

 Avenida Araújo e Silva, n.º 52 | 3810-048 Aveiro

 232 426 985 | 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt



ORU
2019

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CERVA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CERVA

Câmara Municipal de Ribeira de Pena



1	Notas iniciais	4
1.1	Introdução	7
1.2	Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	15
2	Enquadramento legal e opção tipológica	22
3	Enquadramento	30
3.1	Cerva na História	33
3.2	Antecedentes e Instrumentos de gestão Territorial	36
3.3	Território físico, social e económico.....	47
4	Área de Reabilitação Urbana	62
4.1	Diagnóstico sumário e critérios de delimitação da ARU	65
4.2	Análise estatística à subsecção	74
4.3	Morfologia urbana	81
4.4	Valor Patrimonial	84
5	Análise e caracterização do edificado e espaço público	94
5.1	Metodologia.....	97
5.2	Edificado	104
5.2.1	Número de pisos	104
5.2.2	Tipo de ocupação	106
5.2.3	Usos	108
5.2.4	Estado de conservação do edificado	112
5.3	Patologias da construção.....	115
5.3.1	Coberturas	116
5.3.2	Fachadas	120
5.3.3	Caixilharias.....	124
5.4	Espaço Público	127
5.4.1	Estrutura Verde	144
5.4.2	Mobiliário Urbano	148
6	Visão estratégica para a ARU de Cerva	154

ÍNDICE

- 6.1 | Estratégia 157
- 6.2 | Objetivos específicos 162
- 6.3 | Medidas complementares sustentáveis 166
 - 6.3.1 | Eficiência energética 166
 - 6.3.2 | Turismo 171
- 7 Programa de execução das intervenções prioritárias 176
 - 7.1 | Referências de estratégia espacial 179
 - 7.2 | Ações de iniciativa pública 183
 - 7.2.1 | Ações Intensivas 189
 - 7.2.2 | Ações Extensivas 196
 - 7.2.3 | Planta Síntese 201
- 8 Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana 204
 - 8.1 | Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna 207
 - 8.2 | Processo de gestão ativa da ORU 211
 - 8.3 | Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana 215
 - Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação 224
 - Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH) 227
 - Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo 231
 - Instrumento financeiro - IFRRU 233
 - Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal 235
 - 8.4 | Instrumentos de execução 237
 - 8.5 | Prazo global e cronograma de execução do programa 250
 - 8.6 | Programa de investimento e financiamento da operação 251
- 9 Siglas e Glossário 254
- 10 Bibliografia 264

1 | NOTAS INICIAIS



1.1 Introdução	7
1.2 Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	15

1 NOTAS INICIAIS

1.1 Introdução

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) surge na persecução da aposta do Município de Ribeira de Pena na implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano, particularmente para as áreas de reabilitação urbana.

Cada vez mais os aglomerados urbanos têm vindo a ser entendidos enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania. Não obstante de se tomar consciência da importância do centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é atualmente palco de diversos e complexos constrangimentos, nomeadamente no que diz respeito à degradação física e ao despovoamento.

Assiste-se a uma progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção e ajustamento ao crescimento dos aglomerados e alteração dos modos atuais de vida e subcarga de usos.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de problemas ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores e como tal o Município de Ribeira de Pena tem vindo a apostar cada vez mais nos mesmos.

Assim, a Câmara Municipal tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas de degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração dos seus aglomerados urbanos, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços e edifícios públicos.



Há, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, assumindo a autarquia neste contexto um elemento fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações de melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge assim como um conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU. No caso da vila de Cerva, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva e espaços verdes, sendo por isso enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU.

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala e necessidades particulares da ARU de Cerva por forma a não se assistir à sua descaracterização e evitando assim opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

É expectável que, o conjunto de intervenções propostas, tanto a nível do edificado como do espaço público e infraestruturas, contribuam para o sentimento de pertença dos moradores, resultando num trabalho conjunto, que potencie uma valorização da autoestima, de modo a fomentar a iniciativa privada ao nível da reabilitação.

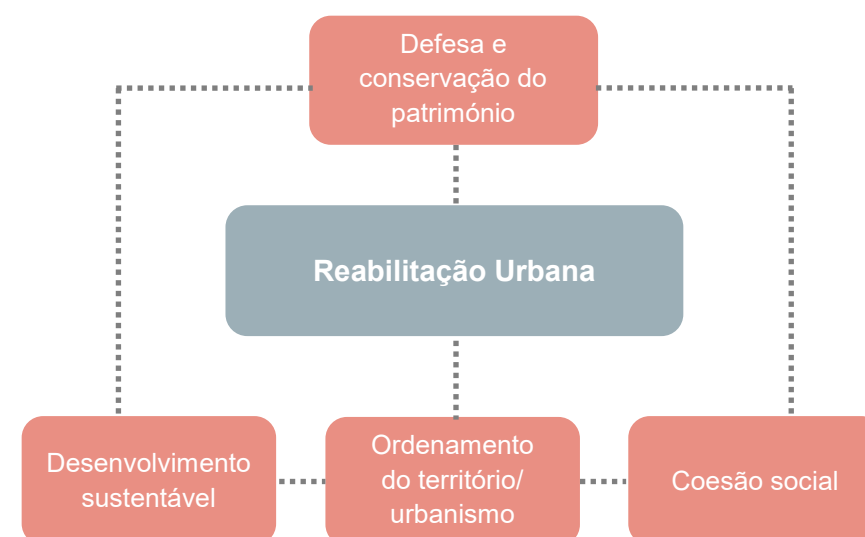
Efetivamente, a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do

1 NOTAS INICIAIS

tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Madeira, 2009)

Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Madeira, 2009)





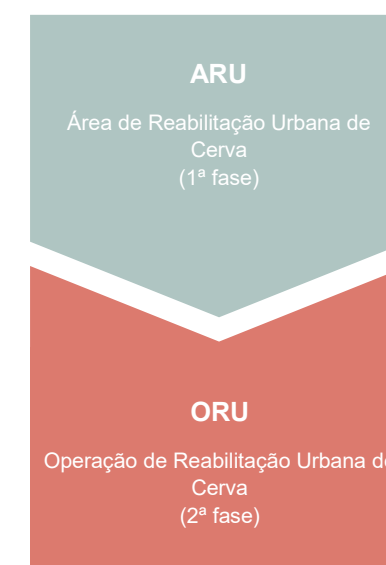
Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro).

A Autarquia procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cerva, em instrumento próprio, regulada pelo regime jurídico de reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto. A ARU foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 27 de dezembro de 2018.

O atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a respetiva operação de reabilitação urbana.

Após a delimitação da ARU, o município dispõe de um prazo máximo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar, assim como todos os benefícios a ela associados.

O presente documento diz respeito à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da Operação de Reabilitação Urbana de Cerva, de acordo com o estipulado no Artigo 17.º da Lei n.º 32/2012 do RJRU



1 NOTAS INICIAIS

Sendo a salvaguarda dos aglomerados urbanos, particularmente os mais antigos, uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação e conservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais.

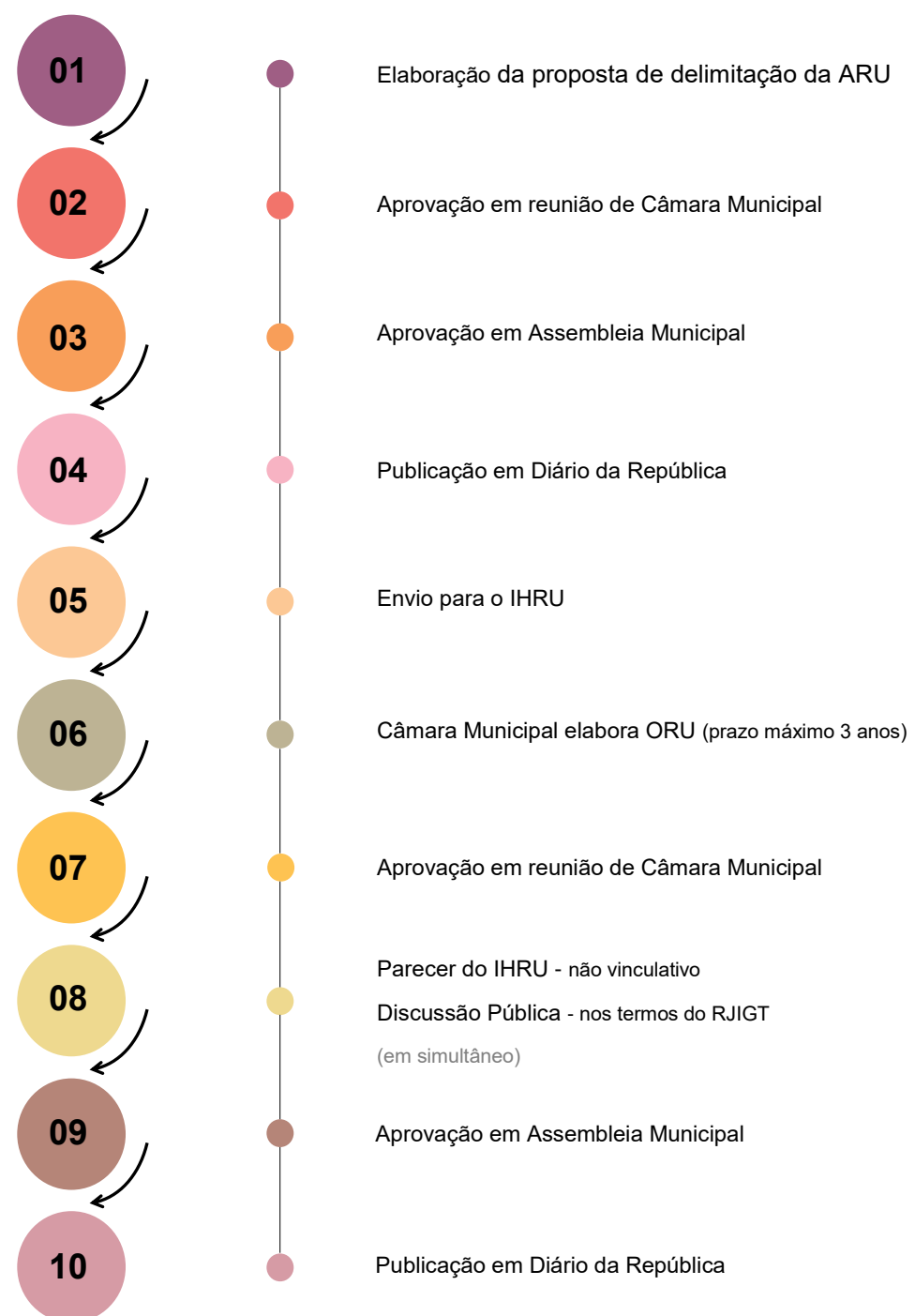
Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, pretende-se atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para os residentes e visitantes de Cerva, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a centralidade da ARU de Cerva fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Assim, foi desenvolvido o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Cerva (PERU), traduzido no presente documento, que será estruturado em dez capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e assume a opção do Município de Ribeira de Pena no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Cerva, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.

Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, e referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.



1 NOTAS INICIAIS

Por sua vez, o quarto capítulo aborda de forma sintética a ARU, já aprovada, apresentando os critérios que levaram à definição dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana. À escala da ARU é desenvolvida uma análise estatística à subsecção para uma melhor compreensão das dinâmicas, carências e potencialidades. É ainda desenvolvida uma análise morfológica e são identificados os edifícios e elementos classificados/notáveis.

No capítulo cinco apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de reabilitação urbana de Cerva, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes constituídas por: “metodologia”, “edificado”, “patologias da construção” e “espaço público”.

O capítulo seis define uma visão estratégica assim como os objetivos específicos para a área de reabilitação urbana, com base no diagnóstico obtido através dos trabalhos de campo e cruzamento com outros planos e políticas municipais. É ainda apresentado um conjunto de medidas sustentáveis complementares à reabilitação urbana, designadamente no âmbito da eficiência energética e do turismo.

No capítulo sete são apresentadas referências de estratégia espacial, e posteriormente são elencadas as ações de iniciativa pública propostas pelo Município, nomeadamente a candidatada através do Plano de Ação de Regeneração Urbana, e são desenvolvidas fichas individuais das mesmas. Como forma de sumariar toda a informação é apresentada a planta síntese.

Relativamente ao capítulo oito, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda um subcapítulo dedicado ao processo de gestão ativa da ORU e os quadros de apoios e incentivos à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento.



Os capítulos nove e dez correspondem às siglas/glossário e bibliografia, respetivamente.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Ribeira de Penha se propõe com a realização da Operação de Reabilitação Urbana de Cerva, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.

1 NOTAS INICIAIS

1.2 | Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana

Numa aproximação mais detalhada ao tema das políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, é importante perceber os conceitos bem como a diferenciação entre eles.

Esse entendimento contribui para a criação de um modelo urbano de atuação que deve ser capaz de alargar a visão sobre as transformações a que se assiste nos aglomerados urbanos, na evolução territorial, assim como as novas tendências sociais, culturais e económicas, e as consequências que essas alterações têm tido nos núcleos urbanos.

Como consequência dos tempos, novos meios de mobilidade e transformação de hábitos quotidianos das populações, verificou-se uma deslocação da função habitação dos centros para as periferias, criando o “efeito donut”, que se traduziu, em termos de densidade populacional, no despovoamento dos centros urbanos e da sua consequente degradação.

Assim, há que atuar no sentido de tornar o território mais competitivo e gerador de novas dinâmicas sociais que lhe permitam desenvolver-se de forma sustentável, procurando analisar o papel das estruturas presentes no território de forma a integrá-las ou reajustá-las a novos usos e formas urbanas.

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida quando é detetada uma tendência de declínio.

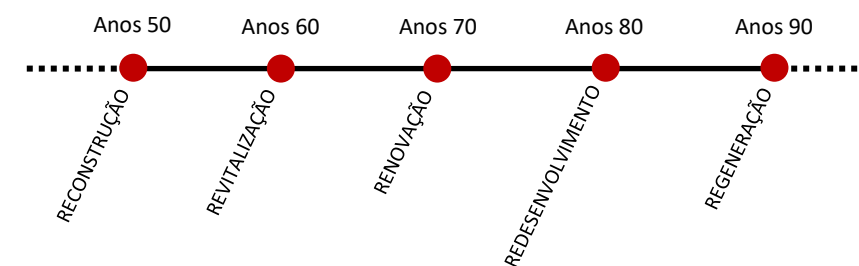
Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência. Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, como também social.

Tratando-se de um conceito amplo é necessário identificar definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” que a Regeneração Urbana integra.

Conceitos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros “R’s”, são atualmente empregues quase como sinónimos, pelo que se revela importante compreender as diferenças que os distinguem. (Salgueiro, 2012)

Se por um lado estes são termos que se cruzam na sua significância e conteúdo, por outro lado podem ser entendidos como linha condutora e evolutiva. A evolução da Regeneração Urbana, tanto na teoria como na prática, é resultado da própria evolução dos modelos de organização económica e social. (Mendes, 2013)

Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados.



04 | Esquema regeneração urbana

1 NOTAS INICIAIS

Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)

A regeneração urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial. Desta forma aglutinadora, há que encarar a regeneração como termo que se subdivide em algumas ramificações: reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica. É, por isso, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana.

Assim, a Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano. (Mendes, 2013)

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, adotou-se como referência o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana, seguidamente explicitados:

Reabilitação Urbana

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa. O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo, no entanto confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.



O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como as resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.

Reanimação/Revitalização Urbana

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

- Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.

1 NOTAS INICIAIS

Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

Reestruturação

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

Renovação Urbana

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.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão. Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo modelo de edificações.

Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social. (Guerra, 2005)



Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE. Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente.

De acordo com a alínea c) do artigo 2, do RJUE, as *Obras de Reconstrução* são “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”.

Este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.

Assim, considera-se impreterível definir estratégias e criar conjeturas que promovam a reabilitação urbana, quer em termos físicos como sociais e económicos, recorrendo a instrumentos fundamentais para a sua concretização, nomeadamente as Operações de Reabilitação Urbana – ORU.



05 | Esquema Regeneração como conceito aglutinador



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL

E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 | Enquadramento legal e opção tipológica

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana, ARU, não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana, ORU, correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou por uma operação de reabilitação urbana sistemática.

Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”. (artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”. (artigo 8.º do RJRU)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.



Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária para Cerva não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

A operação a desenvolver em Cerva será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado.

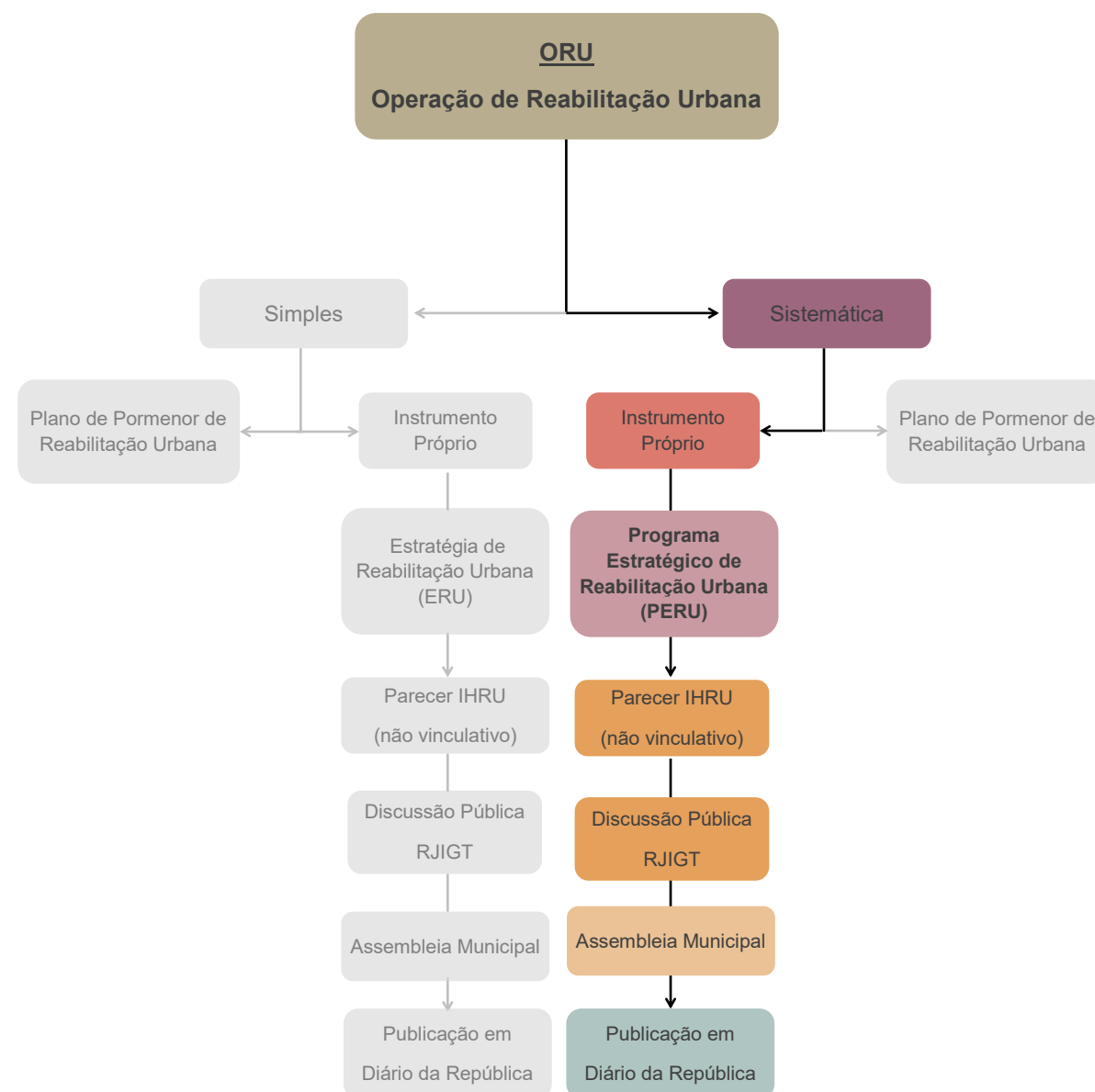
De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Ribeira de Penha, fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.



