28 – Rede viária da ARU de Quintela.

Relativamente aos arruamentos existentes, verifica-se a não existência de passeios em toda a ARU de Quintela. Porém, visto esta área ser pouco movimentada, sendo os movimentos automóvel e pedonal reduzidos, considera-se que todas as vias são seguras. Não existem espaços específicos para estacionamento automóvel, embora este seja possível ao longo de algumas vias mais largas.

As vias são todas em cubo de granito com exceção de duas, em terra batida, sendo que uma destas se encontra em mau estado. Todas as restantes encontram-se em estado de conservação razoável. Apenas alguns dos arruamentos possuem iluminação pública.

Relativamente à capacidade polarizadora da via, verifica-se que apenas o Largo do Cruzeiro e o Adro da Igreja possuem essa capacidade, embora seja considerada baixa.

A mobilidade é efetuada com algumas dificuldades dentro da ARU, devido ao próprio desenho das vias, e fora desta, tendo em conta a ligação a outros aglomerados, sendo apenas feita pelos eixos viários na sua proximidade. Neste âmbito, é de referir a passagem a oeste da ARU da EM584-1 que faz a ligação à EM584 a norte.

Pode verificar-se que Quintela, na sua generalidade, carece de espaços de lazer e sociabilização, assim como espaço público de qualidade para usufruto da população. A forma do aglomerado e o modo em como este surge concentrado, possuindo vias estreitas, restringe as oportunidades de geração de novos espaços no interior da ARU, devendo este ser efetuado através de uma gestão entre os espaços de circulação automóvel e pedonal, de forma articulada.



Figura 29- Estado de conservação dos arruamentos na ARU de Quintela

3.2 Diagnóstico Estratégico

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

Neste âmbito, foram identificados os principais constrangimentos e oportunidades inerentes a este território, que se encontram descritos no Quadro 8.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - Existência de alojamentos vagos - Deficientes acessibilidades externas - Presença de vias estreitas e sem passeios - Falta de equipamentos, comércio e serviços - Existência de edifícios em mau estado de conservação - Falta de diferenciação entre espaços de circulação pedonal e viária - Carência de espaços públicos de recreio e sociabilização - Existência de técnicas de reabilitação não adequadas ao carácter do aglomerado - Aposta insuficiente na diferenciação e inovação das atividades económicas e de lazer - Forte tendência de desertificação e envelhecimento populacional - Risco do aumento do número de edifícios devolutos - Risco de perda do carácter do aglomerado 	<ul style="list-style-type: none"> - Aglomerado concentrado e com carácter próprio, embora degradado - Existência de produtos tradicionais associados à freguesia, tais como o queijo e o pão - Existência de elementos que reforçam o carácter do aglomerado, tais como as ruas estreitas e sinuosas e a presença de fontes - Presença de edificado com potencial valor a nível arquitetónico - Oportunidade para reabilitar criando uma maior coerência e reforçando a identidade do aglomerado - Promoção de uma ruralidade preservada - Possibilidade de reabilitação dos edifícios devolutos e de atração de novos residentes e visitantes - Condições para a melhoria da mobilidade urbana sustentável - Potencial para desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas associadas - Existência de projetos de desenvolvimento turístico na envolvente - Necessidade de se criarem fatores de atração que promovam as centralidades existentes dentro da área de intervenção - Possibilidade de promoção turística através de rotas e circuitos temáticos, articulando o turismo em espaço rural com a vertente cultural - Emergência do turismo rural, natural e cultural como um sector dinâmico e com elevadas potencialidades

Quadro 8 - Principais constrangimentos/problemas e oportunidades

Pela análise efetuada, verifica-se que o maior potencial de Quintela surge no seu carácter de aglomerado concentrado onde os sinais de ruralidade ainda persistem na forma urbana, nos materiais usados, assim como na vivência. O granito, a par com a madeira, constitui um material construtivo típico em Quintela, assim como Sernancelhe, sendo que a arte de bem trabalhar a pedra é um conhecimento que foi transmitido de geração em geração. "Pedreiros que ergueram igrejas, casas, cruzeiros e solares

e hoje são escultores da escola de Zé Moreira que enchem as praças e outros lugares públicos de belas esculturas" (PDM Sernancelhe).

Porém, as tentativas de recuperação que tem ocorrido nos últimos anos colocam em risco este caráter, verificando-se não apenas uma diversidade nos materiais e técnicas adotadas, assim como uma variedade de estilos construtivos, não estando estes em conformidade com os tradicionais que marcam esta área urbana, colocando em perigo a conservação da sua identidade muito própria.

Em Quintela, existem diversos edifícios em mau e péssimo estado de conservação a necessitar de intervenção, assim como edifícios devolutos, que evidenciam o fenómeno de perda e envelhecimento da população. Denota-se também a existência de diversas habitações de ocupação temporária, que embora contribuam para uma recuperação da área urbana, têm pouco efeito na sua revitalização. Por outro lado, evidenciam uma vontade de investimento nesta área.

Além das suas características inerentes, Quintela encontra-se próxima da Lapa, onde se encontra o Santuário de Nossa Senhora da Lapa, um local de peregrinação bastante visitado, sendo que se poderão criar sinergias entre estas duas áreas urbanas, de modo a complementar a oferta de serviços, alojamento e comércio existente.

A estratégia para a ARU de Quintela deverá, assim, recair sobre a conservação/recuperação do seu caráter, proporcionando melhores condições de vida aos seus habitantes, assim como promover uma maior ligação com Lapa, no fomento do turismo e visitaçãõ.

4 Estratégia de Reabilitação Urbana para Quintela

Com base na análise e diagnóstico realizados para a ARU de Quintela, foi traçada uma estratégia de reabilitação que visa um desenvolvimento urbano sustentável e sustentado, assente nas suas principais forças e potencialidades e pretendendo resolver as ameaças e fraquezas encontradas, de forma a criar uma área urbana revitalizada, dotada com boas condições de vida para os seus habitantes, assim como sendo atrativa 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 concelho, 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 definida para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Quintela, que seguidamente se apresenta, considera o carácter e vivências que caracterizam a situação atual desta área urbana, em conjugação com um cenário de desenvolvimento desejável de acordo com o seu potencial, mas encontrando-se também de acordo com o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do concelho para o horizonte temporal do PDM (2025), assim como os objetivos de reabilitação e regeneração urbana.

Deste modo, a visão para a ARU de Quintela é:

VISÃO – ARU DE QUINTELA 2032

Quintela, um aglomerado urbano de carácter rural onde se mantém as características tradicionais de Sernancelhe, assim como as suas vivências, possuindo uma boa qualidade de vida aos seus habitantes mas apresentando atratividade a nível turístico.

A visão preconizada para a ARU de Quintela apresenta como ponto de partida o carácter urbano-rural intrínseco desta pretendendo dota-lo de qualidade de vida para os seus habitantes, numa perpetuação das suas características inerentes e adaptando-as às necessidades atuais, assim como assumir-se como área de interesse turístico. Os principais elementos sobre os quais deverá assentar a estratégia de desenvolvimento e requalificação urbana de Quintela encontram-se esquematizados na Figura seguinte.



Recuperação do
edifício tradicional

Espaço público de
qualidade

Promoção do turismo

Conservação do
património

QUINTELA

Figura 30 – Prioridades de desenvolvimento e requalificação urbana de Quintela

4.2 Objetivos Estratégicos

De acordo com a visão apresentada para a área de intervenção, os objetivos estratégicos estabelecidos para este PERU procuram, por um lado, concretizar as opções de desenvolvimento do Município e por outro, os objetivos que estiveram na base da delimitação da ARU de Quintela.

A estratégia de reabilitação urbana de Quintela assenta em quatro objetivos estratégicos: Vivência, Turismo, Mobilidade e Identidade (Quadro 9). Face às características deste aglomerado, pretende-se, por um lado, proporcionar **boas condições de vida** à sua população residente, tanto a nível das habitações, serviços como de espaço público de qualidade. A aposta na perpetuação das suas características tradicionais (com a conservação dos materiais _ granito e madeira_ e técnicas construtivas), adaptadas às necessidades quotidianas irão proporcionar melhores condições à população, assim como a preservação do carácter já em perda, fazendo de Quintela um aglomerado diferenciado e atrativo.