06 | Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

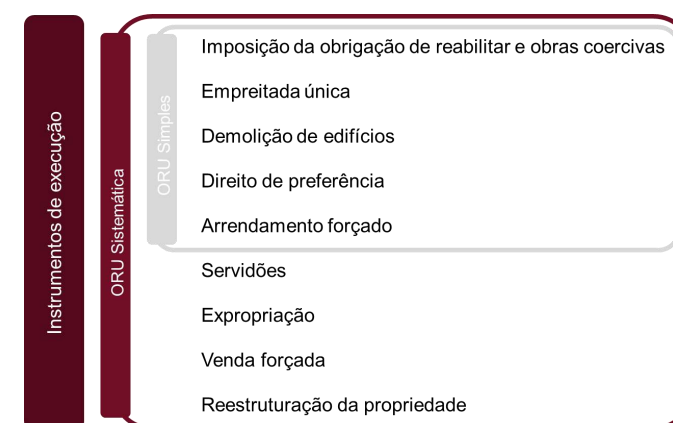


07 | Diagrama do processo de execução da ORU
(esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)

Nos dias de hoje são notórios alguns sinais de degradação física do aglomerado, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade



2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Tal como se pode verificar os últimos quatro instrumentos de execução referidos não são contemplados pela ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar são descritos, encontram-se devidamente descritos no capítulo 8.4 do presente documento.

A operação de reabilitação urbana sistemática de Cerva vigorará pelo prazo aqui estabelecido de onze anos, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano de 2019 e 2030.

É de salientar que conforme define o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, existe a possibilidade de prorrogação do prazo acima fixado, sendo que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos a contar da data de aprovação.

3 | ENQUADRAMENTO



3.1 Cerva na História	33
3.2 Instrumentos de Estratégia Municipal	36
3.3 Território físico, social e económico	47

3 ENQUADRAMENTO

3.1. Cerva na História

A Vila de Cerva localiza-se na região Sul do concelho de Ribeira de Pena, distrito de Vila Real, no vale do Rio Póio, vale fértil rodeado pelas encostas montanhosas da Serra do Alvão.

É no período da Reconquista Cristã que se pode começar a traçar com alguma segurança uma história deste território, ainda antes da fundação da nacionalidade, quando a região aparece integrada na Terra de Basto, honra dos Condes de Vieira e Basto, descendentes da linhagem dos Sousa's, uma das principais famílias nobres do condado portugalense.

A esta posse estaria ligada a torre medieval que terá existido no local onde hoje se localiza a Casa da Torre, então um símbolo da posse e do poder desta família. Em volta desta torre ter-se-á desenvolvido um burgo cuja paróquia de São Pedro aparece já referida na Bula Sua Nobis do Papa Inocêncio III, em 1208.



09 | Cerva - vista panorâmica da Vila

Fonte: http://www.freguesias.pt/imagens/170908/galeria/Vila_de_Cerva1.jpg



A “terra” de Cerva, então designada Serva, aparece também referida nas Inquirições de D. Afonso II em 1220, na qual se incluem Lamas e Atei que aparecem como seus limites. Em 1313 Cerva surge entre as “honras” de Afonso Sanches, filho ilegítimo de D. Dinis, que vem a fundar o Convento de Santa Clara de Vila do Conde a quem deixa os seus direitos sobre este território.

Em 1514 Cerva recebeu foral de D. Manuel I. Então, este novo concelho era formado pelas freguesias de Cerva (Paróquia de São Pedro), Limões (Paróquia de São João Batista) e Alvadia (Paróquia de Santa Cruz) correspondendo hoje à zona Sul do concelho de Ribeira de Penha.

Em 1661 D. António Luís de Menezes, 3º Conde de Cantanhede, recebe de D. Afonso VI o título de Marquês de Marialva, apelidando-se, entre outras “honras”, como Senhor de Cerva. O Marquês de Marialva ficará donatário desta terra até ao fim dos direitos nobiliárquicos, cabendo-lhe então a apresentação do juiz que administra o direito civil e o criminal.



10 | Cerva - Igreja Matriz

Fonte: https://images-01.delcampe-static.net/img_large/auction/000/466/598/102_001.jpg?v=0



11 | Cerva - Casa do Povo

3 ENQUADRAMENTO

As memórias paroquiais de 1758 referem o milho, o centeio, os vinhos e aguardentes, o azeite e a castanha como principais produções, dando ainda conta de uma feira franca mensal e de uma concorrida romaria a São Cipriano no Lugar de Asnela.

Desde sempre inserida na província do Minho, é no início do século XIX que aparece já como integrada na Província de Trás-os-Montes, com juiz ordinário da comarca de Vila Real.

Por decreto de 6 de Novembro de 1836 uma reforma administrativa levou à extinção de vários concelhos, que incluiu os concelhos de Ribeira de Pena e de Atei cujas freguesias passam a integrar, embora por pouco tempo, o de Cerva. Por decreto de 31 de Dezembro de 1853, uma nova reforma administrativa levou à extinção de vários concelhos que incluiu desta vez o de Cerva, cujas freguesias passam a integrar o de Ribeira de Pena. Apesar da extinção deste antigo concelho, Cerva manteve o estatuto de Vila e conserva ainda hoje a importância económica de outros tempos.

Fonte: Foral de Cerva - 500 anos



12 | Cerva - Feira de Gado

Fonte: https://images-01.delcampe-static.net/img_large/auction/000/361/565/658_001.jpg?v=0



3.2. Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa. A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário. A Operação de Reabilitação Urbana de Cerva integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal. Neste ponto, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existentes.

PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial. Este define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

O primeiro PNPOT foi aprovado pela Assembleia da República, através da Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, no culminar de um amplo debate sobre as questões chave da organização e desenvolvimento territorial do país e constituiu um marco da política de ordenamento do território, pelo seu conteúdo, pela inovação introduzida nas abordagens territoriais e pela dinâmica gerada na elaboração de Planos Regionais de Ordenamento do Território. Em 2018 deu-se início ao processo de alteração do PNPOT, e foi apresentada uma proposta de alteração do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), que foi aprovada no Conselho de Ministros Extraordinário, reunido em 14-07-2018. Esta proposta define um conjunto de princípios e desafios territoriais que vão de encontro com a estratégia de reabilitação urbana proposta para Cerva, entre eles:

3 ENQUADRAMENTO

DESAFIOS TERRITORIAIS		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.1	Valorizar o capital natural																	
1.2	Promover a eficiência do metabolismo regional e urbano																	
1.3	Aumentar a resiliência socioecológica																	
2.1	Afirmar as metrópoles e as principais cidades como motores de internacionalização e de competitividade externa																	
2.2	Reforçar a cooperação interurbana e rural-urbana como fator de coesão interna																	
2.3	Promover a qualidade urbana																	
3.1	Aumentar a atratividade populacional, a inclusão social, e reforçar o acesso aos serviços de interesse geral																	
3.2	Dinamizar os potenciais locais e regionais e o desenvolvimento rural face à dinâmica de globalização																	
3.3	Promover o desenvolvimento transfronteiriço																	
4.1	Cómisar as infraestruturas ambientais e a conectividade ecológica																	
4.2	Reforçar e integrar redes de acessibilidade e de mobilidade																	
4.3	Dinamizar redes digitais																	
5.1	Reforçar a descentralização de competências e a cooperação intersectorial e multinível																	
5.2	Promover redes colaborativas de base territorial																	
5.3	Aumentar a cultura territorial																	



PROT Norte – Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

O Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) é um instrumento de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, que desenvolvem os princípios, objetivos e orientações consagrados no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e define o quadro de ordenamento da Região, tendo como objetivos os consagrados no art.º 52º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

Refira-se que este instrumento se apresenta apenas como referencial, e por isso não vinculativo, pois não é um plano em vigor.

A proposta para o ordenamento territorial da Região do Norte assenta, por um lado, no papel central do sistema urbano como estrutura de suporte à apropriação humana do território e, por outro, na exigência de sustentabilidade na utilização do território.

As opções de desenvolvimento e ordenamento do território da Região apoiam-se em quatro componentes, das quais se destaca a consolidação e qualificação do sistema urbano.

As orientações de desenvolvimento urbano para o concelho de Ribeira de Pena estão enquadradas nas componentes espaciais específicas do quadro da :

Objetivos estratégicos

- O reforço dos fatores de internacionalização da economia regional e a valorização da posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;
- A proteção, valorização e gestão sustentável dos recursos hídricos e florestais;
- O aproveitamento do potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- A mobilização do potencial agropecuário e a valorização dos grandes empreendimentos hidroagrícolas;
- O desenvolvimento de uma política integrada para o litoral;
- O reforço da cooperação transfronteiriça, visando uma melhor inserção ibérica das sub-regiões do interior.

PDM - Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena

O Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena entrou em vigor no dia 2 de setembro, de 2009, após a sua publicação em Diário da República, 2.ª série, n.º 169, de 1 de setembro de 2009, como indicado na tabela a seguir.

PDM		
1.ª Alteração	<u>Aviso 1489/2017</u>	Diário da República, 2.ª série — N.º 27 — 7 de fevereiro de 2017
Revisão	<u>Regulamento 376/2009</u>	Diário da República, 2.ª série — N.º 169 — 1 de setembro de 2009
PP da Avenida da Noruega		
1.ª Alteração	Aviso 11413/2013	Diário da República, 2.ª série — N.º 175 — 11 de setembro de 2013
1.ª Publicação	<u>Decl. 126/97</u>	Diário da República, 2.a série — N.º 144 — 7 de junho de 1997

15 | PMOT em vigor
Fonte: DGT (2019)

Este Plano visa uma adequação às orientações do PNPOT, que no seu Objetivo Específico 3.3, preconiza “o reforço de um desenvolvimento urbano mais compacto e do controlo e disciplina da dispersão da construção”.

O Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

É o elemento normativo que estabelece as regras e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo, vinculando as entidades públicas, privadas ou cooperativas.

b) Planta de Ordenamento;

Representa o modelo de organização espacial do território municipal.

c) Planta de Condicionantes:

Identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo.





PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

O Portugal 2020 é um acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia que reúne a atuação dos cinco Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

A programação e implementação do Portugal 2020 organizam-se em quatro domínios temáticos:

- ☐ Competitividade e Internacionalização;
- ☐ Inclusão Social e Emprego;
- ☐ Capital Humano;
- ☐ Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Considera, ainda, os domínios transversais relativos à reforma da Administração Pública e à territorialização das intervenções. Sendo de destacar o domínio da sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos. Domínio no qual foi apresentada uma candidatura do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Ribeira de Pena para efeitos de financiamento das prioridades de investimento inscritas na prioridade que está incluída no Eixo Prioritário 4 – Qualidade Ambiental, estando associado ao objetivo temático 6 – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos do POR, designadamente:

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.”

Os objetivos específicos, afetos à PI 6.5, que terão efeito na Área de Reabilitação Urbana de Ribeira de Pena visam a promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo.

3 ENQUADRAMENTO

A Câmara Municipal delimitou assim a ARU de Ribeira de Pena, a ARU de Cerva e a ARU de Friúme regulada pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, aprovadas em Assembleia Municipal a 25 de junho de 2015.

Neste contexto, para além da Delimitação da ARU, a Câmara Municipal estruturou ainda os principais vetores de desenvolvimento local e medidas de ação consideradas estruturantes para a Reabilitação/Regeneração Urbana que veio a definir em sede de Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU, base da candidatura aos fundos estruturais, que se enumeram seguidamente:

- Requalificação da envolvente da Casa de Camilo (Friúme);
- Beneficiação da Envolvente do Centro de Saúde (Ribeira de Pena);
- Requalificação do Centro Histórico de Ribeira de Pena (Ribeira de Pena);
- Requalificação da Praça do Município (Ribeira de Pena);
- Beneficiação do Mercado Municipal e envolvente (Ribeira de Pena);
- Requalificação da Envolvente da Urbanização Vale do Pinheiro/Rua do Emigrante (Ribeira de Pena);
- Requalificação do Parque Ribeirinho (Cerva).

De forma geral, decorre da estratégia Municipal estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem o turismo e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA DE RIBEIRA DE PENA
Localização das Ações de Intervenção



- LEGENDA
- 2. Beneficiação da Envolvente do Centro de Saúde
 - 3. Requalificação do Centro Histórico de Ribeira de Pena
 - 4. Requalificação da Praça do Município
 - 5. Beneficiação do Mercado Municipal e Envolvente
 - 6. Requalificação da Envolvente da Urbanização Vale do Pinheiro/Rua do Emigrante
 -  Área de Reabilitação Urbana de Ribeira de Pena

0 50 100 m

3 ENQUADRAMENTO

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA DE RIBEIRA DE PENA
Localização das Ações de Intervenção



LEGENDA

1. Requalificação do Parque Ribeirinho

Área de Reabilitação Urbana de Cerva



PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA DE RIBEIRA DE PENA

Localização das Ações de Intervenção



LEGENDA

1. Requalificação da envolvente da Casa Camilo

Área de Reabilitação Urbana de Friúme

0 20 40 m

3 ENQUADRAMENTO

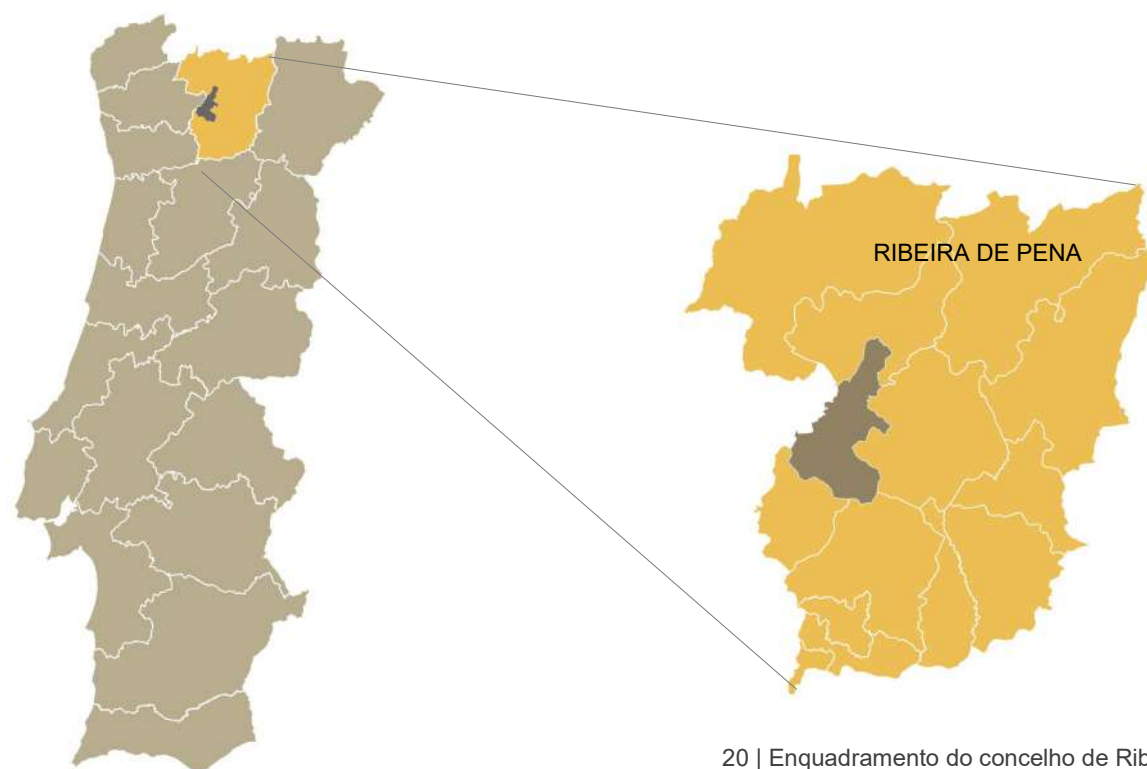
3.3. Território físico, social e económico

GEOGRAFIA

O concelho de Ribeira de Pena situa-se na região Norte, sub-região do Alto Tâmega e pertence ao distrito de Vila Real. Ocupa uma área de 218 Km² sendo constituído por cinco freguesias. Confinha a norte com o concelho de Boticas, a nascente com o concelho de Vila Pouca de Aguiar, a sul com o concelho de Vila Real, e a poente com os concelhos de Mondim de Basto e Cabeceiras de Basto.

A sede de concelho, a vila de Ribeira de Pena, dista 50 km da capital de distrito, Vila Real, 410 km de Lisboa e 106 km do Porto. Dista ainda 70 km da fronteira com Espanha.

O povoamento é do tipo concentrado, em diversos núcleos dispersos pelo território concelhio. Tem uma densidade populacional (30,1 hab/km²) muito abaixo da média nacional (114,5) e regional (210,2), e um índice de envelhecimento superior à média nacional e regional.



20 | Enquadramento do concelho de Ribeira de Pena

Fonte: CAOP 2017

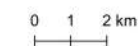


Segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira (Cancela d'Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa e Oliveira, Rosário; Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental; Universidade de Évora, DGOTDU 2004), o concelho de Ribeira de Pena está integrado nas unidades de paisagem da Serra da Cabreira e Montelongo, Serra de Larouco e Barroso, Terras de Basto e Serras do Marão e Alvão.

De acordo com a Lei nº11-A/2013 de 28 de janeiro³, que organiza administrativamente as freguesias por agregação das mesmas, originando alterações dos seus limites territoriais, no concelho de Ribeira da Pena esta reestruturação implicou uma redução do número de freguesias que o constituíam, passando assim, a ser composto por 5, ao invés das 7 anteriormente definidas, a saber: Alvadia, Canedo, Santa Marinha, União das freguesias de Cerva e Limões, União das freguesias de Ribeira de Pena (Salvador) e Santo Aleixo de Além-Tâmega.



21 | Freguesias do município de Ribeira de Pena
Fonte: CAOP 2017



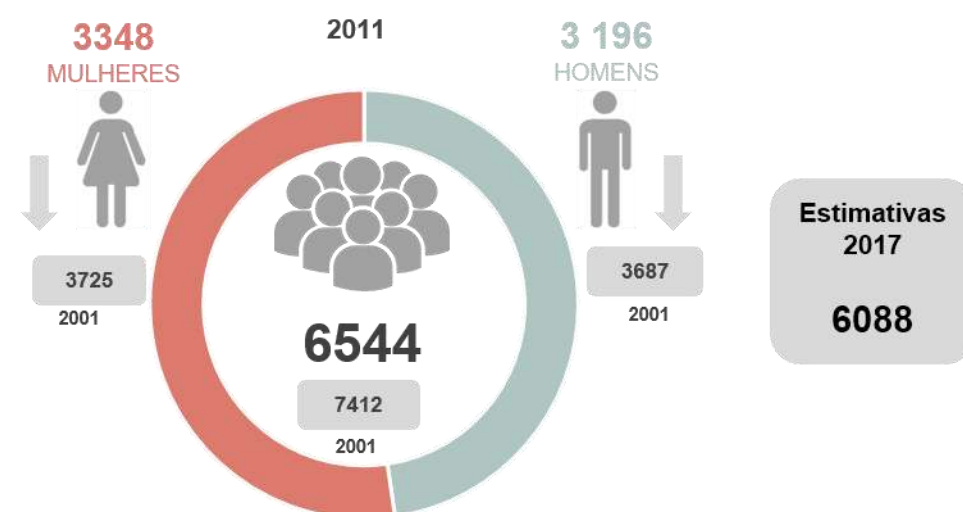
3 ENQUADRAMENTO

DEMOGRAFIA

A análise seguinte remete para os Censos de 2001 e 2011. Os indicadores analisados como as características demográficas, socioeconómicas e socio funcionais relacionam-se com o facto de permitirem perceber as causalidades dos processos evolutivos deste território nos últimos anos.

O concelho de Ribeira de Pena tinha, em 2011, uma densidade populacional de 30 hab/km², registando 6541 habitantes, apresentando, assim, um decréscimo de 12,7% em relação a 2001.

Detentor uma área densamente ruralizada, o concelho de Ribeira de Pena, está a sofrer uma quebra de população, devido a um inexorável processo de êxodo rural, com destino aos principais centros urbanos, bem como para outros países, à procura de melhores oportunidades socioeconómicas.

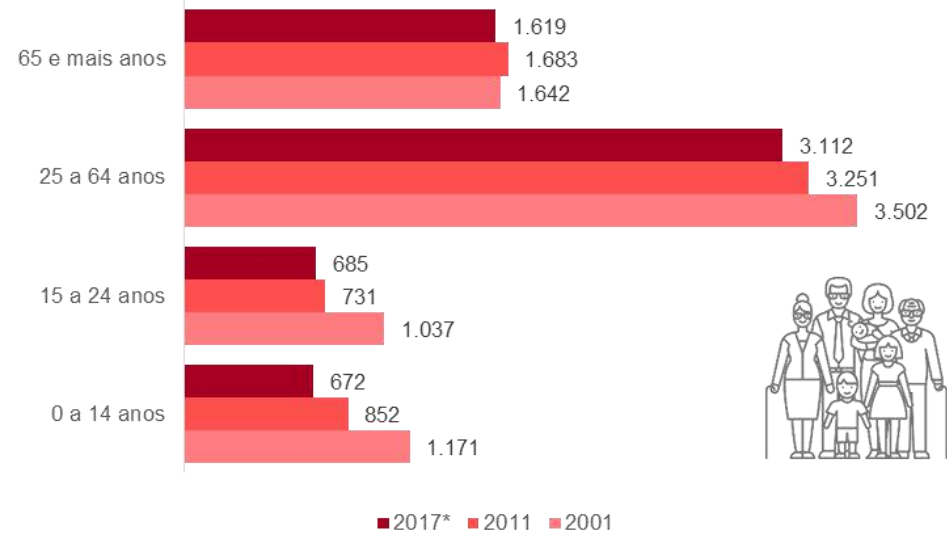


Relativamente à população por grupos etários no que respeita aos dados estatísticos entre 2001 e 2011, observáveis no Gráfico 2, é evidente a existência de dois cenários evolutivos distintos. Por um lado, os grupos etários dos 0 a 14 anos, dos 15 a 24, e dos 25 a 64 anos, anos revelam uma diminuição dos efetivos populacionais, o que corresponde a uma redução de 384 crianças, 395 jovens e 215 adultos. Por outro lado, a população com mais de 65 anos registou um alargamento, correspondente ao acréscimo de 126 idosos.

Grupos etários	Variação	Verificaram-se as seguintes variações entre 2001 e 2011: -31,92% (0-14anos); -36,64% (15-24anos), -6,16 (25-64anos) e 7,76% (65 ou mais anos). Existiu uma diminuição da população dos grupos etários mais novos e a população idosa aumentou, apresentando uma variação total negativa.
0-14	-31,92	
15-24	-36,64	
25-64	-6,13	
65+	7,76	

23 | Variação da população residente por grupo etário entre 2001 e 2011

Fonte: INE



24 | População residente por grupo etário (2001, 2011 e 2017*)

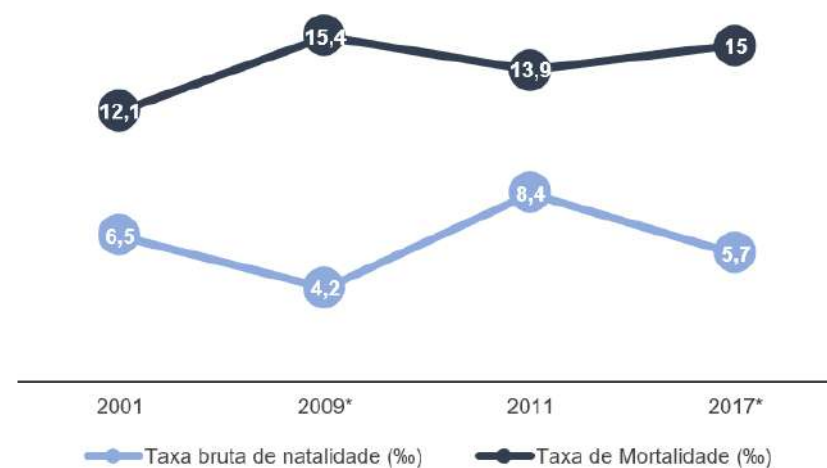
Fonte: INE (* estimativas)

3 ENQUADRAMENTO

Em 2001, o índice de envelhecimento era de 213,7, sendo que em 2011 esse índice desceu para 195,9, revelando uma tendência mais acentuada do que a média registada a nível nacional (127,8). O progressivo envelhecimento da população conduz à necessidade das entidades locais oferecerem e criarem um maior número de respostas a vários níveis para a população idosa.

No que se refere aos movimentos naturais, existe a tendência para a sobreposição da taxa de mortalidade (13,9‰) face à taxa de natalidade (8,4‰), refletindo-se numa taxa de crescimento natural negativa.

O concelho de Ribeira de Pena apresentava uma taxa de natalidade de 6,5‰ nascimentos por 1 000 habitantes em 2001, seguindo até 2011 uma tendência ascendente ao registar 8,4‰. Por sua vez, a evolução entre os resultados definitivos de 2011 e as estimativas de 2017 também apontam para uma ligeira diminuição, para 5,7‰. Apresentando assim uma taxa de crescimento migratório negativa.

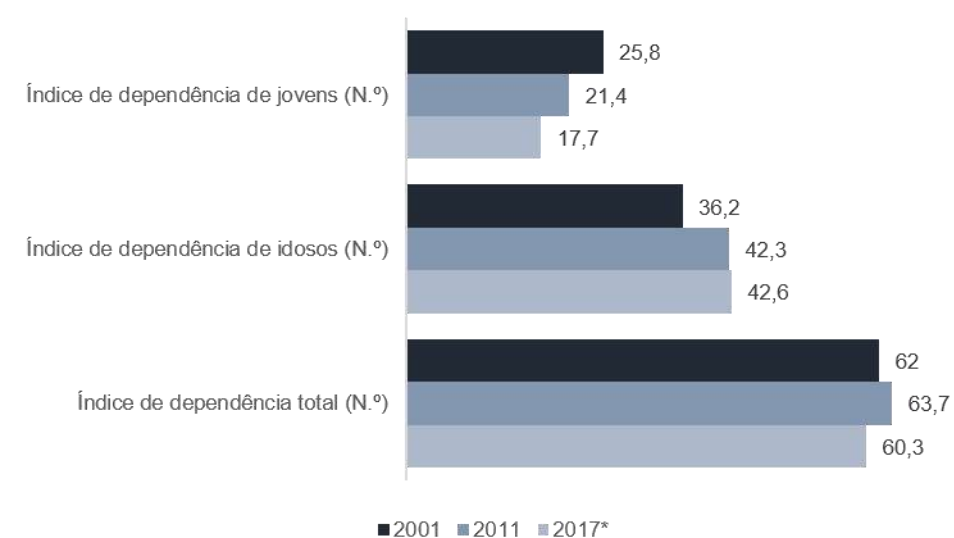


25 | Taxa de natalidade e mortalidade (‰) no concelho de Ribeira de Pena (2001, 2009*, 2011, 2017*)

Fonte: INE (* estimativas)



A este facto não será alheia a conjuntura socioeconómica nacional e internacional, dotando Portugal de pouca capacidade para fixar e atrair população, o que inevitavelmente também é a situação existente em Ribeira de Penha.



26 | Índice de dependência (2001, 2011 e 2017*)
Fonte: INE (* estimativas)

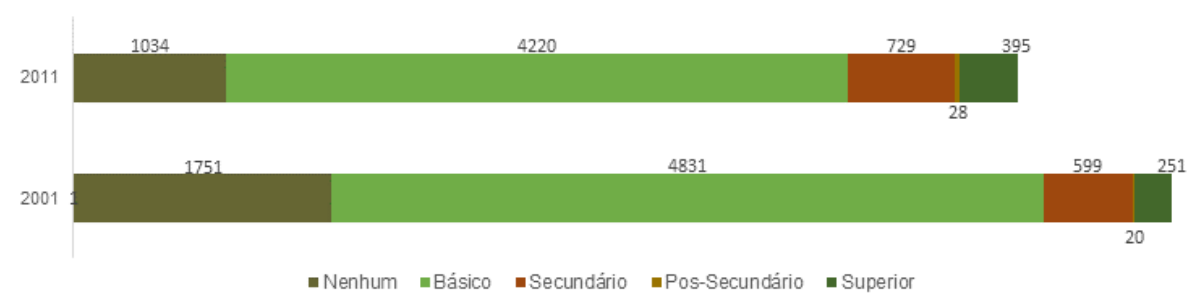
Sucede, por isso, a necessidade de atenção a estes indicadores, para que se possam atenuar os efeitos de um processo associado ao envelhecimento populacional, recuperando gradualmente o crescimento da população. Aliás, as estimativas de 2017 confirmam a continuidade deste panorama.

SOCIOECONOMIA

Interessa analisar os indicadores referentes ao nível da escolaridade e empregabilidade, a fim de compreender as dinâmicas existentes e intensificar o desenvolvimento territorial associado ao crescimento de atividades económicas especializadas.

3 ENQUADRAMENTO

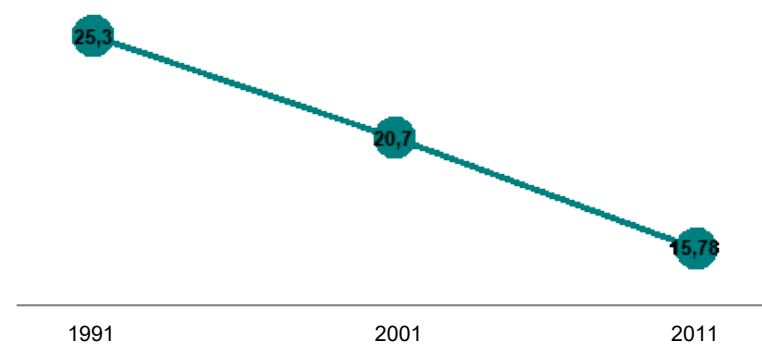
No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o concelho tem relevado uma evolução positiva da qualificação. Como se pode observar no gráfico a seguir o nível de escolaridade indica uma favorável tendência, uma vez que os resultados apresentam um aumento de 599 para 729 habitantes detentores de grau de licenciado, mestre ou doutorado.



27 | População por nível de ensino atingido no concelho de Ribeira de Pena entre 2001 e 2011

Fonte: INE

No ano de 2011, os dados apontam para uma predominância do ensino básico (60,2% da população), seguido pelo ensino secundário (8,7% da população) e ensino superior (5,4% da população). Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que decresceu de 25,3% em 1991 para 15,8% em 2011, em parte devido à universalização e democratização do ensino.



28 | Variação da Taxa de analfabetismo 1991, 2001 e 2011

Fonte: INE



Estes valores podem ser explicados com o reforço do ensino profissionalizante, das campanhas de educação para adultos e do aumento da escolaridade obrigatória. A tendência positiva manifesta uma maior valorização no investimento na educação e na formação nos jovens e também nos adultos, o que se poderá traduzir em impactes favoráveis ao dinamismo económico local.

Sabe-se que as dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população jovem e na criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população economicamente ativa relativamente ao emprego e aos setores de atividade. É fundamental a análise das características, a fim de criar dinâmicas que possam contornar situações pouco vantajosas.

Assim, neste âmbito, a população ativa permite-nos avaliar a quantidade de população, com 15 e mais anos, em situação de empregado ou desempregado. De acordo com a informações relativas ao período entre 2001 e 2011, a população ativa registou uma variação negativa de 3,4% no concelho de Ribeira de Penha, não acompanhando a tendência verificada no Alto Tâmega, na Região Norte e a nível nacional.

No entanto, os resultados apresentados pela taxa de atividade concelhia evidenciam que há um aumento do peso da população ativa na sobre o total da população, tendo aumentado 3,3%, seguindo o pendor económico da unidade geográfica de Alto Tâmega (+0,7%), por oposição dos registos nacionais e da Região Norte.

Unidade Geográfica	2001		2011	
	Pop. Ativa	Taxa Atividade	Pop. Ativa	Taxa Atividade
Portugal	4 990 208	48,1	5 023 367	47,6
Região Norte	1 775 015	48,1	1 756 065	47,6
Alto Tâmega	253 359	45,9	256 397	46,6
Ribeira de Penha	2 553	34,4	2 465	37,7

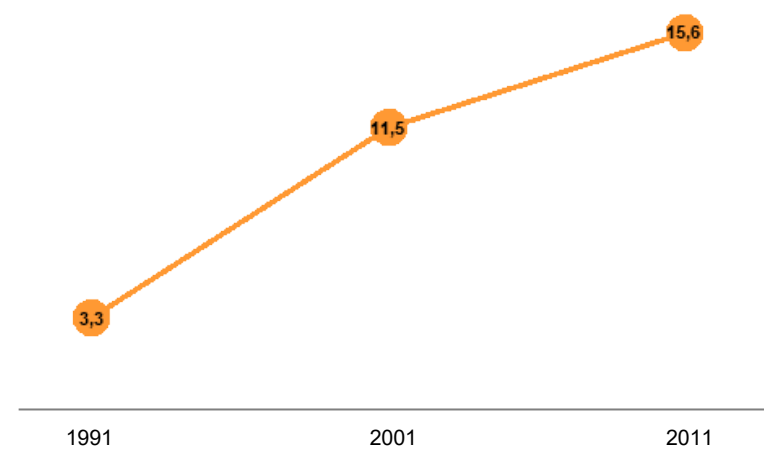
29 | População ativa (N.º) e taxa de atividade (%) desde o nível nacional ao municipal (2001 e 2011)

Fonte: INE

3 ENQUADRAMENTO

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população jovem e na criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, é importante avaliar a relação entre a população empregada e os setores de atividade.

À semelhança do que ocorre a nível nacional, o concelho de Ribeira de Pena registou um aumento da taxa de desemprego, como se pode observar no gráfico seguinte.

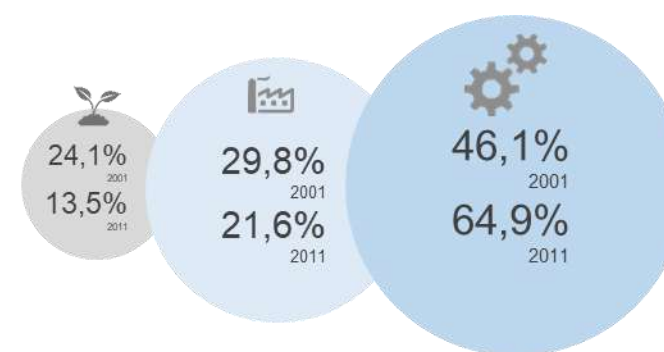


30 | Variação da Taxa de Desemprego 1991, 2001 e 2011

Fonte: INE

No que concerne à taxa de desemprego no concelho, esta tem tido um comportamento crescente, o desemprego é um problema, causa e consequência de muitos outros, pelo que deve ser considerado como sendo uma intervenção de prioridade elevada.

Nesta senda, importa também observar a população empregada, nomeadamente a sua distribuição por setor de atividade. O setor terciário, associado ao comércio de bens e à prestação de serviços, cresceu 24% e é também o mais representativo.



31 | População empregada por setor de atividade (2001 e 2011)

Fonte: INE

Por seu turno, o setor secundário, relacionado com a transformação de matérias-primas, em produtos acabados ou semiacabados, diminuiu para 21,6%. A atividade industrial tem vindo a sofrer os efeitos do processo de mecanização, uma vez que as empresas passam a empregar uma quantidade menor de trabalhadores, transportando os assalariados para o ramo do comércio e dos serviços. Além disso, a crise económica e o baixo custo de mão-de-obra em países concorrentes conduzem ao encerramento de empresas.

No mesmo sentido, a participação do setor primário na geração de emprego caiu significativamente, representando a maior queda no período em análise, designadamente de 24,1% para 13,5%. Esta situação advém também do processo de mecanização, mas ainda da reduzida atratividade para os mais jovens, resultante da dificuldade em obter apoios. Soma-se igualmente o facto de a agricultura ser predominantemente de subsistência.

Note-se, portanto, que o setor terciário se assume fundamental para o crescimento económico, por força dos efeitos multiplicadores que induz, resultantes das complementaridades com outras atividades.

3 ENQUADRAMENTO

Este fenómeno, que foi aumentando com a abertura das fronteiras, através do Acordo Schengen, permitiu o crescimento das importações e exportações de serviços. No entanto, a necessidade da valorização do concelho deve também ser realizada através da criação de condições para investimento por parte de empresas, promovendo a atratividade e o dinamismo, de modo a fixar a população e atrair novos residentes.

HABITAÇÃO

Quanto à habitação em Ribeira de Pena, verifica-se que a maioria dos alojamentos está ocupada segundo a forma de residência habitual clássica, embora exista um número elevado de alojamentos familiares de uso sazonal ou de residência secundária. Isto justifica-se pela forte emigração registada no Concelho, em busca de melhores oportunidades e condições de vida, e pelo facto de muitas famílias residirem, habitualmente, em centros urbanos, regressando apenas nas férias ou fins-de-semana.

O município de Ribeira de Pena detinha 4 910 alojamentos familiares em 2011, refletindo um aumento de 14,8% em relação ao ano de 2001. Sendo a habitação um requisito básico para a condição humana, as condições de habitabilidade podem ser um mecanismo gerador de situações de pobreza e de maior vulnerabilidade à exclusão social.

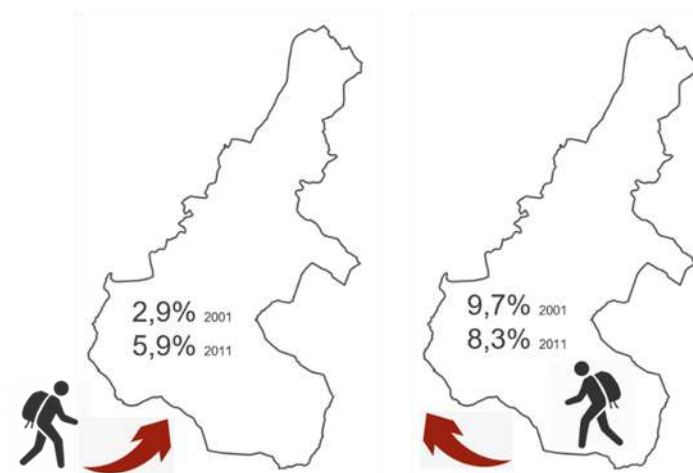
Relativamente às condições de habitabilidade da população do concelho estas são frequentemente um problema, resultando carências na qualidade de vida das pessoas. A precariedade das habitações e os problemas sociais que daí podem resultar tornam esta área de intervenção merecedora de uma atenção especial.



MOBILIDADE

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares. Esse tipo de movimento populacional ocorre, em regra, na escala urbana ou regional e tem por contexto temporal o quotidiano dos indivíduos. Em busca de melhores condições de trabalho e remuneração ou então por questões académicas, muitas pessoas são impulsionadas a transpor frequentemente os limites territoriais do município em que residem.

De facto, os movimentos pendulares podem ser indicadores que explicam relações entre lugares distintos, as desigualdades sócio espaciais, as áreas mais e menos dinâmicas e melhor ou pior dotadas de equipamentos e serviços.



32 | População que entra e sai no município para trabalhar ou estudar (2001 e 2011)

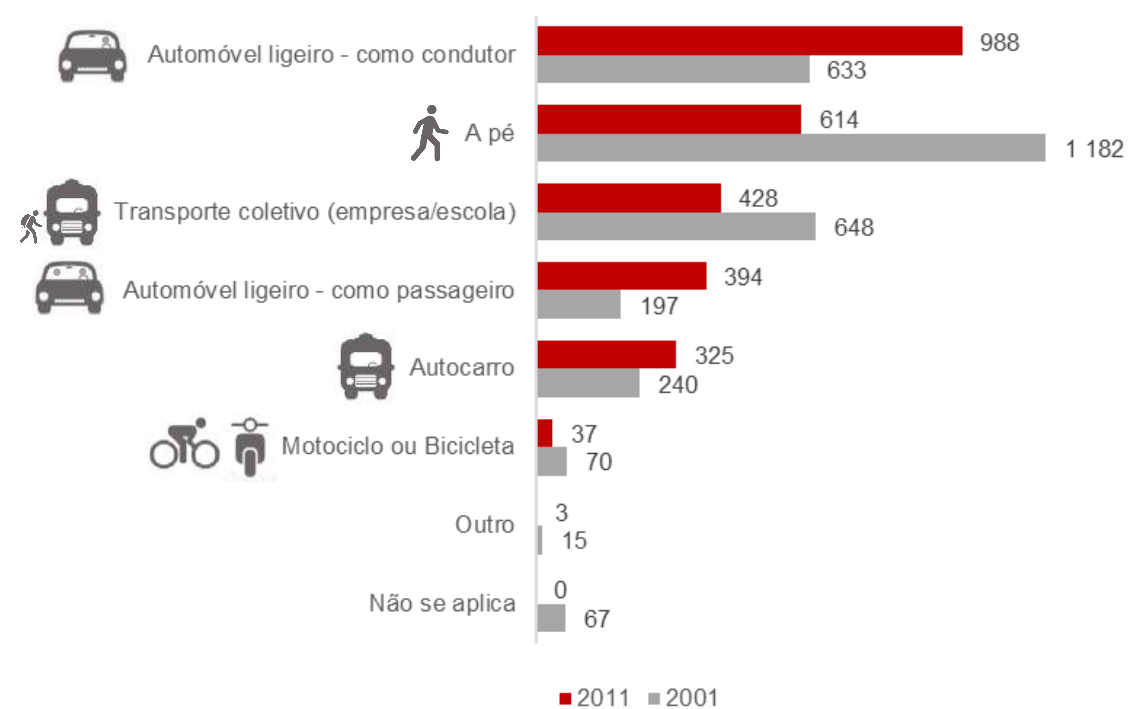
Fonte: INE

É possível observar a proporção de população residente que trabalha ou estuda, segundo as entradas e saídas do município. Verifica-se, desse modo, que Ribeira de Penha detém, em 2011, uma percentagem superior de habitantes que entra no concelho para trabalhar ou estudar.