A requalificação do espaço público, proporcionando melhores condições de conforto e segurança irão fomentar um maior encontro e sociabilização da população, apelando a um maior sentimento de unidade, cooperação e cidadania, numa uma vivência única. Esta preservação da **identidade** de Quintela será conseguida através da preservação e valorização do património existente, tal como o edifício tradicional, a igreja quinhentista e elementos de água dispersos pelo aglomerado, o carácter dos arruamentos, mas também pela promoção da vivência tradicional e potenciação dos recursos endógenos e produtos tradicionais, contribuindo para uma maior atratividade do centro urbano e a conservação do seu carácter.

 <p>VIVÊNCIA</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</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 requalificando o espaço público, garantindo o seu conforto e continuidade</p>
 <p>TURISMO</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</p> <p>Desenvolver e apostar no setor do turismo, através da valorização do carácter tradicional do aglomerado e criando condições de atratividade para o turismo e visitaçao</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</p> <p>Promover a melhoria da mobilidade, através da melhoria dos espaços de permanência e circulação pedonal, e promoção da acessibilidade, com a gestão da via pública e outros espaços de circulação.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</p> <p>Valorizar a identidade e carácter do aglomerado, com a preservação da forma dos seus arruamentos e carácter do edificado e espaço público.</p>

Quadro 9 - Objetivos estratégicos para o PERU de Quintela

A promoção da **mobilidade** é fundamental, de modo a garantir uma boa circulação e segurança dos peões e trânsito automóvel, assim como assegurar boas condições de legibilidade da área urbana. Dadas o carácter de Quintela, devem ser preservadas as características dos arruamentos existentes, tanto pelo seu carácter, assim como devido à falta de espaço para expansões. Devem, no entanto, ser promovidos meios de transporte sustentáveis, tal como o pedonalismo e ciclismo, assim como a utilização de transportes públicos. Nesta temática, pretende-se também uma maior articulação com os centros urbanos vizinhos, o que irá proporcionar benefícios a nível das acessibilidades, como também a nível de sinergias de desenvolvimento urbano (exemplo a nível de turismo, percursos temáticos, etc.).

Finalmente, e não menos importante, será a aposta no **turismo**, concretizado através dos objetivos anteriores, com a preservação da identidade de Quintela e um processo de reabilitação com respeito pelos materiais e técnicas tradicionais. Esta revitalização irá fomentar uma maior atratividade deste aglomerado para turismo e visitaçao, não apenas por si, mas também devido à sua proximidade com o aglomerado da Lapa (onde se localiza o Santuário de Nossa Senhora da Lapa), podendo tornar-se num local de pernoita alternativo e um ponto de paragem para os peregrinos. Neste sentido, será necessário a criação de um espaço de apoio aos turistas, com informações úteis, assim como comércio de produtos tradicionais.

4.3 Modelo Estratégico Territorial

A definição do modelo estratégico territorial para a ARU de Quintela reflete a estratégia de organização territorial preconizada para este território, visando a concretização da visão apresentada, assente nos quatro objetivos estratégicos acima descritos. Este modelo, apresentado na Figura 31, assenta numa organização do aglomerado em três níveis: polos, área estratégica prioritária e área estratégica secundária.

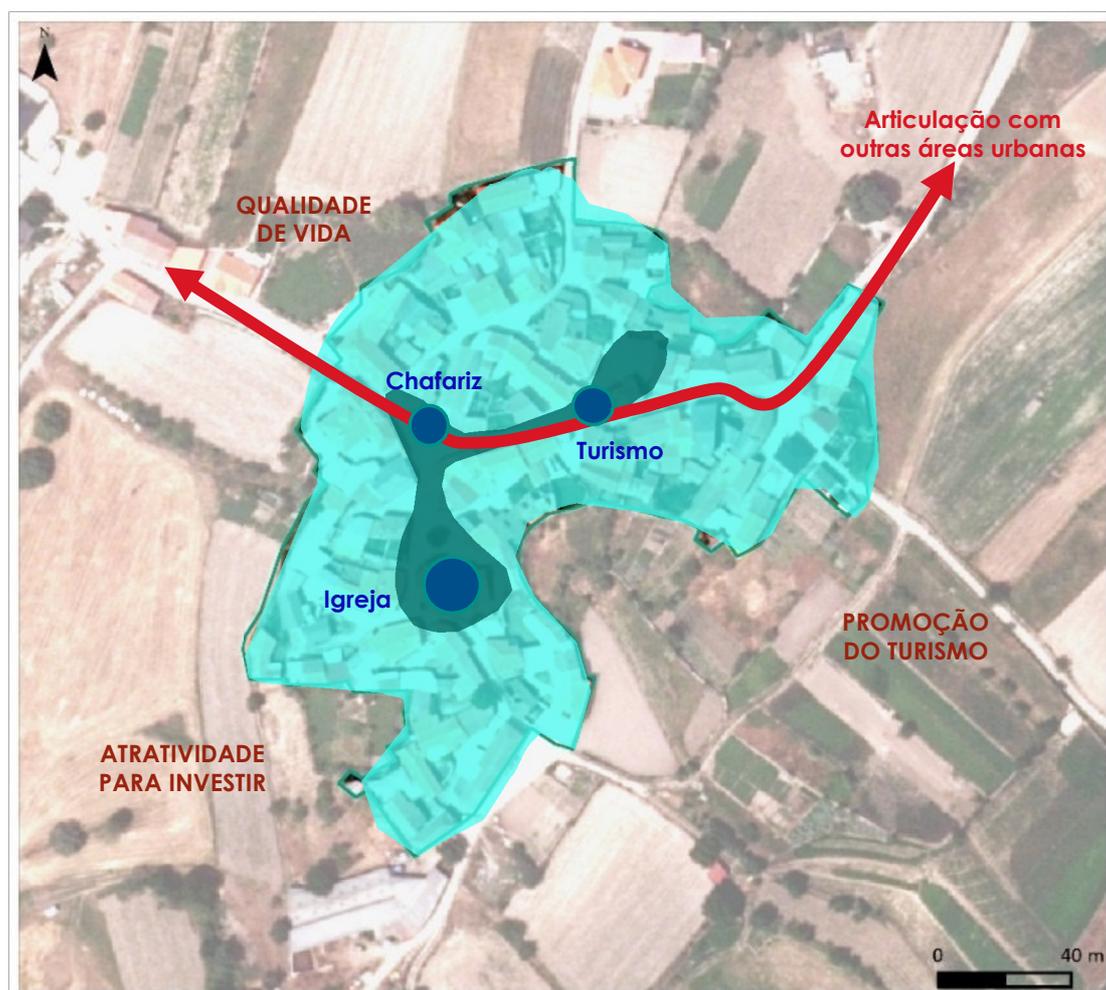


Figura 31- Modelo estratégico territorial para a ARU de Quintela

A estratégia conta com a organização da malha urbana em três polos: a Igreja Matriz e a Chafariz (que possuem já uma capacidade polarizadora), assim como um novo ponto central, mais a Este. Os primeiros dois polos, já existentes, correspondem ao Adro da Igreja e ao Largo do Cruzeiro, pretendendo-se enfatizar o seu papel central e proporcionando melhores condições de conforto e segurança para a estadia, assim como conferir maior qualidade estética ao conjunto urbano. No terceiro polo, pretende-

se a criação de uma terceira zona de estadia, com a criação de edifício de apoio ao turismo e comercialização de produtos locais.

Estes três polos interrelacionam-se funcional e espacialmente, estabelecendo uma continuidade do espaço público, e formando a área estratégica prioritária, formada não apenas pelo espaço público como pela envolvente edificada. Será nesta área que será dada prioridade de investimento na requalificação, para fins habitacionais, comércio e serviços, numa complementaridade entre edificado e espaço público, permitindo que esta área urbana possua uma maior atratividade para viver e visitar. Será também nesta área que irão ocorrer a maioria das ações imateriais.