3 ENQUADRAMENTO

Por outro lado, a porção de população que sai para trabalhar ou estudar diminuiu em 2011 face a 2001. Esta situação pode advir do decréscimo populacional, sobretudo em idade ativa, fazendo com que, naturalmente os valores tendam a reduzir.

Acresce ainda a necessidade de verificar os movimentos pendulares dentro do concelho e, neste âmbito, verificando a imagem a seguir, deteta-se o domínio da utilização do automóvel ligeiro como condutor, situação esta que pode evidenciar a necessidade de uma rede de transportes públicos mais alargada.





É de salientar a proporção de população que utilizava o automóvel ligeiro como condutor ser claramente dominante em 2001, mas face a 2011 houve ainda um aumento de 11,6%. Este indicador é realmente preocupante, uma vez que é cada vez mais importante fomentar uma mobilidade sustentável para fazer face a problemas como a poluição ou o trânsito.

A duração média das deslocações entre 2001 e 2011 aumentou. Esta evolução é pouco significativa, mas deve relacionar-se com o aumento da utilização do automóvel particular, permitindo maior rapidez nas movimentações. Aliás, o modelo disperso de povoamento potencia movimentos pendulares apoiados no automóvel.



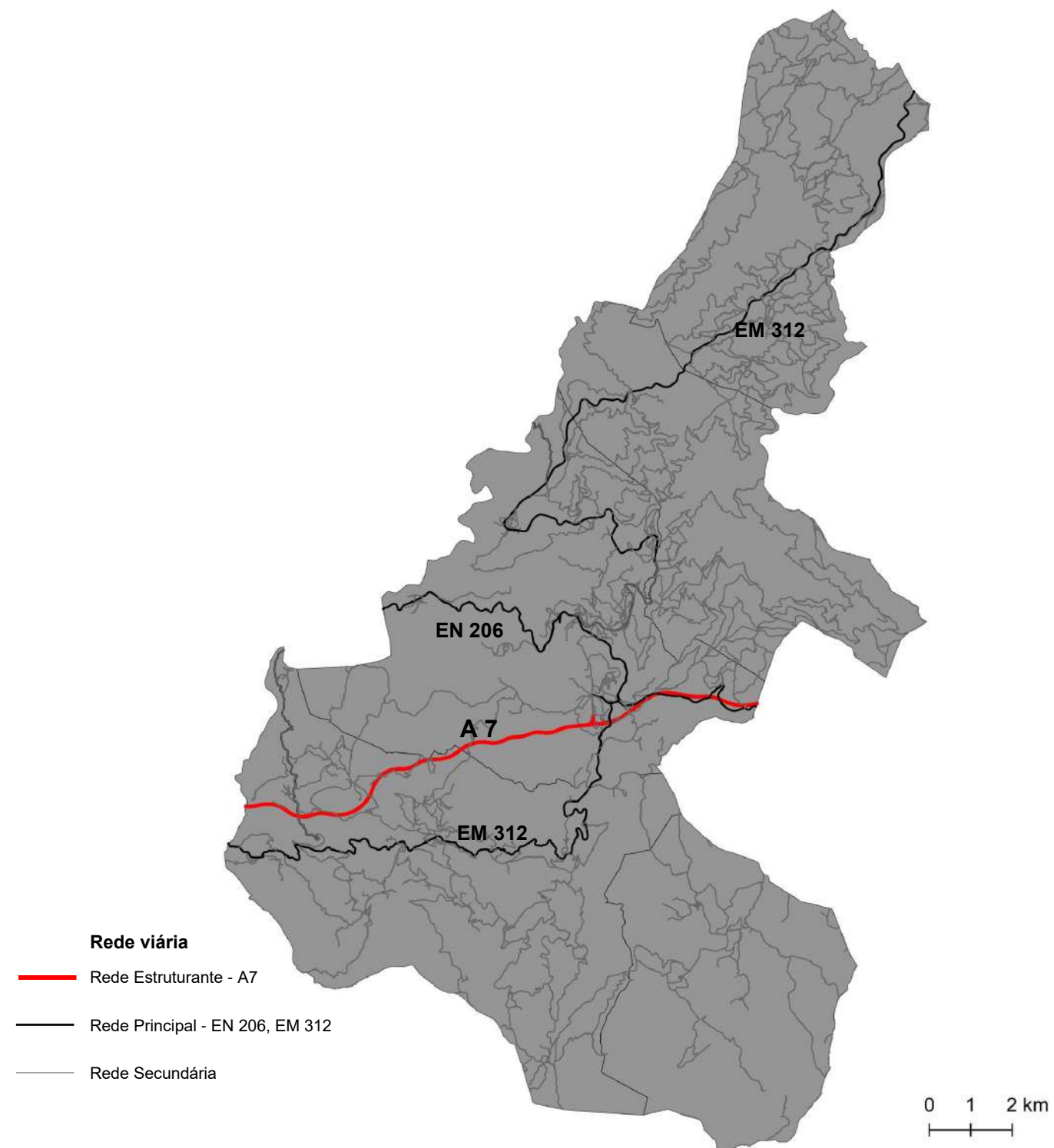
34 | Duração média das deslocações (2001 e 2011)

Fonte: INE

A rede viária de Ribeira de Pena é composta por um vasto conjunto de caminhos e estradas municipais, sendo o território concelhio atravessado pela estrada nacional, EN206, que faz a ligação do concelho de Vila Pouca de Aguiar ao Arco de Baúlhe, e ainda da Autoestrada, A7, que liga Vila Nova de Famalicão ao IP3, em Vila Pouca de Aguiar, passando entre Cerva e Salvador.

A construção da Autoestrada A7, veio a conferir ao município de Ribeira de Pena a acessibilidade que os seus habitantes sempre haviam desejado e que poderá, desde que associada a outras medidas de carácter estrutural, contribuir de forma indelével para o devir deste concelho. A estrutura viária fundamental corresponde às grandes distribuidoras de tráfego que atravessam o concelho, de Nascente a Poente através da EN 206 e de Norte a Sul através da EM 312.

3 ENQUADRAMENTO



35 | Rede Viária do concelho de Ribeira de Pena
Fonte: CAOP (2017)

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA

4.1 Diagnóstico e critérios da delimitação da ARU de Cerva	65
4.2 Análise estatística à subsecção	74
4.3 Morfologia urbana	81
4.4 Valor Patrimonial	84

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. Diagnóstico e critérios da delimitação da ARU de Cerva

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

Efetivamente, a prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

Desta forma, a reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política dos municípios e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos espaços urbanos, 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.

Atualmente, os incentivos à reabilitação urbana são uma realidade no panorama das opções políticas nacionais face à recente produção legislativa que a enquadra e os incentivos fiscais que existem. Compete ao estado, regiões autónomas e autarquias locais, assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.



O regime jurídico da reabilitação urbana encontra-se plasmado no Decreto-Lei n.º 307/200 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

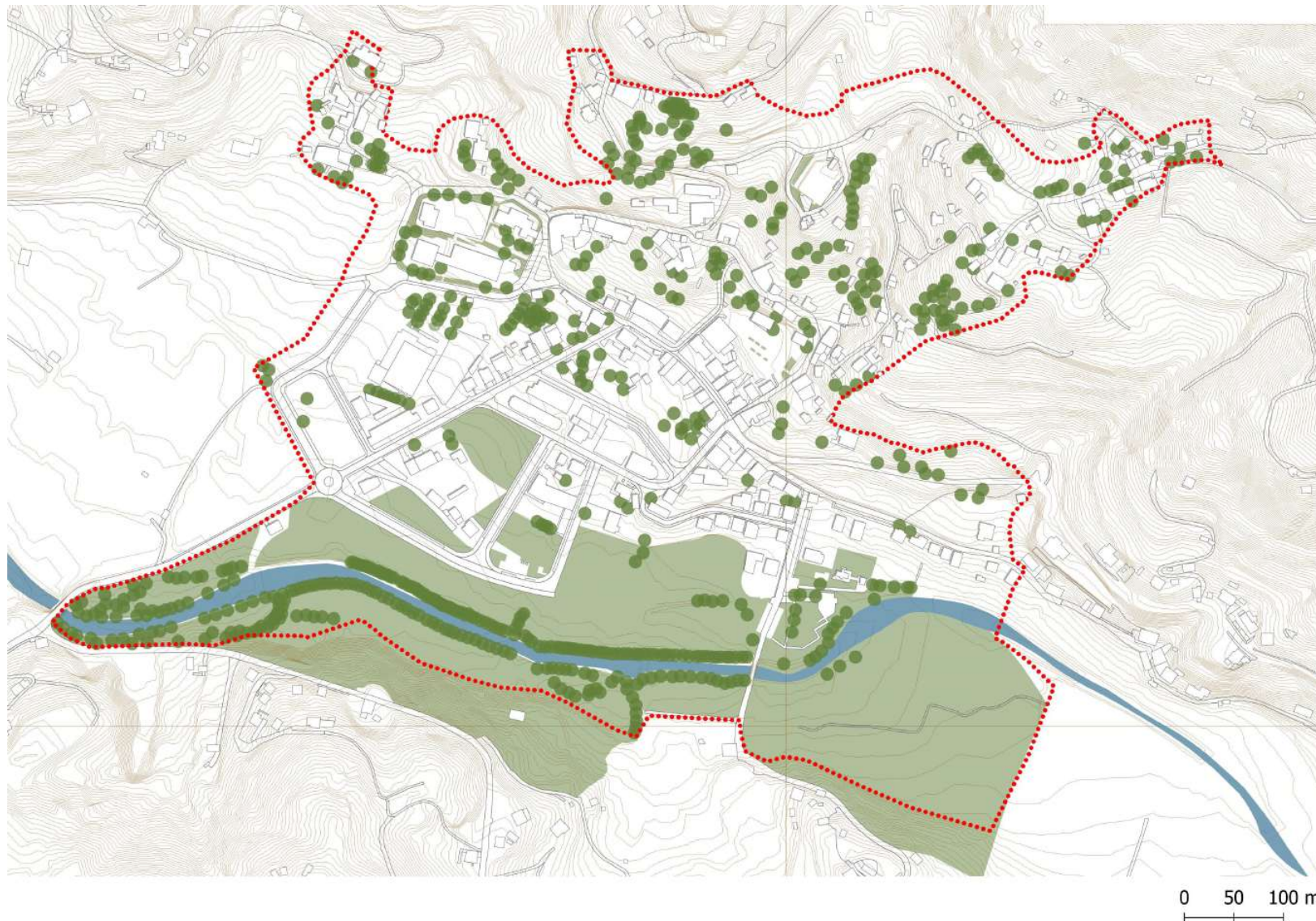
Assim, o atual regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito da «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, aqui designada pelo acrónimo ARU, e o conceito de operação de reabilitação urbana - ORU, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana, sendo enquadradas por instrumentos de Programação.

Desta forma, e de acordo com a legislação em vigor, foi desenvolvida a ARU de Cerva, aprovada em Assembleia Municipal a 27 de dezembro de 2018. A delimitação da ARU contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação desta área decorre de uma análise pormenorizada do atual tecido urbano da ARU, em articulação com um conjunto de dados provenientes de anteriores momentos em que se produziram estudos e propostas de delimitações de áreas sensíveis do ponto de vista da conservação e regeneração urbana, refletidos nos vários instrumentos de gestão territorial.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



36 | Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cerva



Apesar de todo o trabalho desenvolvido nos últimos anos para a regeneração e revitalização do núcleo urbano, este é um trabalho que deve ser continuado, concluindo as ações públicas ainda por realizar e promovendo as medidas necessárias para a regeneração efetiva do parque edificado por parte dos proprietários particulares presentes no território, através desta Operação de Reabilitação Urbana.

A atual ARU de Cerva apresenta uma área aproximada de 41 ha. A estrutura cadastral da área de reabilitação urbana inclui terrenos que pertencem a privados, entidades públicas e ainda áreas do domínio público municipal. Integra espaços residenciais, espaços de atividades económicas e espaços de uso especial, merecedoras de um conjunto de regras e intervenções que visam essencialmente privilegiar a proteção, conservação, recuperação e revitalização.

Somam-se às necessidades de reabilitação, o estado de conservação de alguns pavimentos em degradação, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de espaços públicos, e um *deficit* a nível de mobiliário urbano.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Cerva, permitindo a criação de um regime especial de incentivos fiscais, financeiros e administrativos, visando através do incentivo à realização de operações urbanísticas, o envolvimento dos cidadãos e entidades privadas no objetivo de requalificação dos núcleos urbanos.

A Câmara Municipal tem vindo, ao longo dos últimos anos, a apostar na regeneração da imagem e ambiente urbano do município, tendo nesse sentido procedido a várias obras em edifícios e espaço público. O objetivo das intervenções visa a prossecução da requalificação do tecido urbano e espaço público, contribuindo desta forma para a valorização e desenvolvimento de uma vila mais atrativa, competitiva e ambientalmente sustentável.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Objetiva-se uma nova tendência de reocupação das áreas e edifícios estagnados, compreendendo diversos usos, reforçando deste modo a coesão social e territorial e reafirmando a identidade dos locais em causa.

Considera-se a preservação da área de reabilitação urbana como fator de ordem primordial. A estratégia de intervenção vai, assim, no sentido de promover uma política de reabilitação da ARU, potenciando os seus recursos, e enquadra-se também na requalificação e organização da malha urbana da vila, dotando-a de uma maior centralidade e oferta de serviços culturais, sociais, educativos e recreativos.

É importante destacar que estas ações têm servido como alavanca para o processo de reabilitação da área, constituindo um incentivo ao investimento privado, nomeadamente através do aumento da autoestima dos moradores e sentido de pertença.

A estratégia de intervenção visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, investindo na qualificação ambiental e urbanística do espaço urbano. As ações propostas visam assegurar a atratividade local e o aproveitamento da respetiva área, por forma a garantir a valorização e recuperação de ativos existentes, bem como a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento. Aqui, é de referir o turismo como uma mais-valia para o desenvolvimento local, por poder estabelecer a criação de um ambiente favorável ao investimento, à atividade económica e ao emprego.

É importante salientar que a delimitação da ARU foi também fundamental para a candidatura do Município ao Portugal 2020, nomeadamente no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5 (Planos de Ação de Regeneração Urbana - PARU), já que se constituía como obrigatória para o apoio financeiro dos fundos comunitários europeus.



A elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Cerva permite uma série de benefícios, nos termos do artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos nos artigos 45.º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- **IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado a arrendamento para habitação permanente ou para habitação própria e permanente;
- **IMI** – isenção por um período de 3 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos.
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- **Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- **IVA** – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC nos termos previstos.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A matéria dos benefícios fiscais, assim como dos incentivos à reabilitação e arrendamento urbano, encontram-se apresentadas de forma mais específica e detalhada no capítulo oito do presente documento.

É ainda de salientar que, face à análise urbana da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentadas.

FORÇAS

- Proximidade a grandes eixos rodoviários, A7;
- Identidade rural e regional;
- Setor agroflorestal como imagem de marca;
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico;
- Enquadramento paisagístico de qualidade;
- Produtos endógenos de qualidade.



FRAQUEZAS

- Despovoamento e envelhecimento populacional;
- Baixo investimento empresarial;
- Redes de transportes e comunicação deficitárias;
- Taxa de desemprego elevada;
- Nível baixo de qualificação dos recursos humanos;
- Desarticulação e fragmentação da oferta turística;
- Isolamento da população idosa;
- Existência de edifícios degradados.

OPORTUNIDADES

- Recursos naturais, arqueológicos e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Desenvolvimento do turismo de natureza;
- Reforço de instrumentos de apoio à preservação e melhoria das condições ambientais;
- Aplicação de boas práticas de reabilitação urbana;
- Desenvolvimento de redes de apoio social;
- Recuperação e revitalização do comércio tradicional.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

AMEAÇAS

- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados;
- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Síndrome de “Interioridade”;
- Baixo nível de desenvolvimento económico.

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana de Cerva proposta teve em consideração um conjunto de critérios, seguidamente apresentados:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e modos suaves;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.



4.2. Análise estatística à subsecção

A cartografia enquanto instrumento de apoio à análise estatística, contribui, em primeira linha, para ajudar no planeamento e controlo da execução dos trabalhos, e numa segunda linha, valoriza a informação estatística, no âmbito da difusão e interpretação dos resultados.

Para obter um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo foi desenvolvida uma análise ao nível máximo de desagregação, mais concretamente ao nível da subsecção estatística - unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção existente dentro da secção estatística.

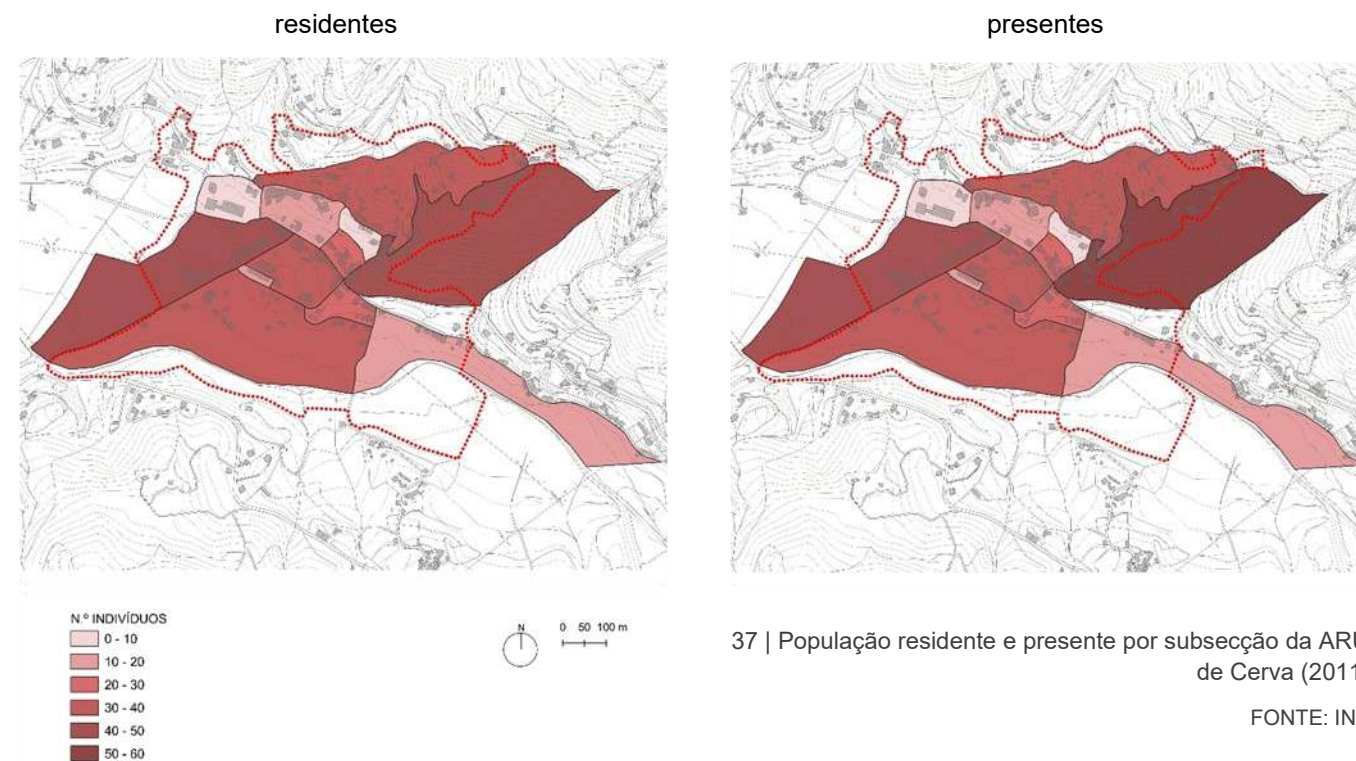
As subsecções seleccionadas para a análise foram 11, localizando-se na União de Freguesias de Cerva e Limões, abrangendo 46,9 ha. Realça-se que o conjunto destas subsecções não coincidem totalmente com a ARU do aglomerado de Cerva, ainda assim são as áreas, que de forma mais aproximada, incluem a quase totalidade do edificado existente.

Assim, importa agora incidir a atenção nas características associadas à demografia e ao parque habitacional existentes no ano de 2011, dados estes que a nível de subsecções são os mais atuais mas que, em muitos casos, se encontram já muito desatualizados da realidade atual. Ainda assim, ajuda a compreender tendências demográficas e ao nível do parque habitacional.

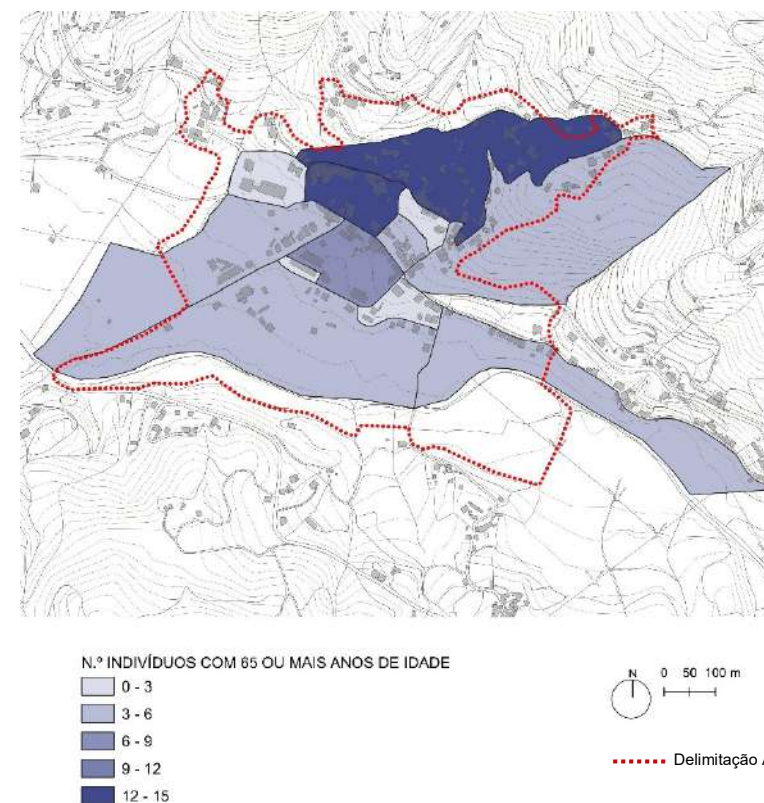
De acordo com estes mesmos dados estatísticos em 2011, a ARU de Cerva agregava um total de 304 habitantes residentes concentrados especificamente em algumas subsecções, como é visível na imagem que se segue.

Através destes dados percebe-se também que o número de indivíduos residentes e presentes têm igual concentração, indicando assim que a população recenseada reside efetivamente em Cerva durante o ano.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



Relativamente à distribuição da população por grupo etário, a classe dominante corresponde aos 25-64 anos de idade, constituindo 48,72% da população. Com uma percentagem significativa está a faixa etária que inclui indivíduos dos 0-24 anos de idade, correspondendo a 32,05%. O grupo com percentagem mais baixa corresponde aos mais de 64 anos de idade com 19,23%, tal como é perceptível através do mapa que se segue.



65 ou +

19,23%

25 - 64

48,72%

0 - 24

32,05%

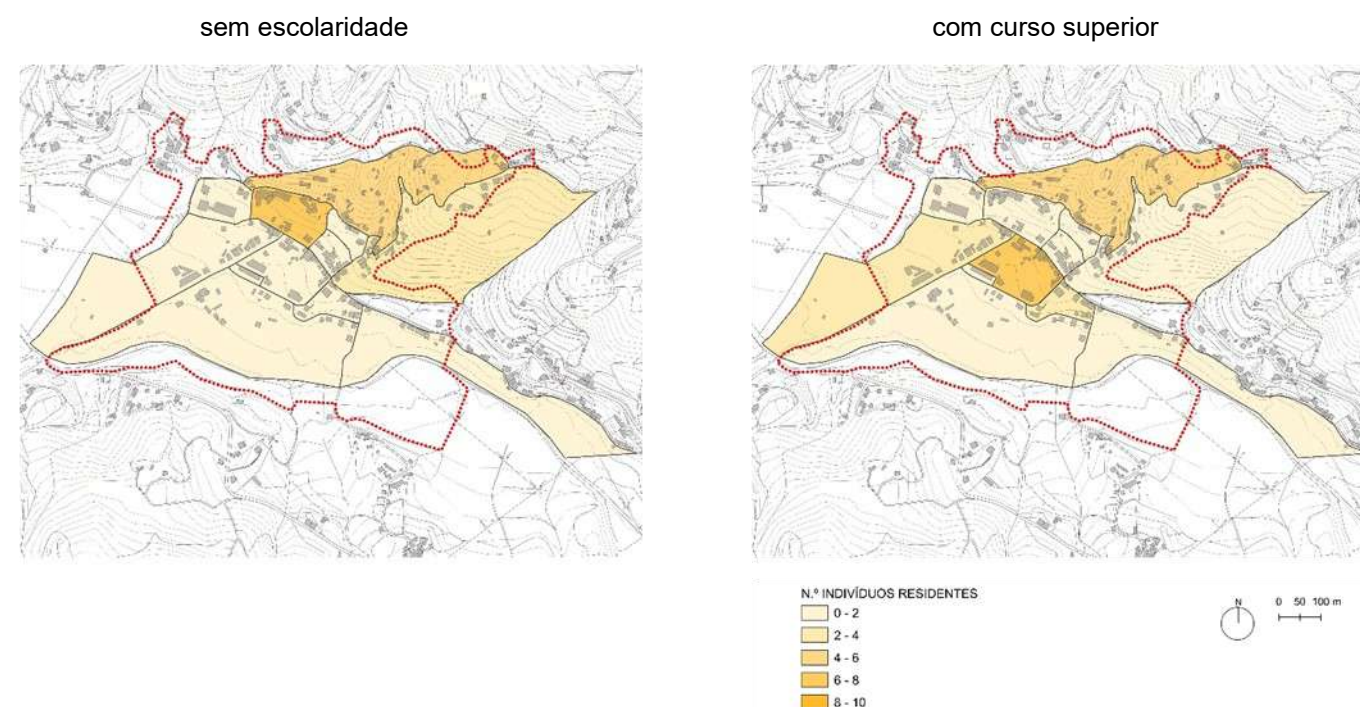
38 | Número de indivíduos com mais de 65 anos, por subsecção, na ARU de Cerva (2011)

FONTE: INE

Através do mapa, consegue entender-se uma maior concentração de indivíduos com mais de 64 anos em duas áreas específicas. Este facto explica-se pela localização do equipamento referente à Santa Casa da Misericórdia, e de forma direta aos serviços que presta à faixa etária mais idosa de Cerva.

Outro dado importante da análise às subsecções é o grau de instrução da população residente de Cerva, tal como se observa na imagem seguinte, fazendo um paralelismo entre indivíduos residentes sem escolaridade comparativamente aos indivíduos com curso superior.

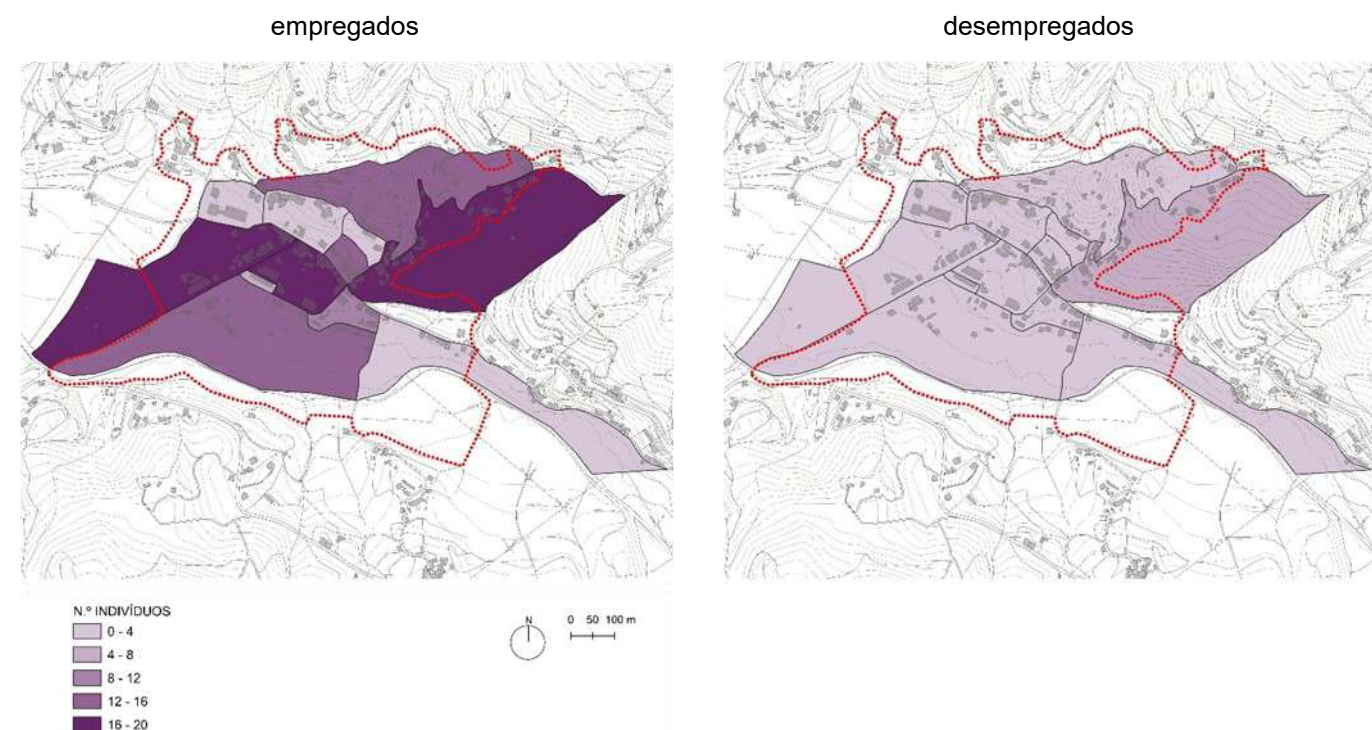
4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



39 | Número de indivíduos residentes que não sabem ler nem escrever ou com curso superior completo, por subsecção na ARU Cerva (2011)
FONTE: INE

Face aos dados apresentados anteriormente, percebe-se que as manchas de maior concentração de indivíduos com mais de 65 anos e as correspondentes aos indivíduos sem escolaridade são coincidentes. Este facto explica esta correspondência direta entre dados e a tendência habitual da população mais idosa, que aquando a sua idade de frequência escolar não teve essa hipótese.

Relativamente à situação de emprego e desemprego, os mapas seguintes representam a realidade, dos dados de 2011, em Cerva.



40 | Número de indivíduos residentes empregados e desempregados por subsecção na ARU de Cerva (2011)
FONTE: INE

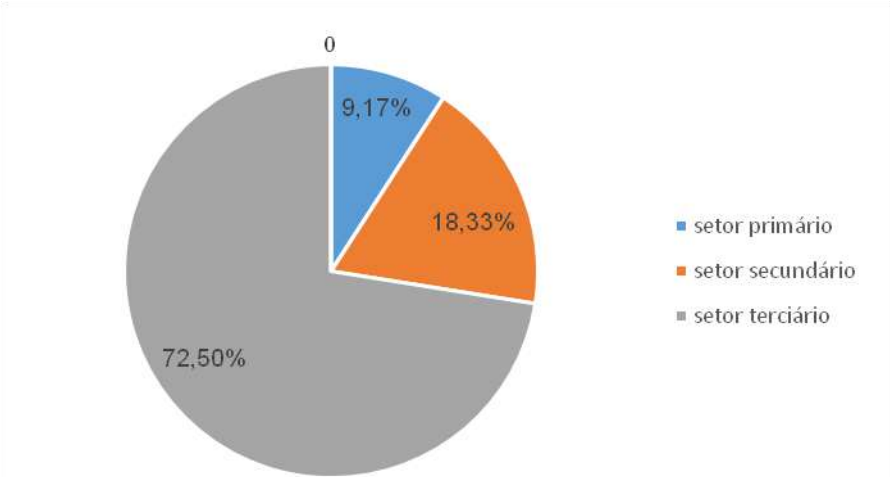
Através desta análise é perceptível que as manchas face à situação de emprego são muito mais significativas, sendo que de um total de 131 indivíduos que constituem a população ativa, 91,60% correspondem a pessoas empregadas e apenas 8,40% à população em situação de desemprego. É importante mencionar ainda que no que diz respeito ao setor de atividade, o setor terciário é o mais representativo com 72,5%. O secundário representa 18,33% da população ativa, sendo que o setor com menos volume é o primário, apenas com 9,17% da população empregada a trabalhar nessa área.

O gráfico seguinte representa a realidade dos empregados divididos por setor de atividade, com base nos dados estatísticos de 2011, realidade esta que pode já ter-se alterado pelo evoluir dos anos decorridos desde então.

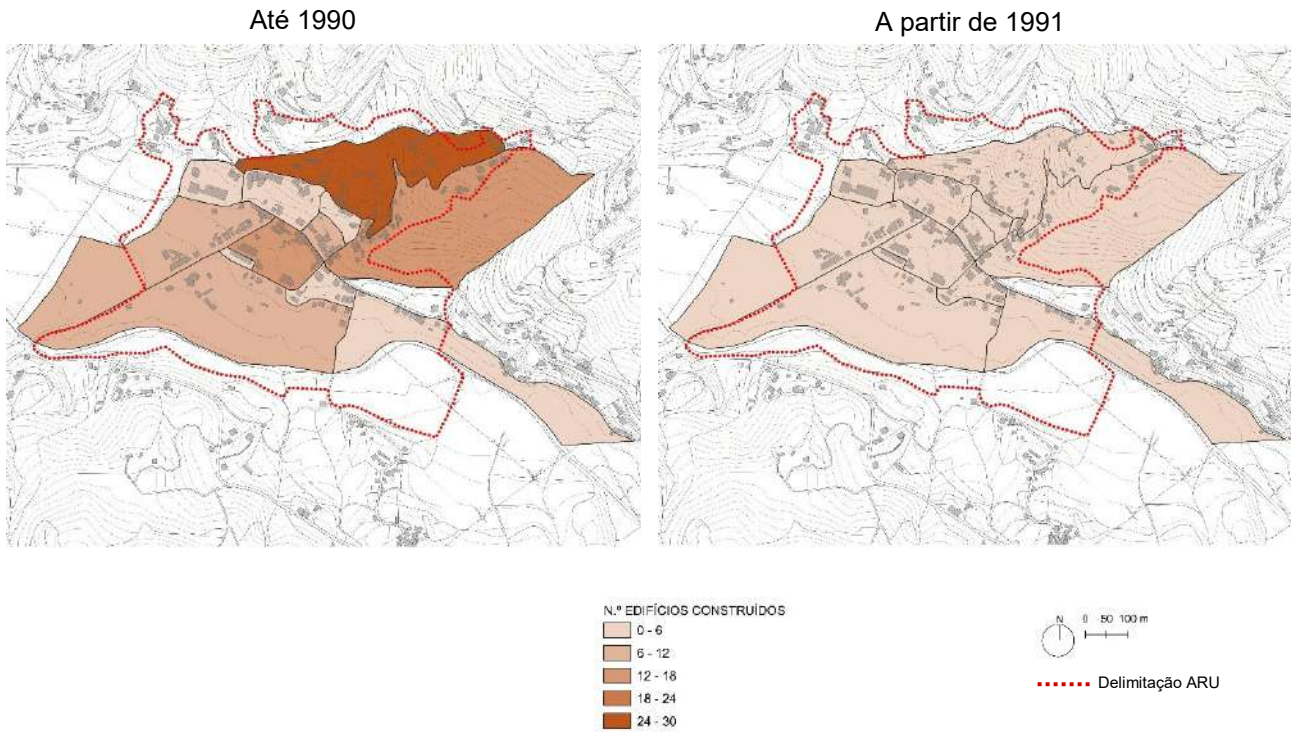
4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No que respeita ao parque edificado, consegue-se entender quais os principais momentos de construção dos edifícios existentes em Cerva.

Num total de 141 edifícios que constituem o parque edificado da ARU de Cerva, a maioria foi construída antes de 1990, com 72,34%, com uma concentração diferenciada pelas várias subsecções analisadas, tal como é possível verificar pelo mapa acima representado.



41 | Empregados por setor de atividade (2011)
FONTE: INE

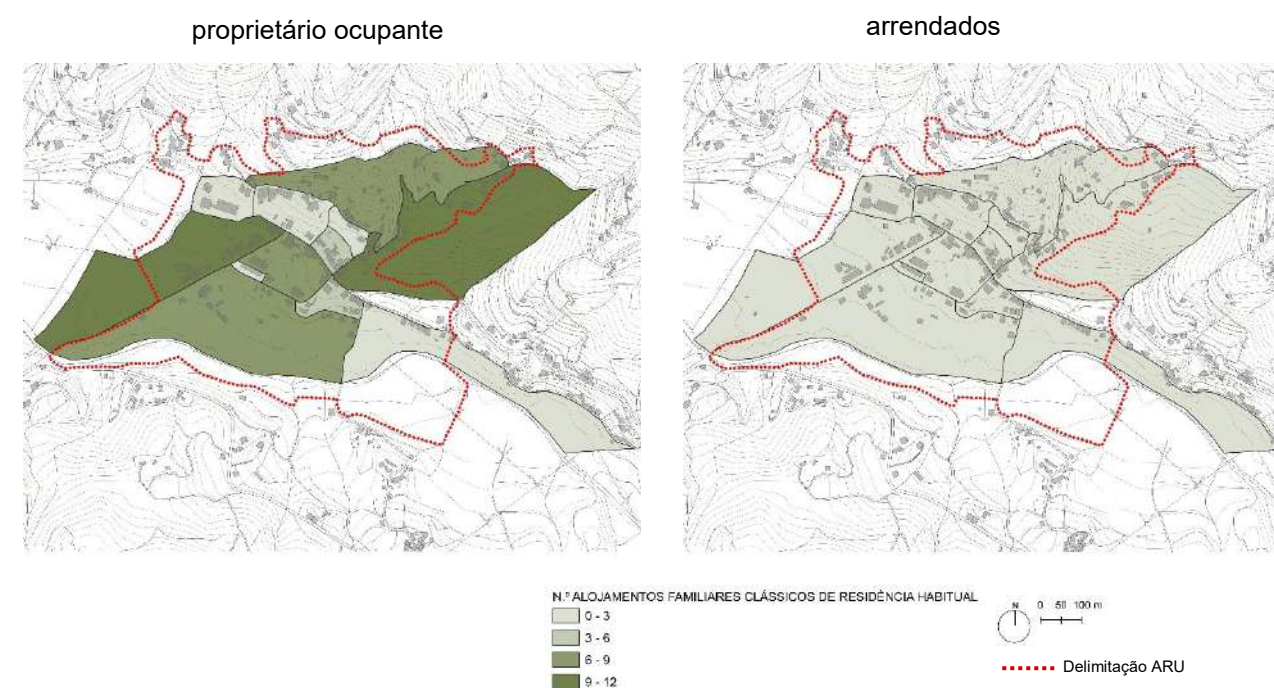


42 | Número de edifícios construídos antes de 1990 e a partir de 1991 na ARU de Cerva (2011)
FONTE: INE



As áreas dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual de Cerva são também variáveis. Destes, contam-se 102 alojamentos dos quais 6,86% correspondem a alojamentos com menos de 50m²; 28,43% correspondem a alojamentos com áreas entre os 50 e os 100m²; para áreas compreendidas entre os 100 e os 200m² contam-se 52,94%; já para alojamentos com áreas superiores a 200m² existe uma percentagem de 11,76%. Dos indicadores analisados é possível fazer-se a analogia entre o total de famílias clássicas com o total de alojamentos clássicos. Assim, percebe-se que se conta com um total de 186 de alojamentos familiares clássicos para um total de 103 famílias clássicas, segundo dados de 2011. Desta forma entende-se que não há uma carência habitacional em Cerva.