A área estratégica secundária cuja reabilitação é fundamental, para a qualificação urbana de Quintela mostra-se complementar com a área anterior, devendo existir uma articulação nas intervenções a realizar nos três níveis.

5 Programa de Ação do PERU

Definidos os objetivos estratégicos e a espacialização da estratégia através do modelo estratégico, procedeu-se à definição de um conjunto de ações que visará a concretização da visão preconizada para Quintela, com o desenvolvimento e revitalização urbana, visando a melhoria da qualidade de vida dos habitantes e o aumento da sua atratividade para visitar e investir.

Pretende-se que estas ações contribuam para o atenuar e dissipar dos problemas, pressões e constrangimentos identificados e que possam aproveitar as potencialidades encontradas neste território, de modo a promover 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 de Quintela, 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 Quintela, sendo também indicados a sua respetiva programação temporal e 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

No Quadro seguinte, apresenta-se o conjunto de oito ações propostas para Quintela, estando estas organizadas por objetivos estratégicos que conduzirão ao concretizar da visão preconizada para este território.

A ação PERUQUI 01 | Revitalização do espaço público visa a requalificação de espaço público na ARU de Quintela, dotando o aglomerado de espaços de permanência, encontro e sociabilização. Para tal, esta ação parte da localização dos largos já existentes (Largo do Cruzeiro e Adro da Igreja), assim como de alguns pontos de alargamento da via, com principal relevância para espaços onde existam fontes. Pretende-se, assim, efetuar pequenos espaços de estadia no aglomerado, criando também uma continuidade do espaço público. Com recurso a um tipo de pavimentação distintivo, assim como a colocação de bancos em áreas privilegiadas, pretende-se desenvolver uma tipologia de espaço público com privilégio para os peões, embora possa ser atravessado pelo trânsito viário. Com esta ação pretende-se não apenas criar espaços confortáveis de estadia para a população, como também fomentar o espírito de convívio e sentido de comunidade.

Ação	Objetivos estratégicos			
				
AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público		X	X	X
AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais	X	X		X
AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"		X	X	X
AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada (*)	X	X		X
AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (**)			X	
AÇÃO PERUQUI 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"	X			X
AÇÃO PERUQUI 07 Programa "Segunda habitação"	X			
AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer		X		X

Quadro 10- Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Quintela
 (*) Ação constante do PARU de Sernancelhe; (**) Ação constante do PAMUS do Douro

A ação PERUQUI 02 | Criação da Casa de produtos locais tem como objetivo a implementação de um espaço de acolhimento aos turistas que promova a venda de produtos tradicionais, tais como o queijo de ovelha e o pão alvo, típicos da freguesia. Este espaço poderá servir também de apoio aos visitantes, em complemento com a oferta existente na Lapa, podendo servir para encaminhar os turistas para outros pontos de interesse no concelho. Para tal, propõe-se a recuperação de um edifício central, que atualmente constitui um edifício devoluto, localização num ponto de interseção, e a sua adaptação às funções de serviços e comércio.

A ação PERUQUI 03 visa a promoção do "Percurso a Caminho da Senhora da Lapa", um percurso constante do Roteiro Turístico de Sernancelhe, que passa em diversos aglomerados urbanos do concelho, destacando-se o centro urbano de Sernancelhe, Quintela, Lapa e Aldeia de Santo Estêvão, onde se localizam três das Áreas de Reabilitação Urbana de Sernancelhe. Este ação permitirá uma valorização destes centros urbanos, com a promoção turística articulada, como servirá também para a divulgação da estratégia de reabilitação urbana do concelho.

"Partindo da sede do concelho em direção à Senhora da lapa, pode apreciar a localidade que conseguiu transformar as suas origens religiosas em cartão-de-visita. Ainda neste trajeto, propomos-lhe uma visita à terra e à casa onde nasceu Aquilino Ribeiro, um dos maiores escritores portugueses do século XX." (Pinto, 2010: 19-20)

Nesta ação, pretende-se a divulgação deste percurso, com recurso a material publicitário (mupis, panfletos, etc.), que se encontrarão disponíveis em vários pontos de paragem (incluindo o aglomerado de Quintela), assim como a realização de ações de marketing e publicidade e eventos. Para esse efeito, deverão ser formalizadas parcerias com todas as localidades de passagem do percurso.

A ação PERUQUI 04 visa a reabilitação do edificado de propriedade privada, dirigido em particular aos edifícios em mau e péssimo estado de conservação, que em Quintela, ocorrem num total de 21. Com

esta ação pretende-se promover o investimento privado na reabilitação do edificado, particularmente para fins habitacionais, comércio e serviços, visando um maior dinamismo urbano.

A ação PERUQUI 05 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade faz parte de uma estratégia traçada para todo o município, possuindo como objetivos: a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo. Para tal, pretende-se a constituição de percursos de acesso identificáveis por todos os utilizadores (mobilidade reduzida, invisuais, outros) e de fácil acesso, que contribuirão para a eliminação de conflitos entre o modo pedonal e o tráfego rodoviário. Complementarmente a remodelação da sinalização rodoviária permitirá uniformizar, adaptar e dotar o concelho de sinalização rodoviária adequada, sendo exemplos a sinalização rodoviária de carácter informativo, privilegiando a identificação das instituições e do património, de uma forma homogénea.

A ação PERUQUI 06 visa o desenvolvimento de um programa de reabilitação do edificado privado, contando com ações de sensibilização da população para o processo de reabilitação privada, com recurso a apresentações, ações de formação e realização de seminários. Esta ação visa também técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade nas edificações existentes (habitações e anexos) e preservar o seu carácter tradicional.

A ação PERUQUI 07 visa a implementação do Programa "Segunda habitação", através do qual se pretende incentivar a população externa ao concelho a adquirir uma habitação em Quintela, especialmente vocacionada para o lazer, atraindo novos públicos. Tendo em conta o elevado número de edifícios devolutos em Quintela, que conta com cerca de um terço do número de edifícios habitacionais total, esta ação tem como objetivo a sua reabilitação, revitalizando esta área urbana. O programa irá dar a conhecer as características desta povoação e de Sernancelhe, assim como os benefícios de habitar nesta área, sendo divulgado o seu património natural e cultural, os costumes e tradições.

A ação PERUQUI 08 visa a realização de ações de promoção de cultura e lazer, contemplando pequenas ações periódicas, a decorrer neste aglomerado, tais como teatro, exposições, feiras e festas, fomentando as tradições e costumes, assim como a sua revitalização social e turística.

Além das ações propostas para a ORU de Quintela, há que mencionar o facto de, no âmbito do PAMUS da CIM Douro estarem previstas ações que, embora geograficamente não integrem a ARU de Quintela, possuem complementaridade com esta, e contribuindo para os seus objetivos de desenvolvimento. A ação CIMDOURO.14.10 - Melhoria da rede de interfaces em todo o concelho de Sernancelhe visa a implementação de um sistema de interfaces de transportes, estando esta ação integrada num projeto que se estende por todo o concelho de Sernancelhe, onde se preveem 5 itinerários. Um destes itinerários contempla o aglomerado de Quintela, efetuando ligações com Lapa, Lamosa, Carregal, Forca, Faia, Ad-e-Barros e Penso Freixinho, numa distância de 34 km. Com esta ação pretende-se promover a utilização de transportes públicos, melhorando as condições de conforto e segurança dos utilizadores de transporte público e promover a intermodalidade considerando os modos suaves e os transportes públicos rodoviários. Nesta ação, e dada as características das vias que atravessam a ARU de Quintela,

pretende-se criar pontos de paragem e estacionamento de bicicletas, assegurando uma maior utilização dos transportes suaves não motorizados, estando estes equipamentos considerados na ação PERUQUI 01 | Revitalização do espaço público.

A ação CIMDOURO.14.12 - Ecobus/Frota Municipal em todo o concelho de Sernancelhe visa a implementação de um sistema de Ecobus, que abrangendo todo o concelho, possua paragem em Quintela. Para tal, pretende-se a aquisição de viaturas elétricas integradas na rede de transportes coletivos municipais e rede de transportes escolares, permitindo a deslocação planeada e organizada, da população das diversas povoações para a sede do concelho. Estes veículos estarão equipados com plataformas elevatórias de forma a garantir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada, constituindo também soluções flexíveis de transporte com utilização de formas de energia menos poluentes.