Por último, importa destacar a porção de alojamentos ocupados pelo proprietário e aqueles que estão a ser arrendados. Através dos mapas que se seguem é perceptível que se torna mais significativo o número de edifícios ocupados pelo próprio proprietário quando comparados com os arrendados. Para o primeiro, a percentagem é de

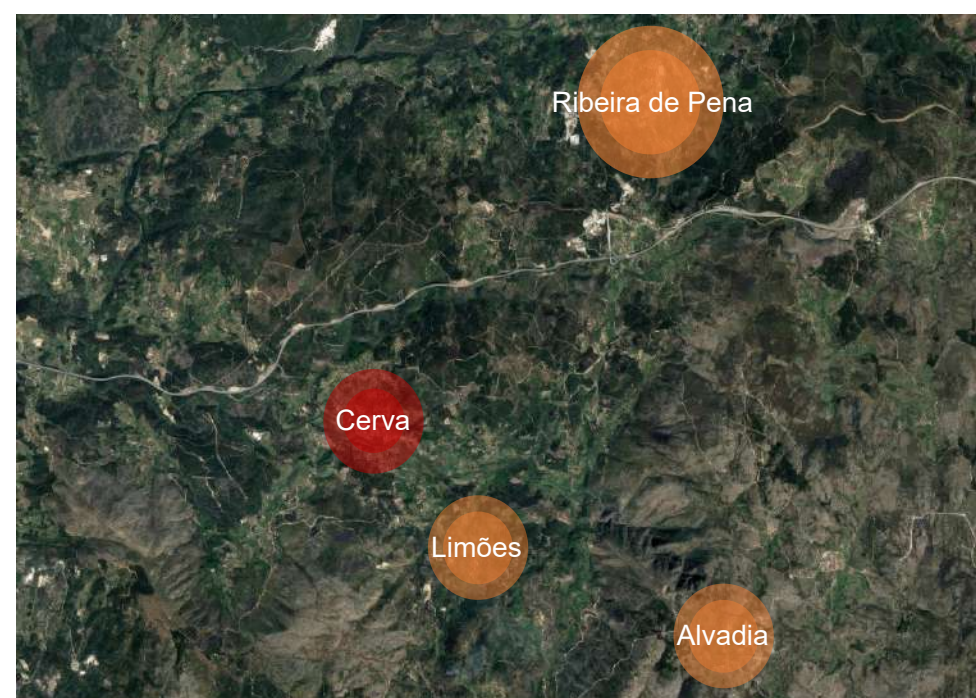


4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.3. Morfologia urbana

A Freguesia de Cerva localiza-se no Concelho de Ribeira de Pena, Distrito de Vila Real, e estende-se por uma área total de 47,28 Km², situando-se a cerca de 14 Km de Ribeira de Pena. Trata-se de uma das Freguesias mais antigas do Concelho, tendo já sido sede do mesmo, constituído pelas freguesias de Cerva, Limões e Alvadia, tendo sido suprimido em 1853.

O seu território estende-se pelos contrafortes da serra do Alvão e da Ordem e é percorrida pelos rios Póio e pelo Louredo, afluente do rio Tâmega. Faz fronteira a Norte com as freguesias de Salvador e Cavês, a Sul com as freguesias de Atei e Vilar de Ferreiros, e a Nascente com as Freguesias de Limões e Alvadia. Localizada a sul da sede do Concelho, na margem esquerda do Rio Tâmega, é constituída pelos lugares de Formoselos, Agunchos, Asnela, Riomau, Adoria, Feira da Lomba, S. João, Eirinha da Lomba, Escoureda, Quintela, Seixinhos, Cabo da Costa, Canda, Outeirinho, Ribeiro do Casal, Praça, Penaformosa, Alvite Cabris, Mourão e Assureira.



44 | Cerva - Mapa de enquadramento



Apesar de ser um concelho tipicamente transmontano, existem ainda, no centro do mesmo, algumas características que tendem a aproximar-se das minhotas. Contudo, são ainda assim muito diferentes, pois os vales não são tão extensos que permitam uma ocupação muito diversificada e as culturas aparecem de forma mais discreta. Um exemplo disso mesmo é Cerva, em que existe um regadio com área significativa, bem como um aproveitamento pormenorizado da terra em pequenas parcelas compartimentadas por árvores de fruto, linhas de carvalhos ou sebes de vegetação diversificada.

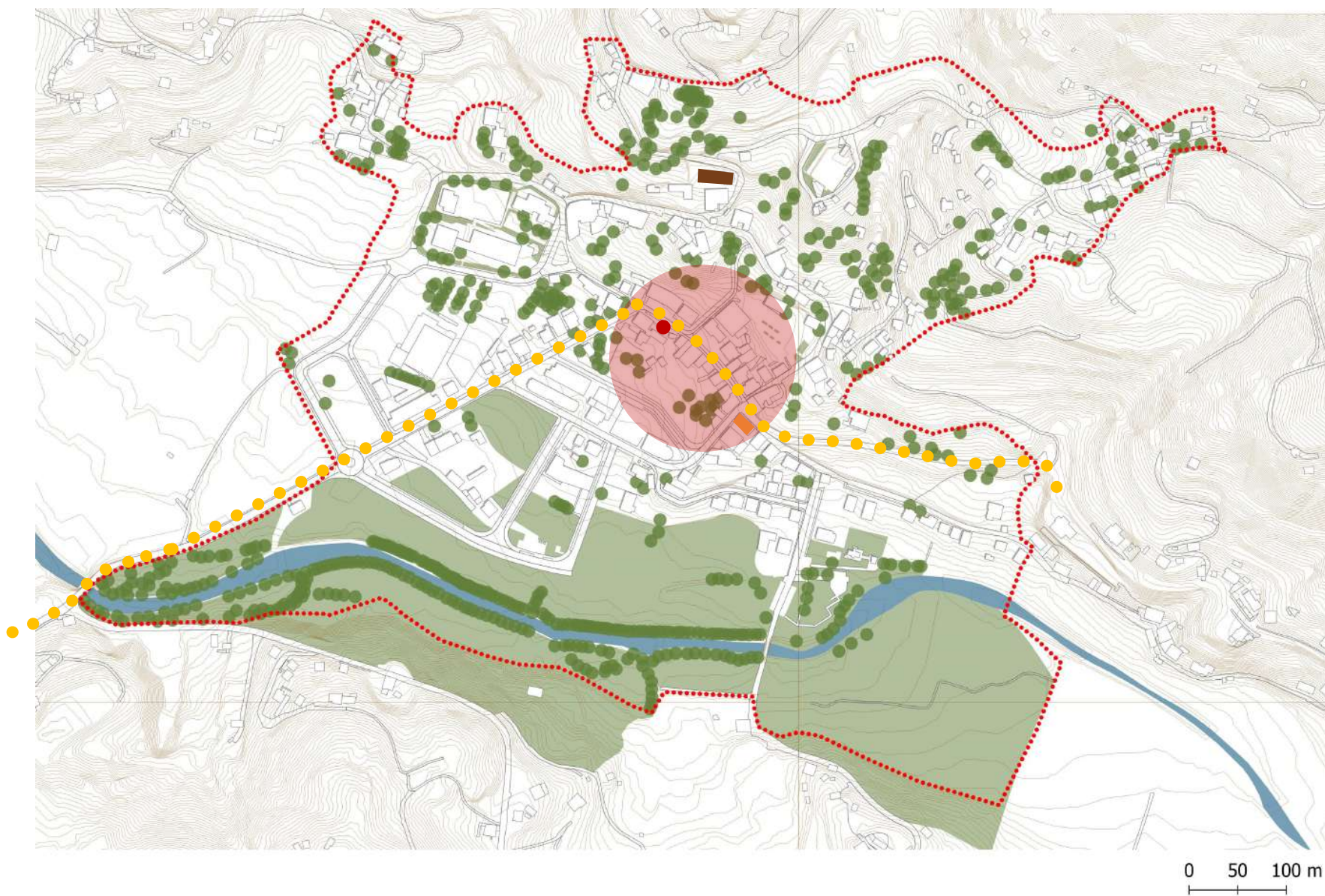
No que diz respeito à morfologia urbana da vila propriamente dita, pode-se constatar uma malha urbana relativamente dispersa, marcada essencialmente pela topografia do território, cuja expansão se desenvolveu junto às principais vias que a atravessam. O tecido urbano é geralmente constituído por uma rua ou eixo principal, que atravessa todo o núcleo e de onde “nascem” novas ruas ou becos que dão servidão às casas de habitação.

O núcleo primitivo encontra-se adaptado à morfologia do solo, o qual origina esta implantação. É visível o tecido de ruas tortuosas, distribuídas ao longo das curvas de nível e ligadas entre si por ruelas estreitas que vencem o desnível existente.

No centro, a existência de um pequeno largo que estruturou o local, onde se encontra o Pelourinho da Vila, assim como dois ou três caminhos de saída para os campos e que se prolonga até à Capela das Almas. A exiguidade do espaço urbano existente, o difícil acesso e a irregularidade da pavimentação desincentivaram a construção nas zonas de declive acentuado, dada a impossibilidade de levar o automóvel para o seu interior, alterando-se assim a vivência tradicional do espaço.

As novas habitações, essencialmente de emigrantes, ocupam os terrenos junto às estradas de acesso, ou as zonas com cotas mais elevadas, de onde dominam, visivelmente, o lugar.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



- Igreja de São Pedro
- Pelourinho de Cerva
- Capela das Almas
- Estrada Nacional 312
- Núcleo urbano primitivo



4.4. Valor Patrimonial

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, e como tal, devem ser respeitados e preservados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do Homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Identificar e conhecer esses valores, quer sejam eles naturais, socioculturais e/ou históricos, além de um objetivo, constitui um contributo para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais.

A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que possam contribuir para a melhoria das condições de vida e, simultaneamente, perpetuem a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão urbanística de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, animação sociocultural e da salvaguarda do património.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono. Salvar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada.

Ao longo de todo o território encontram-se vestígios do nosso passado que testemunham a história de um lugar, dos povos que o habitaram e das suas tradições. Estes testemunhos, legado que se deve preservar, caracterizam e individualizam cada povoado e cada cidade, reforçando a sua identidade. Devem, pois, ser definidas intervenções capazes de salvar esses valores históricos e integrá-los nas componentes atuais da vida urbana.

Não é suficiente proteger o património de um modo estático, mas sim regenerando-o no âmbito das dinâmicas urbanas e vivências atuais. Este processo requer uma gestão do património, por parte dos Municípios, promovendo políticas de valorização, conservação e revitalização das cidades, do edificado e dos espaços públicos, em paralelo com a sensibilização e compromisso de cada proprietário, no sentido de preservar o seu próprio património.

Embora o conceito de património seja antigo, este remete-nos, atualmente, para uma maior valorização da memória a que se reporta, tornando-se mais amplo e genérico. Os elementos naturais e edificados, de valor patrimonial e histórico, transmitem-nos uma noção de viagem que nos trás o passado e nos transporta de volta a ele, possibilitando uma transmissão marcante de geração para geração.

Conhecemos um lugar por aquilo que o diferencia e caracteriza, mas a descaracterização, a indiferença e o estado de degradação contribuem para a desvalorização dos seus centros históricos. Assim, o património determina uma função importante na manutenção da memória coletiva de um lugar e por isso deve ser preservado.



O Património Classificado ou Em Vias de Classificação, é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade. A sua classificação é fundamental para fixar critérios de valorização, salvaguardando a sua envolvente e permitindo o seu reconhecimento enquanto valor nacional e municipal.

A Lei de Bases do Património Cultural - **Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro**, define as bases da política de proteção e salvaguarda do Património e estruturação da identidade nacional, visando a democratização da cultura, reavaliando também os critérios de classificação desse Património, redefinindo o seu conceito.

Ainda neste documento são definidos vários graus de proteção, em função da tipologia de classificação em que os imóveis se integram. Conforme o previsto no artigo 43.º, desta mesma Lei de Bases, são definidas, para os bens imóveis classificados e em vias de classificação, zonas de proteção e zonas especiais de proteção.

É tarefa fundamental do Estado, proteger e valorizar o património como instrumento primacial de realização da dignidade do ser humano, sendo da sua competência garantir “a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular” (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro). Para além disso, o Estado deve garantir que todos têm igual acesso à cultura e à fruição de valores e bens que integrem o património cultural.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias atribuídas a monumentos, conjuntos ou sítios. Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Atualmente, o património é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, bem como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

A proteção do património encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei. Acrescentando à responsabilidade estatal, as autarquias locais têm também deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção.

O Município de Ribeira de Pena tem vindo a trabalhar no tema da valorização do seu património, testemunhos e identidade da história local, enquanto recurso diferenciador dos seus aglomerados.

Assim, as normas regulamentares que se advogam para o município, não temendo qualificadas manifestações arquitetónicas de carácter contemporâneo, devem incidir, muito particularmente, sobre a preservação deste importante património, tanto a nível do edificado como da morfologia dos espaços públicos.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena, de 2009, o artigo 73.º do Regulamento, relativo ao Perímetro de proteção ao património, sublinha um conjunto de pontos, seguidamente enumerados:

1 — Os bens patrimoniais imóveis correspondem a áreas de interesse arqueológico e a edifícios, conjuntos ou sítios que, pelo seu interesse histórico, arquitectónico, etnográfico ou ambiental, deverão ser alvo de medidas de protecção e promoção, estando devidamente identificados na Planta de Ordenamento.



2 — A estes bens corresponde o perímetro de protecção legalmente estabelecido para os imóveis classificados ou em vias de classificação, definindo-se para o restante património perímetros de salvaguarda de 50 metros, em acordo com a Planta de Ordenamento.

3 — Nestes bens e nas áreas de protecção respectivas, sem prejuízo do licenciamento ou autorização que a lei compete à Câmara Municipal, a aprovação de obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, sem prejuízo do parecer prévio da entidade da tutela no caso dos Imóveis Classificados e em Vias de Classificação, fica condicionada às seguintes disposições:

- a) Os projectos de Arquitectura serão obrigatoriamente subscritos por um Arquitecto;
- b) Deverão ser utilizados os materiais que tradicionalmente se utilizam na região, sem prejuízo da utilização de outros desde que devidamente justificados por razões estéticas e plásticas;
- c) Toda a intervenção deve ter como primeiro objectivo a valorização do bem patrimonial imóvel em causa, só sendo admitida qualquer ampliação quando seja garantida a recuperação do mesmo.

4 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infra -estruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objecto de discussão pública promovida nos termos do Regulamento Jurídico da Urbanização e da Edificação.

5 — A instrução de processos de operações urbanísticas a sujeitar a licença ou autorização que respeitem a imóveis de interesse patrimonial devem, sem prejuízo do disposto na lei no que respeita aos imóveis classificados ou em vias de classificação, conter a descrição histórica e arqueológica do imóvel em causa.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

6 — Quando estejam em causa Valores Arqueológicos ou sempre que a Câmara Municipal o considere como necessário, qualquer intervenção a levar a efeito nos perímetros de salvaguarda terá o parecer prévio e o acompanhamento de um arqueólogo ou do organismo que tutela o património arqueológico.

A definição destas regras, denotam, da parte do Município, uma preocupação na defesa e requalificação do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas aplicáveis, igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e restantes figuras de instrumentos de gestão territorial e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

Os imóveis aqui mencionados são importantes ao nível patrimonial na ARU, e pelas suas reconhecidas características foram inventariados. A partir da análise e estudo de campo foram considerados igualmente relevantes, pelo seu valor arquitetónico e/ou pelo seu enquadramento urbano, individualmente ou inserido em conjuntos.

As estruturas identificadas como notáveis/de referência, inseridas na ARU de Cerva, evidenciam-se pelos elementos físicos e arquitetónicos de cariz histórico que apresentam, e/ou pela sua dimensão sociocultural e/ou pelo valor memorial com interesse histórico para a preservação e valorização da sua identidade e memória coletiva.

Em virtude da reunião da arquitetura e paisagem natural da Vila, todos os edifícios classificados e notáveis, assim como os demais elementos arquitetónicos e arqueológicos de valor conferem ao conjunto urbano valor patrimonial notável. Na página seguinte é discriminada a lista de edifícios classificados e notáveis inseridos na Área de Reabilitação Urbana de Cerva, assim como as respetivas imagens e planta de localização.



● Imóveis Classificados:

1– Pelourinho de Cerva - Imóvel de Interesse Público - IIP

● Imóveis Notáveis:

- 2– Capela das Almas;
- 3– Capela de São Sebastião;
- 4– Casa de Crespos;
- 5– Casa de Paço Vedro;
- 6– Chafariz do Ribeiro do Casal;
- 7– Fonte da Água Boa;
- 8– Igreja de São Pedro;
- 9– Junta de Freguesia de Cerva.

1 Pelourinho de Cerva



2 Capela das Almas



4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3 Capela de São Sebastião



4 Casa de Crespos



5 Casa de Paço Vedro





6.....Chafariz do Ribeiro do Casal.....



9.....Junta de Freguesia de Cerva.....



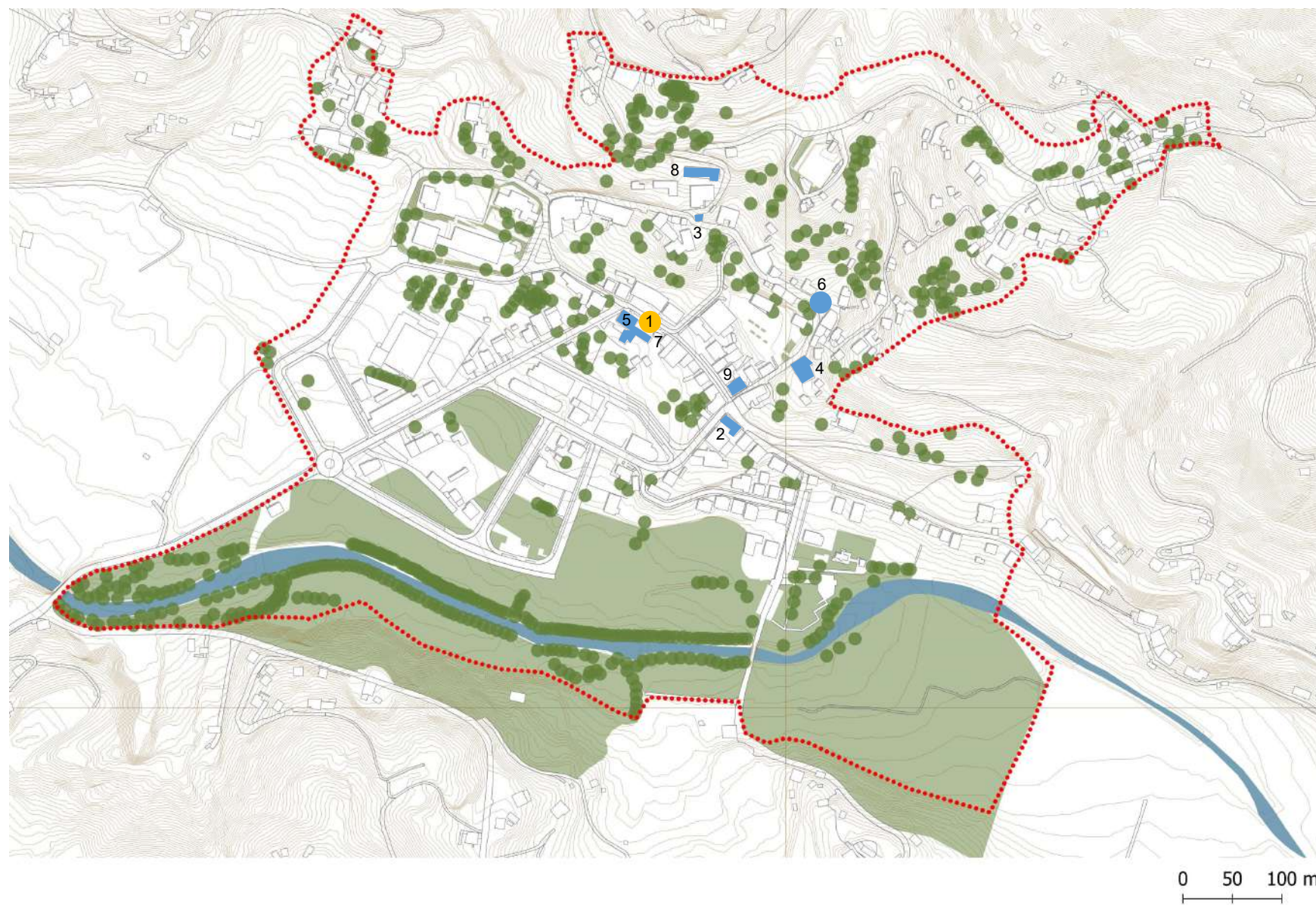
7.....Fonte da Água Boa.....



8.....Igreja de São Pedro.....