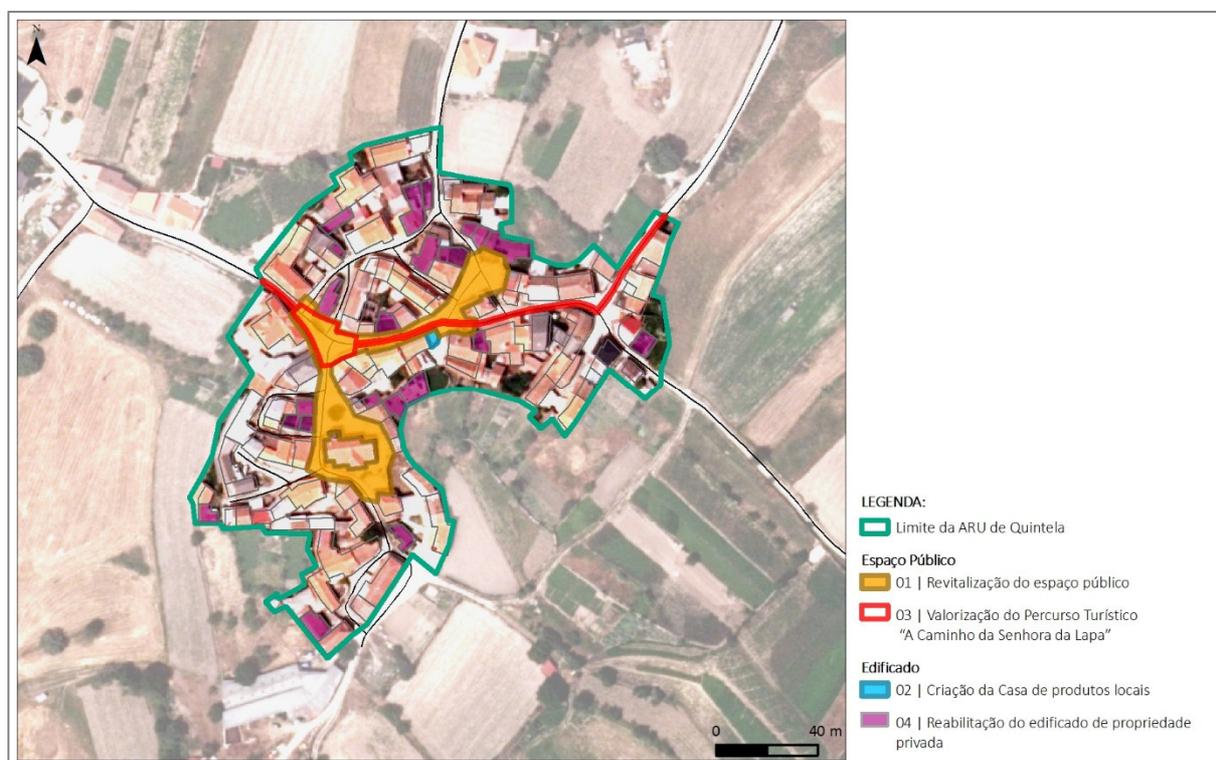


Figura 32- Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Quintela

Tendo em conta as ações e intervenções a realizar na ARU de Quintela, procedeu-se à sua **hierarquização**, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana. Distinguiram-se, assim, dois níveis:

- **Ações estruturantes (E)**: revestem-se de elevada relevância na estratégia de desenvolvimento para Quintela, 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):** aquelas que complementam a operação de reabilitação urbana e concorrem para a concretização dos seus objetivos, fazendo parte da estratégia a nível municipal

Sendo o **horizonte temporal da ORU de Quintela 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, as ações foram calendarizadas consoante este período de tempo.

Assim, no Quadro seguinte, é apresentada a programação temporal para cada uma das ações previstas neste PERU.

Ação	Programação temporal (ano)															
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público	■	■														
AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais		■	■													
AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		■	■	■												
AÇÃO PERUQUI 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUQUI 07 Programa "Segunda habitação"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Quadro 11- Programação temporal das ações para a ARU de Quintela

■ Ações estruturantes ■ Ações complementares

5.2 Programa de Financiamento

Este subcapítulo, dedicado à apresentação do programa de financiamento, indica a estimativa de custos associados à execução da ORU de Quintela, assim como às ações individuais que o compõem. Indicam-se também as possíveis fontes de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020.

Assim, para cada uma das ações definidas, são indicadas o tipo de intervenção, a natureza e valor de investimento, a entidade responsável e a fonte de financiamento afeta a cada uma, que se encontram descritos no quadro seguinte.

Ação	Natureza do Investimento			Entidade responsável	Fonte Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público	135.000,00	0,00	135.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–
AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas
AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	15.000,00	0,00	15.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–
AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	1.131.250,00	1.131.250,00	Privados/ Proprietários	–	IFRRU: Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas ou Programa “Reabilitar para Arrendar” ou Comércio Investe
AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00	0,00	10.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 3) PI4.5 – Mobilidade Urbana (PAMUS)	–
AÇÃO PERUQUI 06 Programa “Apoio à reabilitação privada”	58.000,00	0,00	58.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–
AÇÃO PERUQUI 07 Programa “Segunda habitação”	8.000,00	0,00	8.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–
AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50.000,00	0,00	50.000,00	CM Sernancelhe	PO Norte (Eixo 4) PI 6.5 – Regeneração Urbana (PARU)	–
TOTAL	326.000,00	1.131.250,00	1.457.250,00	–	–	–

Quadro 12- Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento para a ORU de Quintela

O investimento total previsto para o PERU de Quintela é de cerca de um Milhão e meio de Euros, dos quais 326 Mil Euros são de âmbito público e cerca de 1,1 Milhões de Euros de âmbito privado.

Natureza do investimento	Valor do investimento
Investimento público	326.000,00
Investimento privado	1.131.250,00
Investimento total	1.457.250,00

Quadro 13- Valores de investimento para a ARU de Quintela, previstos pelo PERU

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 Quintela (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) 6.5** - 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.

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

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 têm enquadramento em nenhuma das fontes de financiamento existentes.

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

Este capítulo, dedicado à operacionalização da estratégia de reabilitação urbana tem como objetivo apresentar o modo em como a estratégia de reabilitação irá ser colocada em prática, sendo indicados os investimentos públicos necessários à sua concretização, determinado o modelo de execução e gestão, assim como os procedimentos legais a adotar na reabilitação de imóveis e as diretivas técnicas para reabilitação urbana em Quintela.

No âmbito das obras de reabilitação por parte de privados, serão também indicados quais os apoios e incentivos existentes e que irão permitir 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;

d) Novos investidores e outros usuários.

6.1 Apoios e Incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana da ARU de Quintela deve ser apoiada pela criação e dinamização de um programa de incentivos, vocacionado para abarcar vários níveis de intervenção na habitação, segundo uma lógica integrada. 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 do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe 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 do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, 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 do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, 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 do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, 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.

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

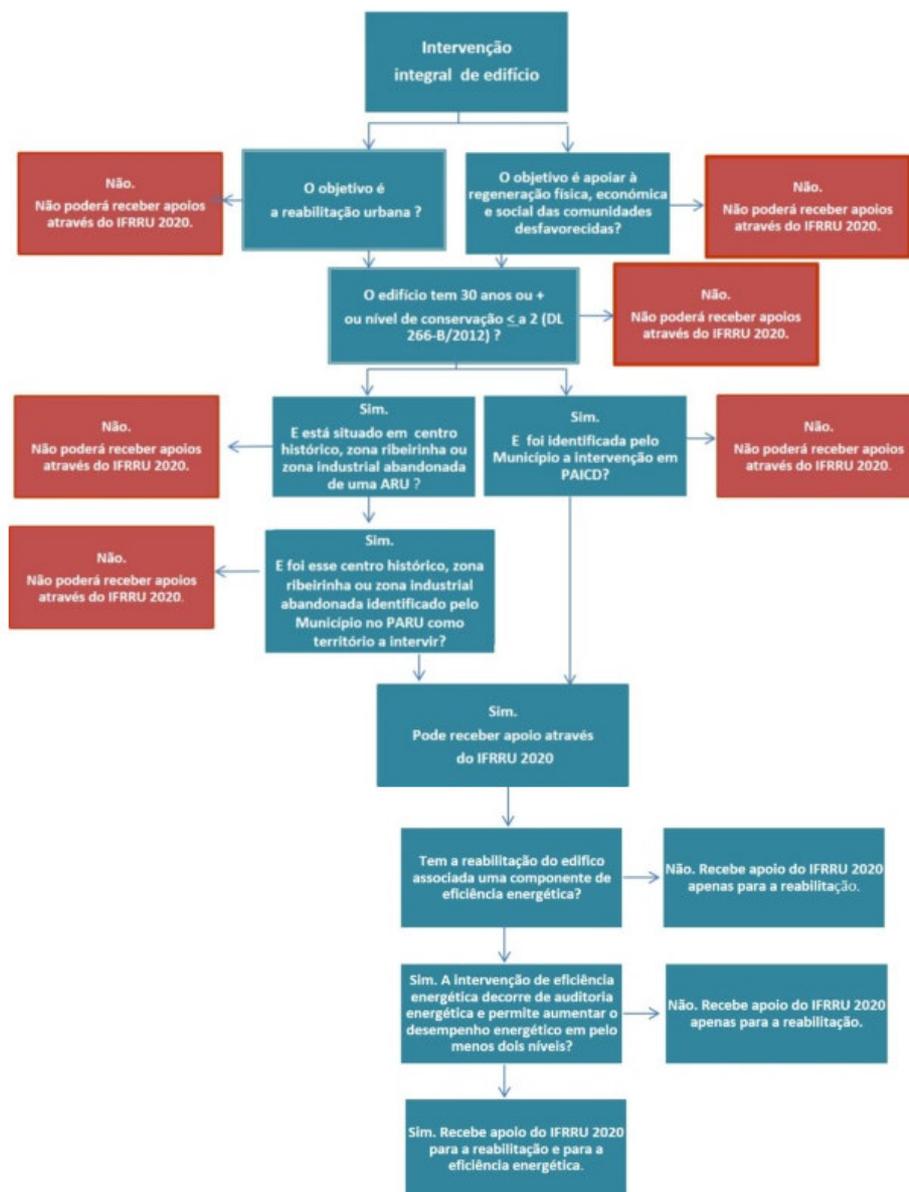


Figura 33: Requisitos para financiamento através de IFRRU
 Fonte: www.portaldahabitacao.pt

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

- (1) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias;
- (2) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- (3) 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 habitacional⁵ 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 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

⁵ 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.

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 comparticipação e ao empréstimo ultrapassar, respetivamente, 30% e 50% da despesa elegível ou dos preços máximos aplicáveis nos termos do artigo 13.º, quando inferiores (Art.º 16.º).



B2 - Reabilitar para Arrendar

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

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

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

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

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

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

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

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

As candidaturas a financiamento terão de ser apresentadas pela entidade gestora (município de Sernancelhe). As entidades gestoras podem também apresentar candidaturas que incluam intervenções de outras entidades públicas, denominadas como entidades associadas (serviços da

administração direta do estado, institutos públicos, associações de municípios e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos). Só poderá ser apresentada uma candidatura por município, por cada período de candidatura, sendo que cada candidatura poderá contemplar várias intervenções.

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

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

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



B3 - Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional⁶, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

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

As despesas apoiadas compreendem:

- (1) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada;
- (2) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício;
- (3) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;

⁶ 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.

(4) Obras nas partes comuns do edifício;

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

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

(7) Obras de restauro em edifícios classificados; e

(8) O IVA não recuperável.

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

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

6.2 Programa de Investimento público

O Município de Sernancelhe constitui o interveniente principal deste processo de reabilitação urbana para Quintela, 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.

Tendo em conta as ações apresentadas no capítulo anterior, estima-se para esta operação de reabilitação urbana um **investimento público de 326.000,00€**, distribuídos da seguinte forma:

- 50.000€ referentes a intervenções no edificado;
- 160.000€ referentes a intervenções em espaço público; e
- 116.000€ 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 PERUQUI 04).

Tipo de intervenção	Ação	Valor do Investimento (€)
Edificado	AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais	50.000,00
	SUB-TOTAL	50.000,00
Espaço Público	AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público	135.000,00
	AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	15.000,00
	AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10.000,00
	SUB-TOTAL	160.000,00
Imaterial	AÇÃO PERUQUI 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"	58.000,00
	AÇÃO PERUQUI 07 Programa "Segunda habitação"	8.000,00
	AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	50.000,00
	SUB-TOTAL	116.000,00
TOTAL		326.000,00

Quadro 14- Investimento público na ARU de Quintela

A maior parcela de investimento público refere-se à ação de revitalização do espaço público, em que se pretende criar espaços confortáveis e seguros para a estadia da população, que proporcionem o encontro e sociabilização, gerando uma continuidade de espaço público, alargando-se desde o Largo do Cruzeiro, passando pelo Adro da Igreja e terminando num novo espaço de estadia na Rua do Estronca. Esta ação, juntamente com as outras duas ações para espaço público, totalizam um investimento de 160.000 euros, correspondente a quase metade do investimento público total da ARU de Quintela.

A nível de reabilitação do edificado, surge apenas a ação PERUQUI 02 | Criação da Casa de produtos locais, que visa a recuperação de um edifício devoluto existente na ARU de Quintela e sua conversão numa Casa de produtos de locais, servindo de apoio aos turistas e venda de produtos tradicionais. Esta ação conta com um investimento total de 50.000 euros, que representa cerca de 15% do investimento público total da ARU.

Relativamente a ações de teor imaterial, estas, num total de três, totalizam um investimento de 116.000 euros (representando mais de um terço do investimento público total para a ARU de Quintela). Estas ações são fundamentais para a dinamização deste aglomerado urbano, assim como fomentar a cooperação com outros aglomerados, assegurando uma estratégia de reabilitação urbana coerente e articulada para as áreas urbanas no município de Sernancelhe. No âmbito da reabilitação urbana, realça-se a ação PERUQUI 06 | Programa "Apoio à reabilitação privada", que visa a criação de um programa de apoio (técnico e monetário) a moradores ou proprietários que pretendam alterar os materiais de

construção usados nos edifícios para os tradicionais, contribuindo para uma imagem mais harmoniosa deste centro urbano.

6.3 Modelo de Gestão e Execução

A operação de reabilitação urbana de Quintela constitui uma oportunidade de revitalização de uma área urbana com bastante potencial, que atualmente se encontra degradada e bastante descaracterizada, pretendendo-se o seu desenvolvimento sustentável e a criação de uma área urbana com carácter tradicional, que possua boa qualidade de vida para os seus habitantes, mas também interesse e atratividade para a visitação. Neste sentido, as intervenções propostas refletem quatro objetivos estratégicos: vivência, turismo, mobilidade e identidade.

Pretende-se que estas ações de iniciativa do município sirvam de incentivo para a ação privada, de modo a complementar e reforçar as ações propostas e visando uma área urbana mais coerente e atrativa. Esta ORU segue um modelo de gestão e execução que se encontra em linha com os modelos propostos para as restantes ARU de Sernancelhe, constantes no PERU do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, PERU de Fonte Arcada, PERU da Lapa e PERU da Aldeia de Santo Estêvão, sendo que algumas ações encontram-se relacionadas. O tratamento articulado e similar destas áreas irá proporcionar uma maior articulação entre estas áreas e a sua inter-promoção, contribuindo para uma estratégia mais coerente, integrada e articulada de reabilitação urbana a nível municipal.