4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



- Imóveis Classificados
- Imóveis Notáveis

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO

DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1 Metodologia	97
5.2 Edificado	104
5.2.1 Número de pisos	104
5.2.2 Tipo de ocupação	106
5.2.3 Usos	108
5.2.4 Estado de conservação do edificado	112
5.3 Patologias da construção	115
5.3.1 Coberturas	116
5.3.2 Fachadas	120
5.3.3 Caixilharias	124
5.4 Espaço Público	127
5.4.1 Estrutura Verde	144
5.4.2 Mobiliário Urbano	148

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1. Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da ARU de Cerva, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo.

Esta fase pretendeu-se tão exaustiva quanto possível, no sentido de recolher todos os dados disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise e diagnóstico, não existirem défices de informação.

Através dos levantamentos e respetivo trabalho de campo pretendeu-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Para efeitos de levantamento foi considerada a área total correspondente à área de reabilitação urbana de Cerva, na qual se analisaram todas as edificações visíveis a partir das ruas e o espaço público.

Considera-se que esta área requer, na sua totalidade, uma requalificação pensada como um todo, onde as melhorias urbanas irão ser usufruídas pela população residente, visitantes e turistas, criando novas dinâmicas e aumentando a atratividade da Vila.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na área total da ARU, onde foram analisadas as características do edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal, espaços de convivência e estrutura verde.



O limite da área de estudo caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Área plurifuncional com edifícios de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;
- Edifícios com diversas volumetrias e escalas;
- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína;

Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas.

Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação que é recolhida tendo por base as tabelas/fichas de levantamentos, preenchidas durante os trabalhos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico, realizando-se uma análise individual a todos os imóveis inseridos na ARU de Cerva.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

É importante reiterar que os pontos considerando nas fichas de levantamentos abordam exclusivamente uma avaliação exterior dos edifícios e para tal são tidos em conta critérios e conceitos definidos a priori que se passam a referir:

Número de pisos: Consideraram-se os números de pisos acima da cota da soleira, da fachada que confronta com a rua. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas.

Tipo de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade.

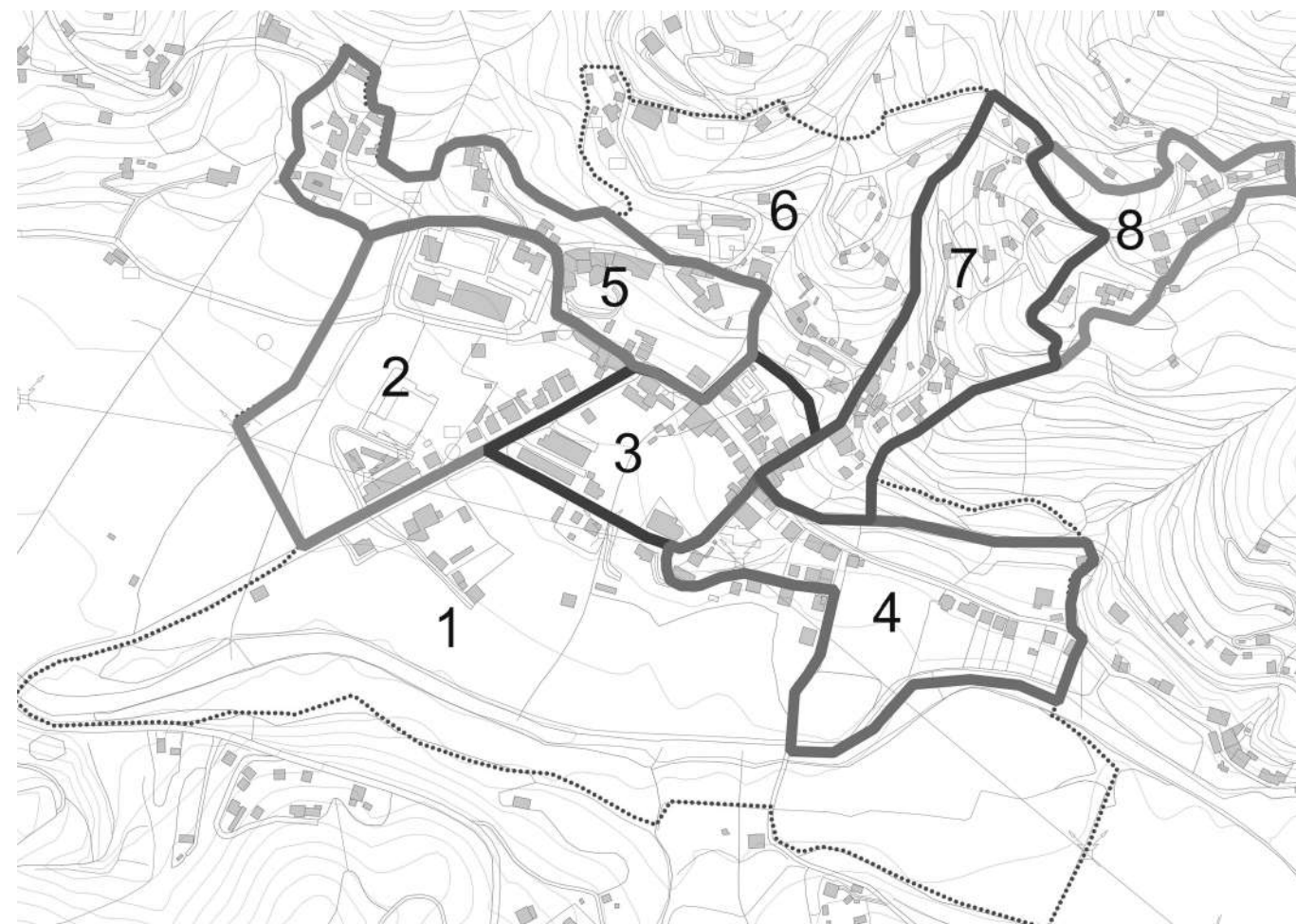
Elementos dissonantes: São elementos decorativos ou construtivos, que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos de AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício ou alterações de cérceas.

Grau de conservação : O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.

Em termos operacionais, foram delimitadas e numeradas subáreas de levantamento, infra ARU. No total foram levantados 157 edifícios na área da ARU e a cada um dos edifícios implantados em cada uma das subáreas foi atribuído um código individual que permite a correta identificação dos mesmos em planta, ficha de análise e respetivas fotografias.



É de salientar que inicialmente foi desenvolvida uma ficha individual de levantamento para o edificado e espaço público. No entanto, o método de levantamento foi reajustado e adaptado de forma a possibilitar a análise à totalidade da área de forma mais operacional.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Nesse sentido, a partir destas fichas de levantamento, foi desenvolvida uma tabela considerando os mesmo campos de avaliação ao nível do edificado, no sentido de otimizar e agilizar o trabalho de campo, assim como, posteriormente, o tratamento e informatização dos respetivos dados, e em paralelo foi realizado um levantamento fotográfico do edificado e espaços públicos.

Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código

numero

1 | Localização

Operação de Reabilitação Urbana

Rua/Avenida/Praça

Nr.º polícia

2 | Caracterização geral

Acesso viário

sim

não

Passeios

sim

não

Adequabilidade dos passeios

sim

não

Tipo de ocupação

ocupado

devoluto

Numero de pisos

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

outros

Usos

habitação

comércio

serviços

indústria

armazen

outros

Cobertura

deformações

interiores colapsadas/parcialmente colapsadas

revestimento com pedras/deslocamentos

presença de infiltrações/destaques

sistema de recolha de águas pluviais

Fachada principal

fenestração/ventilação

deformação

degradação de argamassas/revestimentos

manchas/bolores/condensações

elementos decorativos

cartazes (pósteres, cartazes, publicidade, ...)

Caixilharias e portas exteriores

estado de conservação

materiais em degradação

sistema de acondicionamento

Observações

lp

lugar do plano - gestão do território e cultura, lda

av. da república, 110, 1100-001 lisboa - portugal | tel: 213 124 400 | info@lugaradoplano.pt

1 | 1

lp

lugar do plano - gestão do território e cultura, lda

av. da república, 110, 1100-001 lisboa - portugal | tel: 213 124 400 | info@lugaradoplano.pt

1 | 2

48 | Ficha de caracterização do edificado (frente)

49 | Ficha de caracterização do edificado (verso)

lp
lugar do plano
101

lp
lugar do piano

102

[illegible]

Salienta-se que grau de conservação atribuído por via dos levantamentos de campo não corresponde na íntegra aos campos da ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios prevista no NRAU, Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, que prevê um diagnóstico mais exaustivo e complexo, nomeadamente ao interior e infraestruturas dos edifícios.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

No entanto, e ainda que para efeitos legais seja impreterível recorrer à do NRAU, em conformidade com a legislação em vigor, a planta do estado de conservação presente no subcapítulo 5.2.4 é um instrumento da mais elevada importância para uma primeira aproximação à elegibilidade dos edifícios aos incentivos e programas a que se queiram candidatar.

Assim, é possível perceber numa primeira abordagem, através da avaliação realizada pelos levantamentos de campo, o estado atual dos imóveis e quais os com maior necessidade de intervenção e em condições de serem elegíveis para os suprarreferidos benefícios, podendo então avançar-se para as respetivas avaliações de acordo com o previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano.



5.2. Edificado

5.2.1. Número de pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na área de reabilitação urbana de Cerva, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da página seguinte ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área. Foram identificados edifícios entre 1 a 4 pisos de altura.

Reitera-se que foram tidos em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Desta forma, verifica-se que a edificação na área analisada é maioritariamente composta por imóveis com dois pisos, sendo que estes representam 67,5% do total.

Contudo, a altimetria dos edifícios varia na extensão da superfície urbana da ARU, sendo que os edifícios com maior número de pisos têm menor presença na zona observada. Com um piso contam-se 26,1%, com três pisos 5,7% e, com quatro pisos, 0,6%.

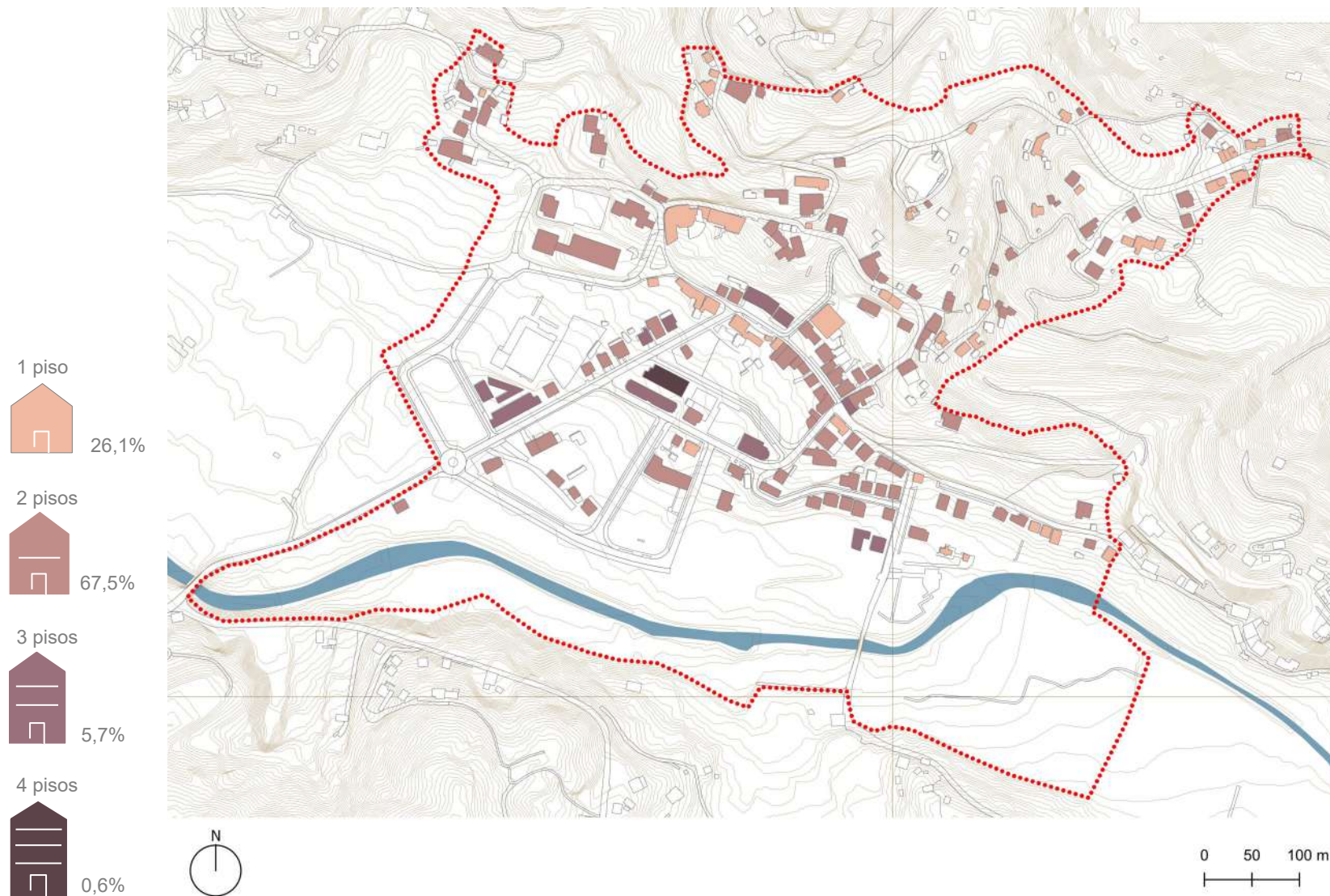


51 | Exemplo de edifício com dois pisos



52 | Exemplo de edifício com um piso

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



53 | Planta do número de pisos

5.2.2. Tipo de ocupação

Através dos levantamentos de campo, foi também realizada, por observação direta do edificado, uma análise do estado de ocupação da massa construída da ARU.

A planta da página seguinte ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis implantadas na ARU de Cerva, que se enquadram nas categorias de ocupado ou devoluto.



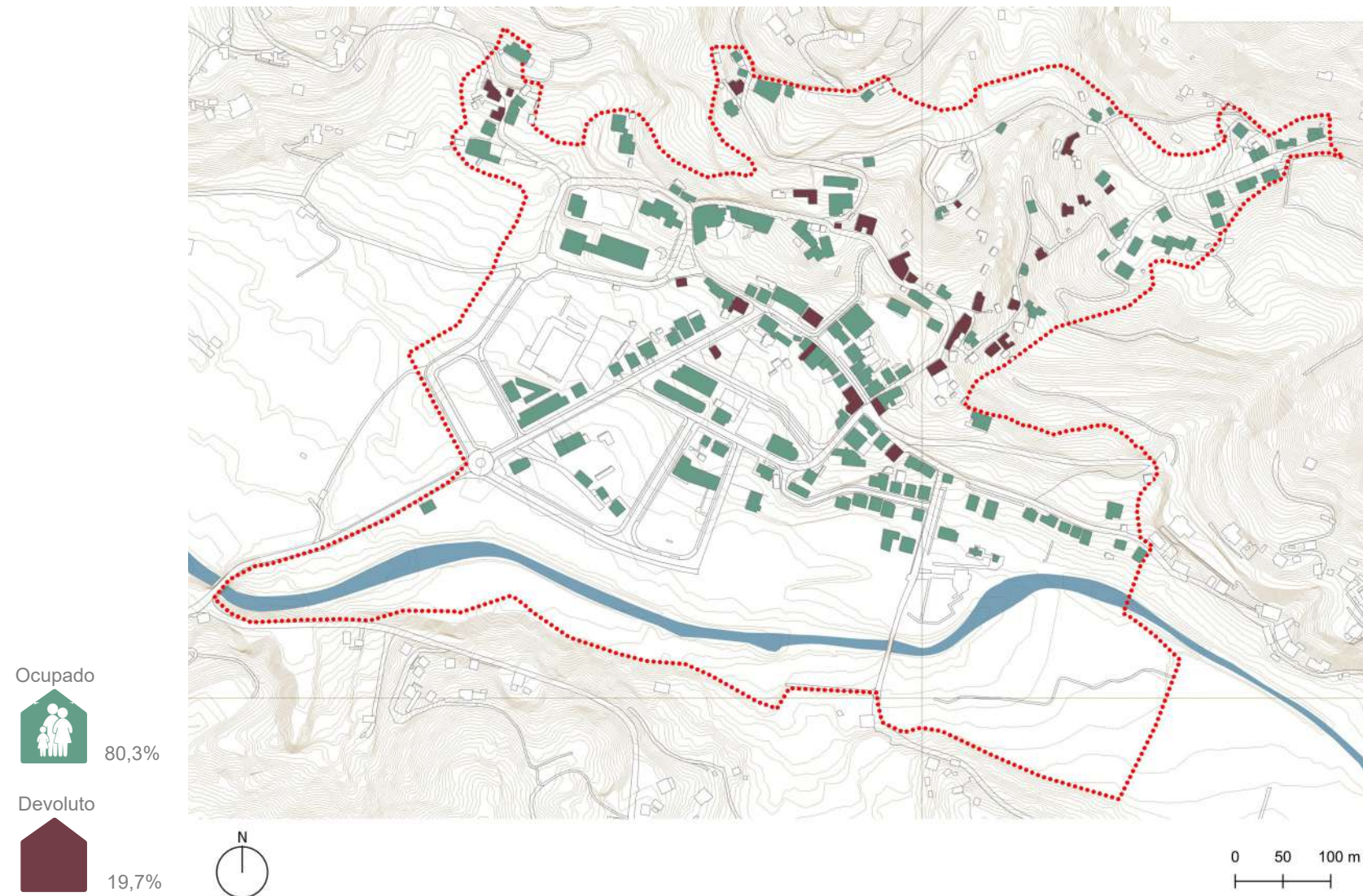
54 | Exemplo de edifício devoluto

Reitera-se que apenas foram considerados devolutos os edifícios que, aparentemente, se encontram desocupados na tua totalidade. É ainda importante referir que foram identificados alguns imóveis em obras, que dada essa condição se encontram vagos e como tal foram, igualmente, considerados devolutos.

O edificado inserido na área limite de levantamento encontra-se, na sua maioria, ocupado, constituindo 80,3% do total. Contabilizaram-se 31 edifícios devolutos, correspondendo a 19,7% do total dos 157 edifícios levantados.

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos edifícios devolutos, estão associados ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



55 | Planta do tipo de ocupação



5.2.3. Usos

As plantas representadas nas páginas seguintes, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, serviços, religioso, garagens/armazéns e equipamentos.

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir de uma análise ao exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa mesma observação e dos indícios exteriores dos edifícios que pudessem contribuir para aferir a respetiva utilização.

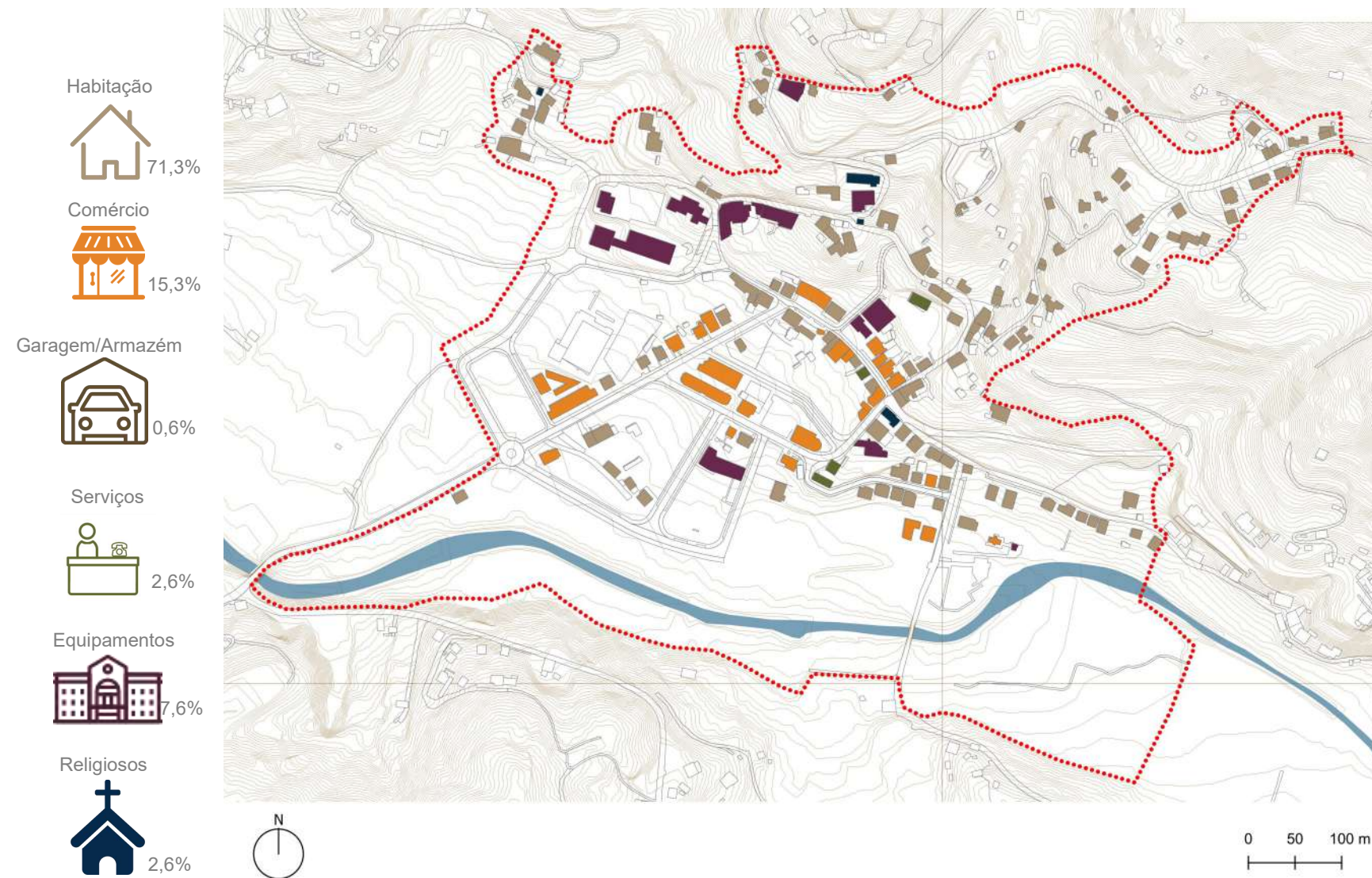
As plantas seguintes ilustram e representam as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos aos usos por pisos observados em cada um dos edifícios nesta área. Considerando todos os pisos de todos os edifícios, predomina essencialmente um uso: a habitação.