A ARU de Quintela apresenta 33 alojamentos familiares clássicos vagos, correspondente a 34% do valor total dos alojamentos existentes, representando mais de um terço do total do edificado, o que é um valor bastante alto. Dos edifícios ocupados, apurou-se que 11% constituem segunda habitação. Relativamente ao estado de conservação, verifica-se 11 edifícios se encontram em mau estado e 10 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, proporcionando melhores condições a nível de edificado e espaço público, mas criando também uma maior atratividade para viver e visitar.

A nível de espaço público, verifica-se a existência de apenas dois Largos, sendo que apenas um se encontra infraestruturado com bancos. Porém, existe uma clara necessidade de criar espaços públicos com qualidade, conforto e segurança, de modo a proporcionar o convívio e sociabilidade da população, mas também de forma a melhorar a qualidade visual e estética e a atratividade para os visitantes. Esta aposta na requalificação do espaço público visa também proporcionar melhorias na mobilidade e gestão de acessibilidades.

A conservação do caráter tradicional e identidade deste aglomerado é um dos grandes objetivos desta estratégia, conseguido através da reabilitação do edificado, a requalificação do espaço público (com

a manutenção das vias estreitas e sinuosas e gestão da via pública), assim como a valorização do património material e 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.º 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 Quintela.

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 Sernancelhe 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 será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturização do espaço público e dos edifícios do qual é proprietário e 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 prévia⁷ 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

⁷ 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.

Assim, apresenta-se, em seguida a *Figura 34*, que indica, de modo esquemático, quais as diferentes fases que constituem o processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma dessas fases, os benefícios, incentivos e facilitações que se encontram ao dispor dos privados.



Figura 34- Procedimento de reabilitação de um edifício

6.6 Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

De modo a garantir uma intervenção integrada e harmonizada, este subcapítulo visa a apresentação e descrição de um conjunto de princípios e padrões de intervenção, dando indicações de como se deverá processar a reabilitação urbana ao nível do edificado, assim como do espaço público.

As intervenções de reabilitação na ARU de Quintela 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 Quintela devem ter em conta as características morfológicas e tipológicas inerentes a esta zona, assim como as características e grau de degradação das edificações.

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

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

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

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

No decurso do trabalho de campo efetuado, verificou-se que, na ARU de Quintela, existiam 33 alojamentos vagos e que 21 edifícios apresentavam necessidades de intervenção a curto prazo, possuindo um estado de conservação mau ou péssimo. Relativamente aos materiais de construção utilizados nos edifícios, a maioria possui estrutura em alvenaria de pedra (granito), e portas e janelas em madeiras, e sendo este o sistema construtivo tradicional em Quintela.

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 35 e Figura 36).

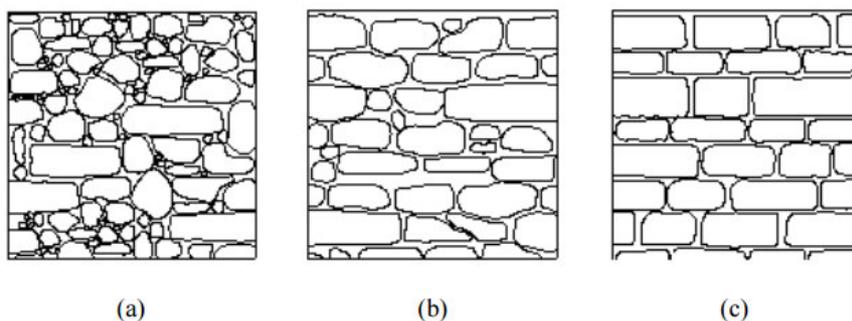


Figura 35- Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho: (a) juntas desalinhas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas (Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12)

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

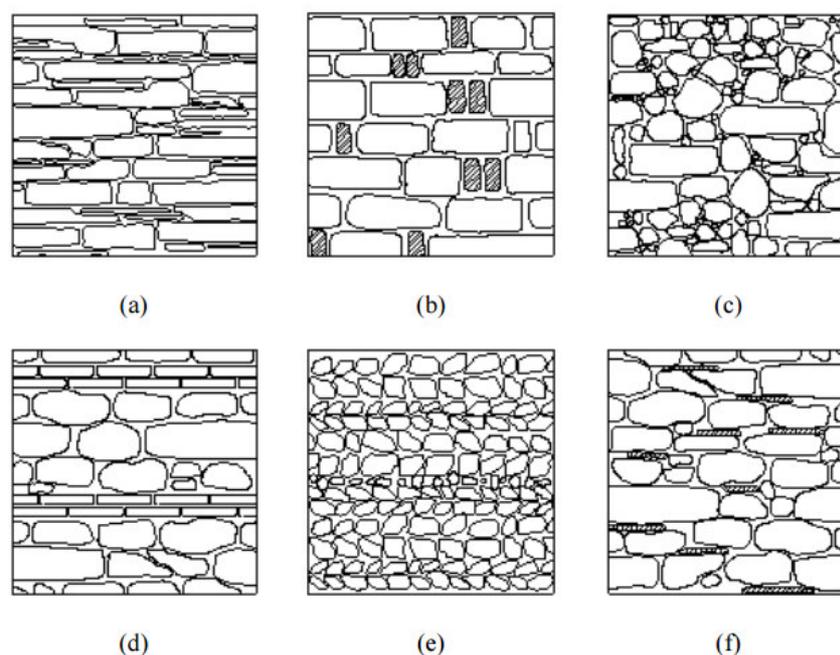


Figura 36- Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento (a) horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização; (e) em "espinha de peixe"; (f) com calços ou cunhas (Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12)

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, devem-se ter em conta quatro princípios base de intervenção: garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, adotar soluções com o mínimo de intrusão, adaptar a função ao espaço e às características do edifício e 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.

Princípios de intervenção	Soluções a privilegiar	Soluções a evitar
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 15: Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

Seguidamente, são apresentadas algumas orientações relativas à reabilitação de edifícios, segundo o sistema construtivo tradicional existente em Quintela.

Portas e janelas

Em Quintela, as portas e janelas tradicionais são em madeira, existindo, no entanto bastantes em caixilharia de alumínio, sendo as cores mais usuais o branco, o verde e o castanho. 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 37- Exemplos de portas e janelas em madeira em Quintela

Elementos em ferro

Os guarda-corpos são elementos funcionais, mas ao mesmo tempo decorativos que existem em alguns edifícios em Sernancelhe, sendo 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.



Figura 38- Exemplos de elementos em ferro em Quintela

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).



Figura 39- Exemplos de assentamento tradicional de alvenaria em pedra em Quintela

Cobertura

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



Figura 40- Exemplos de coberturas em Quintela

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 41- Exemplos de paredes exteriores em alvenaria em pedra em Quintela

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

O espaço público, como elemento privilegiado para a utilização humana, deverá ser pensado para as pessoas, respeitando e promovendo condições de acessibilidade, mobilidade, fluidez, transparência e normalização, contribuindo para a imagem de Quintela, assim como para a promoção da sua identidade e atratividade. Pretende-se, assim, garantir melhores condições de acessibilidade e de circulação, mas também de permanência, apelando à utilização dos espaços, para sociabilização, passeio 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 e visitantes possam criar um mapa mental desta área urbana, 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 e elementos patrimoniais.

No âmbito dos espaços 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 convivialidade. A ARU possui vias estreitas e sinuosas, sem passeios. Porém, tendo em conta o pouco trânsito automóvel que atravessa esta área, verifica-se que esta é segura.

Os pavimentos são, na sua maioria, em cubo de granito, devendo este material ser mantido, sendo privilegiado em futuras intervenções. A tipologia de perfil das vias, assim como os seus materiais são identitários de Quintela.



Figura 42- Espaços públicos de circulação em Quintela

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

Dever-se-á promover a uniformização/padronização de materiais e pavimentos, conferindo coesão e unidade à área urbana. Podem, no entanto, em casos singulares e devidamente justificados, implementar-se materiais diferenciados ou formas de colocação distintas (ex: orientação do pavimento), marcando pontos específicos e percursos particulares, caso auxiliem à legibilidade urbana, desde que não entrem em conflito com os materiais tradicionais existentes.

Assim, nas vias, deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), devendo ser evitados pedra-chão ou outro material cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento.

Nas zonas de estadia, constituídas pelo Largo do Cruzeiro, Adro da Igreja e alargamentos de via, quando possível e devem ser colocados vegetação e/ou mobiliário urbano (bancos). No âmbito da vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser selecionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima de 1x1m.

No âmbito dos espaços públicos de estadia, devem-se garantir condições que proporcionem a presença humana, como o encontro, sociabilização, o recreio e o lazer.

Os espaços públicos devem ser pensados à escala e necessidades da população, devendo possuir características que correspondam às suas necessidades em termos de recreio, lazer, e sociabilização. É também desejável que estes espaços possuam elevada qualidade estética, o que irá incrementar a qualidade visual de Quintela, assim como promover a sua imagem, incentivando as pessoas para aqui viver, para visitar ou investir neste território.

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

Quintela, o espaço público surge como um prolongamento da habitação, sendo este usado para colocação de elementos pessoais, dando a esta área urbana uma maior unidade.

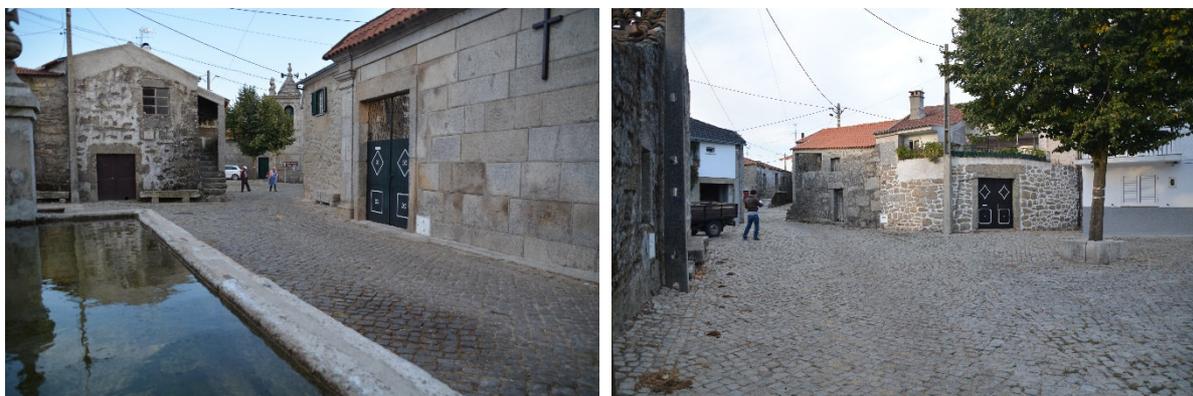


Figura 43- Espaços públicos de estadia em Quintela

São muitas vezes colocadas plantas no exterior (em varandas e escadas), que poderão contribuir para a imagem urbana do espaço público, conferindo maior atratividade e dando um carácter espacial a esta área, sendo que esta situação deverá ser privilegiada.



Figura 44- Exemplos de vegetação usada nas habitações, criando continuidade com o espaço público

Nas zonas de estadia, poder-se-ão colocar árvores, assim como mobiliário urbano (bancos), devendo-se, neste caso, colocar elementos similares aos encontrados no Largo do Cruzeiro, devendo ser privilegiados os bancos em granito.



Figura 45- Bancos em granito existentes no espaço público em Quintela

Nos espaços públicos de estadia (praças, largos, etc.) não deverão ser usados materiais que, pela sua composição ou desenho, possam colocar em risco a segurança pessoal dos utilizadores. Deverá ser promovido a **acessibilidade** universal, tendo estes espaços todas as áreas acessíveis a todos os utilizadores, devendo as escadas e outros elementos impeditivos de uma livre circulação ser reduzidos ao mínimo. Os espaços deverão encontrar-se bem **mantidos** e geridos, devendo existir operações periódicas da vegetação e pavimentos, não possuir estruturas degradadas, ou resíduos pelo chão, de modo a apelar para a sua utilização e manter uma imagem apelativa, que influenciará toda a área urbana.

Bibliografia

Almeida, Carlos Alberto Ferreira. 2001. História da Arte em Portugal – O Românico. Lisboa: Ed. Alfa.

Almeida, Carlos Alberto Ferreira e Barroca, Mário Jorge. 2002. História da Arte em Portugal – O Gótico. Lisboa: Ed. Alfa.

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.

Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.

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. Sernancelhe: Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

Carvalho, Jorge e Cancela d'Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.

Carvalho, Abílio Louro. 2002. Da Varanda do Távora – Sernancelhe na Mancha da Torrente. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

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.

Cruz, Júlio. 1998. Lendas Lafonenses. Vouzela: AVIZ / Clube de Ambiente e Património da Escola Secundária de Vouzela / ADRL.

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 - Proceda à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT).

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

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

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

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

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

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

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

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Proceda 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 – Cernancelhe 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.

Moreira, Vasco. 1929. Terras da beira : Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.

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

Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

Roberts, P. e 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.

-. 1994. Guia de Portugal – Beira Alta II, vol. III. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

-. 2001. Portugal – Guia de Viagens 2001. Lisboa.

Webgrafia

Aldeias de Portugal - <http://www.aldeiasportugal.pt/>

Arquivo Distrital de Viseu. Paróquia de Caria [Moimenta da Beira] - <http://digitarq.advis.arquivos.pt/details?id=1056461> Visitado em Maio 2016

Câmara Municipal de Sernancelhe - www.cm-sernancelhe.pt, visitado em Dezembro 2016

Planeta Sernancelhe - <http://sernancelhe.planetaclix.pt/freguesias-quintela.htm>, visitado em Novembro 2016

SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico - www.monumentos.pt, visitado em Dezembro 2016

Anexos

Anexo I – Fichas de ação /projeto

AÇÃO PERUQUI 01 | Revitalização do espaço público

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público
Objetivos Estratégicos	OE2. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE4. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e caráter
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços públicos de circulação e de estadia; . Aumentar a atratividade do espaço central de Quintela; . Criar continuidade no espaço público; . Gerir os espaços de circulação viária e pedonal.
Descrição	<p>Esta ação visa a requalificação de espaço público na ARU de Quintela, dotando o aglomerado de espaços de permanência, encontro e sociabilização. Para tal, esta ação parte da localização dos largos já existentes (Largo do Cruzeiro e Adro da Igreja), assim como de alguns pontos de alargamento da via, com principal relevância para espaços onde existam fontes. Pretende-se, assim, efetuar pequenos espaços de estadia no aglomerado, criando também uma continuidade do espaço público. Com recurso a um tipo de pavimentação distintivo, assim como a colocação de bancos em áreas privilegiadas, pretende-se desenvolver uma tipologia de espaço público com privilégio para os peões, embora possa ser atravessado pelo trânsito viário. Com esta ação pretende-se não apenas criar espaços confortáveis de estadia para a população, como também fomentar o espírito de convívio e sentido de comunidade.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2018
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUQUI 01 | Revitalização do espaço público**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	6.500,00	0,00	6.500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	122.000,00	0,00	122.000,00
Aquisição de serviços	6.500,00	0,00	6.500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	135.000,00	0,00	135.000,00

AÇÃO PERUQUI 02 | Criação da Casa de produtos locais

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais
Objetivos Estratégicos	OE1. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE2. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e carácter
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Criação de um edifício de apoio à atividade turística; . Reabilitação de um edifício, promovendo o carácter do edificado em Quintela; . Promoção dos recursos endógenos da região com a venda de produtos locais; . Valorização do património e cultura de Quintela e da região.
Descrição	<p>Esta ação tem como objetivo a implementação de um espaço de acolhimento aos turistas que promova a venda de produtos tradicionais, tais como o queijo de ovelha e o pão alvo, típicos da freguesia. Este espaço poderá servir também de apoio aos visitantes, em complemento com a oferta existente na Lapa, podendo servir para encaminhar os turistas para outros pontos de interesse no concelho. Para tal, propõe-se a recuperação de um edifício central, que atualmente constitui um edifício devoluto, localização num ponto de interseção, e a sua adaptação às funções de serviços e comércio.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" AÇÃO PERUQUI 06 Programa de apoio à reabilitação privada AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2019
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUQUI 02 | Criação da Casa de produtos locais**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	12.500,00	0,00	12.500,00
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	33.500,00	0,00	33.500,00
Aquisição de serviços	2.000,00	0,00	2.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	50.000,00	0,00	50.000,00

AÇÃO PERUQUI 03 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Objetivos Estratégicos	OE2. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade OE4. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e caráter
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Qualificar a rede de espaços públicos de circulação e de estadia; . Promover a beneficiação do percurso e avlorização dos elementos identitários; . Promover o turismo em Quintela; . Desenvolver mecanismos de cooperação com outros aglomerados urbanos.
Descrição	<p>Esta ação visa a promoção do “Percorso a Caminho da Senhora da Lapa”, que passa em diversos aglomerados urbanos do concelho, destacando-se o centro urbano de Sernancelhe, Quintela, Lapa e Aldeia de Santo Estêvão, onde se localizam três das Áreas de Reabilitação Urbana de Sernancelhe. Este ação permitirá uma valorização destes centros urbanos, com a promoção turística articulada, como servirá também para a divulgação da estratégia de reabilitação urbana do concelho.</p> <p>Prefende-se a divulgação deste percurso, com recurso a material publicitário (mupis, panfletos, etc.), que se encontrarão disponíveis em vários pontos de paragem (incluindo o aglomerado de Quintela), assim como a realização de ações de marketing e publicidade e eventos. Para esse efeito, deverão ser formalizadas parcerias com todas as localidades de passagem do percurso.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUQUI 03 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	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 PERUQUI 04 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE1. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE2. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e caráter
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Reabilitar o parque edificado degradado; . Promover a fixação da população e atração de novos residentes; . Criar maior oferta ao nível de comércio, serviços e hotelaria; . Aumentar a atratividade de Quintela para novos investimentos privados.
Descrição	<p>Esta ação dirige-se em particular aos edifícios em mau e péssimo estado de conservação, em Quintela, visando promover o investimento privado na reabilitação do edificado, particularmente para fins habitacionais, comércio e serviços, fomentando um maior dinamismo urbano.</p> <p>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	<p>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público</p> <p>AÇÃO PERUQUI 06 Programa de apoio à reabilitação privada</p> <p>AÇÃO PERUQUI 07 Programa "Segunda habitação"</p>
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir em Quintela
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUQUI 04 | 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	55.000,00	55.000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	1.021.250,00	1.021.250,00
Aquisição de serviços	0,00	55.000,00	55.000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	1.131.250,00	1.131.250,00

AÇÃO PERUQUI 05 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 05 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE3. 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; . Melhorar a legibilidade urbana.
Descrição	<p>Esta ação faz parte de uma estratégia traçada para todo o município, possuindo como objetivos: a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo. Para tal, pretende-se a constituição de percursos de acesso identificáveis por todos os utilizadores (mobilidade reduzida, invisuais, outros) e de fácil acesso, que contribuirão para a eliminação de conflitos entre o modo pedonal e o tráfego rodoviário. Complementarmente a remodelação da sinalização rodoviária permitirá uniformizar, adaptar e dotar o concelho de sinalização rodoviária adequada, sendo exemplos a sinalização rodoviária de carácter informativo, privilegiando a identificação do património, de uma forma homogénea.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público</p> <p>AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</p>
Públicos-alvo	População residente, visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2018 - 2020
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUQUI 05 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	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 PERUQUI 06 | Programa "Apoio à reabilitação privada"

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 06 Programa "Apoio à reabilitação privada"
Objetivos Estratégicos	OE1. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE4. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e carácter
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> . Incentivar os proprietários a intervir 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>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de reabilitação do edificado privado, contando com ações de sensibilização da população para o processo de reabilitação privada, com recurso a apresentações, ações de formação e realização de seminários. Esta ação visa também técnica e financeiramente a substituição dos materiais utilizados nos edifícios e a reposição dos materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade nas edificações existentes (habitações e anexos) e preservar o seu carácter tradicional.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUQUI 07 Programa "Segunda habitação"</p>
Públicos-alvo	População residente, proprietários, interessados em investir em Quintela
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUQUI 06 | 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	58.000,00	0,00	58.000,00
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	58.000,00	0,00	58.000,00

AÇÃO PERUQUI 07 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 07 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE1. 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 Quintela.
Descrição	<p>Esta ação visa a implementação do Programa “Segunda habitação”, através do qual se pretende incentivar a população externa ao concelho a adquirir uma habitação em Quintela, especialmente vocacionada para o lazer, atraindo novos públicos. Tendo em conta o elevado número de edifícios devolutos em Quintela, que conta com cerca de um terço do número de edifícios habitacionais total, esta ação tem como objetivo a sua reabilitação, revitalizando esta área urbana. O programa irá dar a conhecer as características desta povoação e de Sernancelhe, assim como os benefícios de habitar nesta área, sendo divulgado o seu património natural e cultural, os costumes e tradições.</p>
Interdependências	<p>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público AÇÃO PERUQUI 04 Reabilitação do edificado de propriedade privada AÇÃO PERUQUI 06 Programa de apoio à reabilitação privada</p>
Públicos-alvo	Proprietários, interessados em investir em segunda habitação em Quintela
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2017 - 2032
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUQUI 07 | 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 PERUQUI 08 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Quintela
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUQUI 08 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE2. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE4. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e caráter
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 Quintela; . Fomentar o sentido de comunidade da população; . Valorizar o património, cultura e tradições e promover os recursos endógenos da região.
Descrição	<p>Esta ação visa a realização de ações de promoção de cultura e lazer, contemplando pequenas ações periódicas, a decorrer neste aglomerado, tais como teatro, exposições, feiras e festas, fomentando as tradições e costumes, assim como a sua revitalização social e turística.</p> <p>Propõem-se as seguintes ações, em estreita articulação com as já previstas pelo PERU do Centro Urbano da vila de Sernancelhe:</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. 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>AÇÃO PERUQUI 01 Revitalização do espaço público</p> <p>AÇÃO PERUQUI 02 Criação da Casa de produtos locais</p> <p>AÇÃO PERUQUI 03 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"</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 PERUQUI 08 | 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 Quintela

Ações propostas:

Espaço Público

 01 | Revitalização do espaço público

 03 | Valorização do Percorso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"

Edificado

 02 | Criação da Casa de produtos locais

 04 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE QUINTELA

Localização das ações



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



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"> - 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; - 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 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 71º 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 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - 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; - 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"> - 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; - 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"> - 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; - 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 Excepcional para a reabilitação Urbana (RERU)

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

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

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

ANEXO

Itens a cobrir pelo projeto estratégico

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

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

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

3—Objetivos estratégicos para a EGF:

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

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

c) Potencial de internacionalização da EGF;

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

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

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

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

ANEXO II

Oferta pública de venda a trabalhadores

(a que se refere o n.º 5)

Artigo único

Oferta de venda a trabalhadores

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

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

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

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

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

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

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

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

Decreto-Lei n.º 53/2014

de 8 de abril

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

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

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

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

sabilidade do mesmo técnico, designadamente pelas suas declarações.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

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

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

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

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

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

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

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

Artigo 3.º

Dispensa de aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

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

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

Artigo 4.º

Dispensa de aplicação do regime legal de acessibilidades

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

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

Artigo 5.º

Dispensa de aplicação de requisitos acústicos

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

Artigo 6.º

Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

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

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

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

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

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

Artigo 7.º

Instalações de gás em edifícios

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

Artigo 8.º

Infraestruturas de telecomunicações em edifícios

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 9.º

Salvaguarda estrutural

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

Artigo 10.º

Prevalência de regime

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

Artigo 11.º

Período de vigência

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

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

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

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

Artigo 12.º

Entrada em vigor

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

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

Promulgado em 2 de abril de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 3 de abril de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CIÊNCIA

Portaria n.º 79/2014

de 8 de abril

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

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

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

Artigo 1.º

Revogação

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

Artigo 2.º

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

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

Artigo 3.º

Produção de efeitos

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

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