É importante salientar que, como já foi anteriormente referido, estão identificados edifícios entre 1 a 4 pisos de altura, sendo que os de três e quatro pisos estão ocupados exclusivamente com a função de habitação. Por esse motivo, as plantas apresentadas ilustram as funções existentes até ao piso três, inclusive.

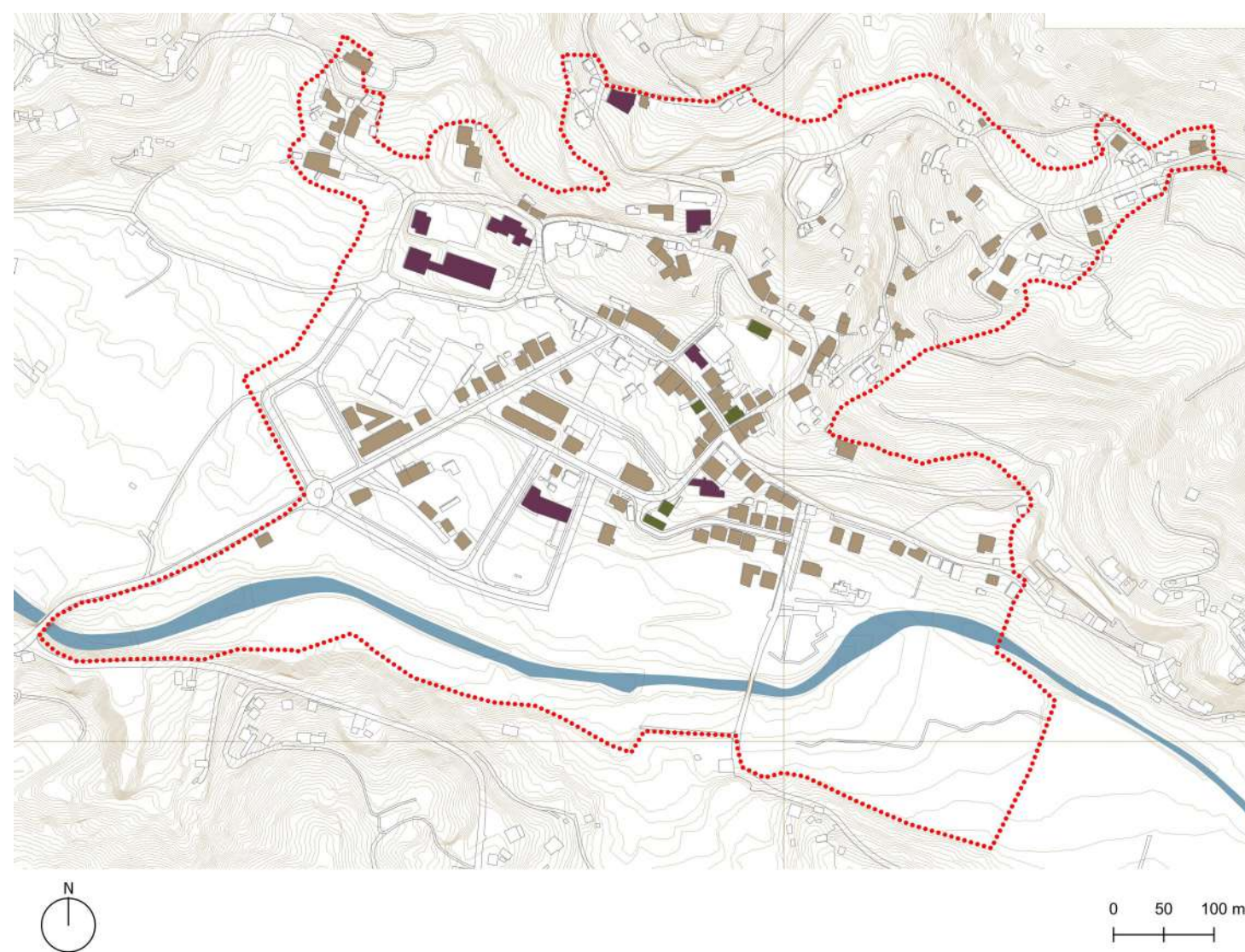
Relativamente à análise de usos por piso, é notório o predomínio da habitação no primeiro piso, ocupando cerca de 71,3% deste, sendo que o comércio surge em segundo lugar e ocupa aproximadamente 15,3% dos primeiros pisos.

Os serviços representam 2,6% dos usos do primeiro piso, as garagens/armazéns cerca de 0,6%. Por sua vez, os equipamentos 7,6% do total e por fim os edifícios religiosos 2,6%. Em relação aos pisos superiores, a esmagadora maioria, sempre superior a 80%, corresponde a habitação.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



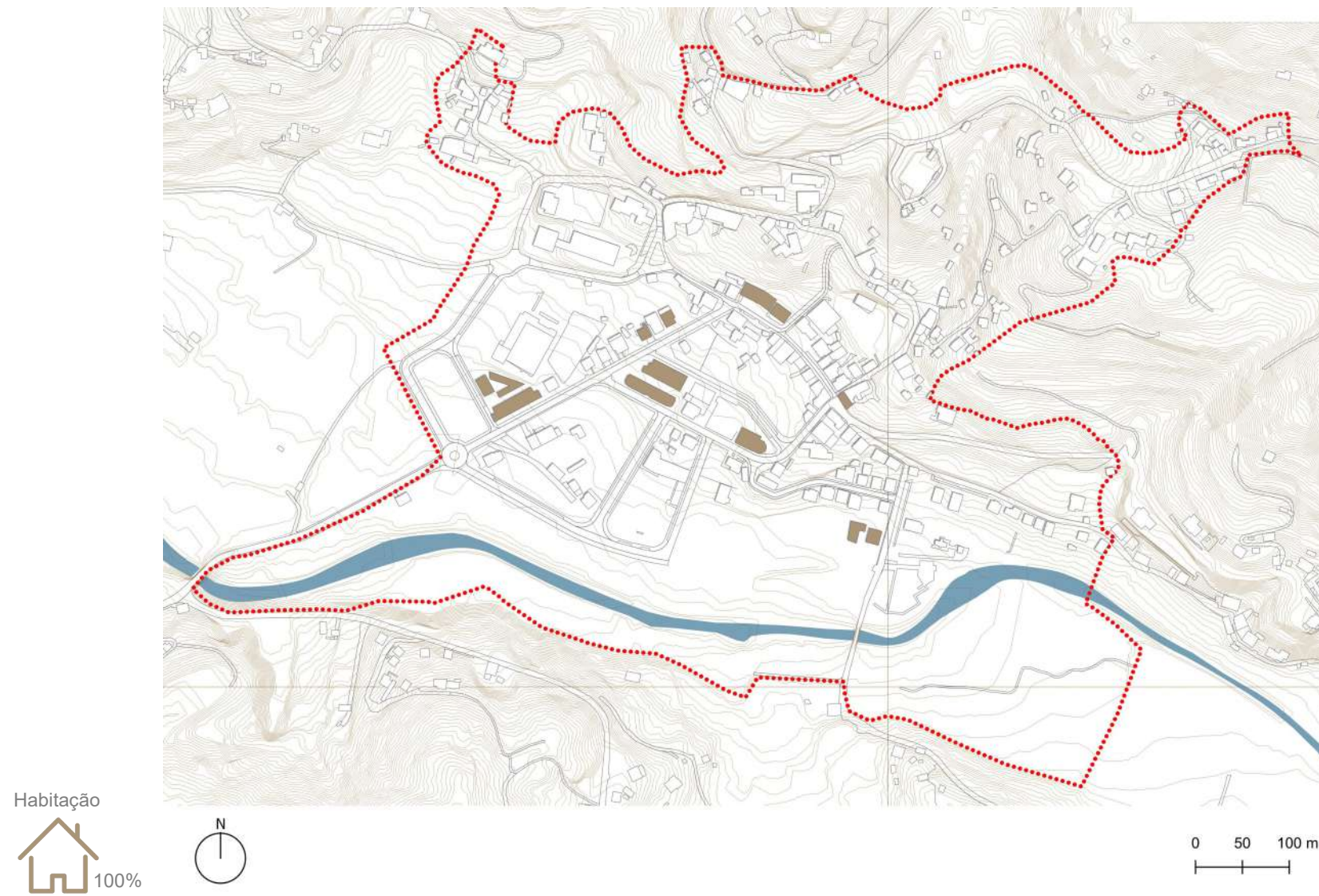
56 | Planta de usos do piso 1



Habitação	86,8%
Serviços	4,7%
Equipamentos	8,5%

57 | Planta de usos do piso 2

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



58 | Planta de usos do piso 3



5.2.4. Estado de conservação do edificado

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento das *Fichas de caracterização do edificado*, que contemplam anomalias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias, por observação direta exterior.

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*, à fachada principal de cada edifício. Em função das patologias identificadas é atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de cinco níveis:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;
- Obras.

Relativamente à definição de cada um dos níveis suprarreferidos, o estado de conservação “Bom”, é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes, nem prejudicando as condições de habitabilidade do imóvel.

O nível de conservação “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas patologias de que padecem para além de prejudicarem a sua utilização e conforto têm interferência nas suas características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.

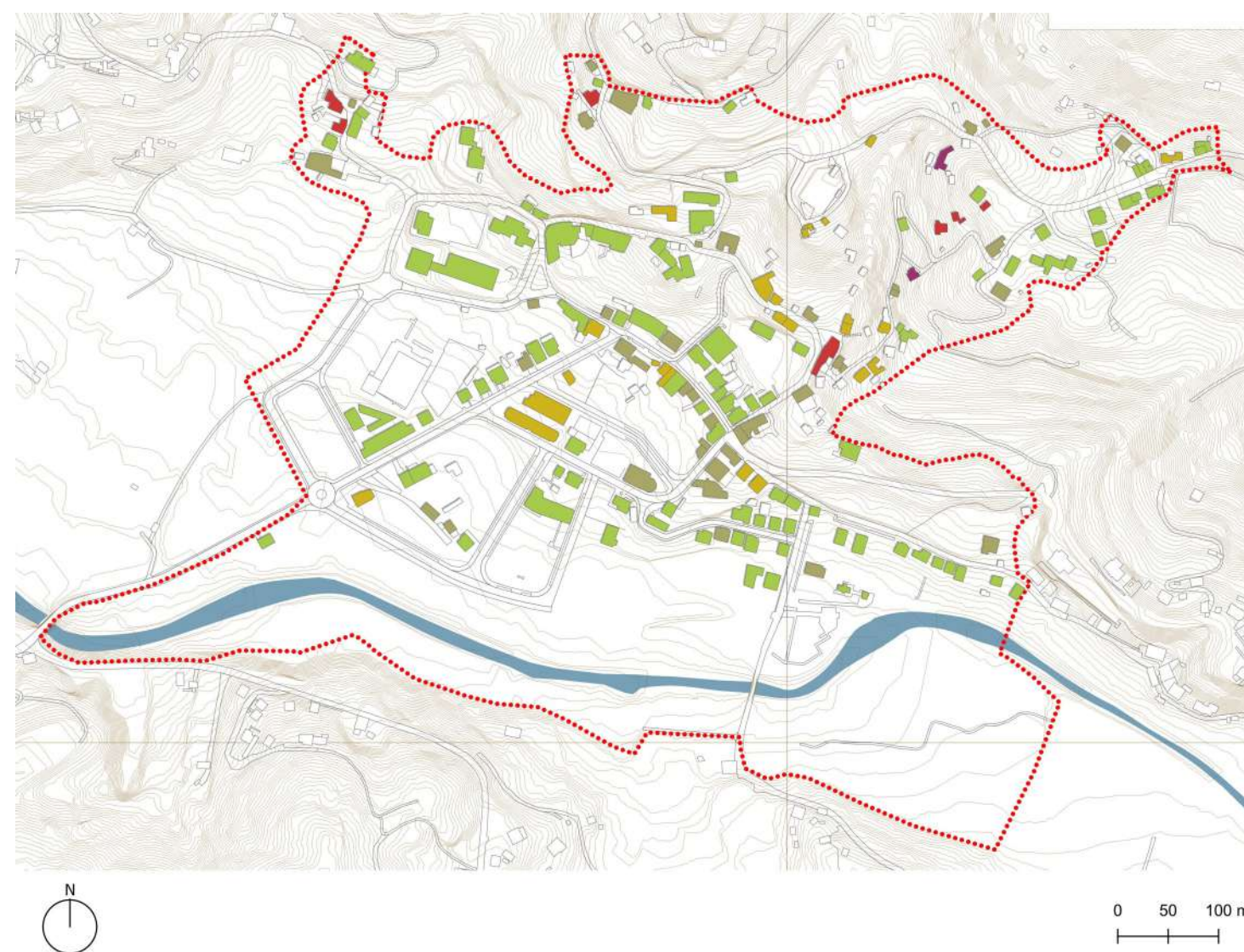
Por fim, os edifícios em “Obras” são aqueles que por se encontrarem a ser intervencionados não podem, de momento, ser avaliados com os restantes níveis.

O estado de conservação do edificado da ARU de Cerva está, predominantemente, bom, com aproximadamente 56,7% dos edifícios nesta condição, enquanto 22,9% se enquadra na categoria de médio e 14% na categoria de degradado.

Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 8 edifícios, que correspondem a 5,1% do total, e por fim, no que diz respeito aos edifícios em estado de obra, constam do levantamento apenas 2, correspondentes a 1,3% do total.

Os cinco escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo. Verifica-se que a nível de equipamentos públicos, o estado de conservação geral é bom, havendo uma manutenção periódica destes edifícios.

O Município de Ribeira de Pena aposta na reabilitação dos edifícios e espaços públicos municipais no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana do concelho, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores, visitantes e turistas, e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados, nomeadamente através de programas e incentivos como se poderá verificar no capítulo 8 do presente documento.



59 | Planta do estado de conservação

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.3. Patologias das construções

As Patologias das construções são estudos de situações de ocorrências de problemas, falhas ou de defeitos que comprometem uma ou mais funções de um edifício, em parte ou no seu todo, carecendo de um diagnóstico adequado e respectivas soluções de tratamento.

Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida, em determinadas circunstâncias.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou podendo ainda ser provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência.

Analisar e perceber a origem das patologias identificadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.



5.3.1. Coberturas

As *Fichas de caracterização do edificado* preenchidas para cada um dos imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana de Cerva contemplam, no que diz respeito às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada ou parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

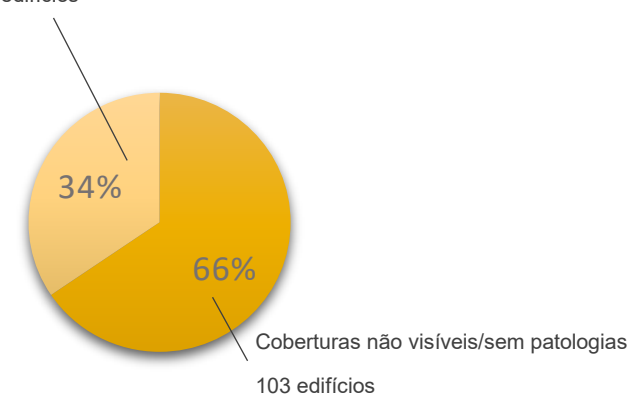
É importante salientar que na área de levantamento algumas ruas são de perfil estreito, o que muitas vezes dificulta a observação direta das coberturas, assim como a altura dos edifícios e/ou o seu desenho, pelo que não é possível analisar a totalidade das mesmas, nesse sentido não foi possível avaliar parte das coberturas.

O gráfico abaixo representa a percentagem de coberturas em que foram sinalizadas patologias, a que correspondem 34% do total, bem como a percentagem das que não apresentam qualquer patologia visível ou que pelos motivos já referidos não foi possível a sua avaliação, que representam 66%.

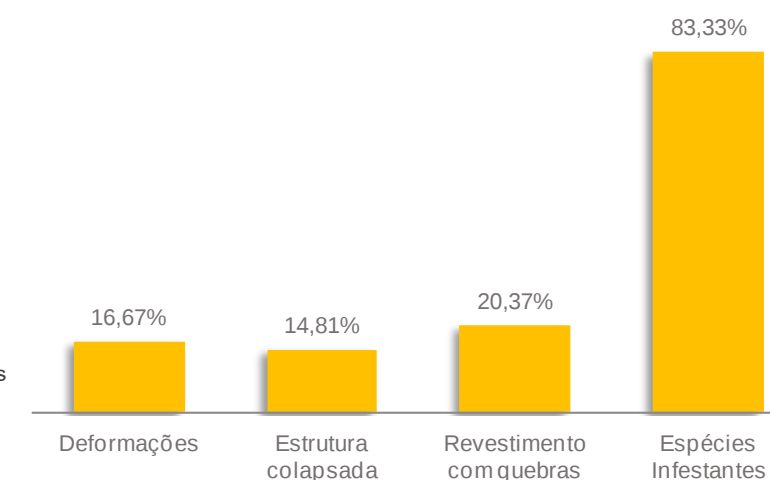
É assim possível verificar as patologias com maior e menor incidência nas coberturas que foram previamente identificadas como detentoras de pelo menos uma anomalia.

Coberturas com patologias visíveis

54 edifícios



60 | Coberturas com e sem patologias



61 | Patologias ao nível da cobertura

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

As estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas, os revestimentos com quebras e as deformações apresentam valores com pouca relevância, 14,81%, 20,37% e 16,67%, respetivamente, num universo de 54 edifícios assinalados com algum tipo de patologia ao nível da cobertura.

Salienta-se a existência de 8 ruínas, pelo que oito dos casos acima identificados correspondem a estes mesmos edifícios.

Efetivamente, os casos mais graves correspondem, muitas vezes, a imóveis abandonados, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.

Relativamente às deformações, estas podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento. Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana da Vila.



62 | Cobertura com espécies infestantes



63 | Cobertura deformada



A patologia predominante ao nível das coberturas é a presença de espécies infestantes, cerca de 83,33% dos imóveis são afetados pela mesma.

As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só se pode constituir, como uma das principais causas.

Outro aspeto importante é o facto de ao longo do tempo se acumularem nos telhados detritos de origem mineral, trazidos pelos ventos e pelas chuvas e outros que se desprendem das próprias telhas, e de origem orgânica devido, por exemplo, a dejetos de aves e insetos.

Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante.

Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos, musgos e líquenes, que apresentam cores avermelhadas, verdes ou negras, confundindo-se por vezes com sujidade, e conferindo aos um especto degradado e envelhecido. Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas.

Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão outras implicações ao nível de patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

solar. Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.

Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos. Destaca-se ainda o facto de 9,55% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível.

É ainda de sublinhar aqui a importância da existência destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplem beirados, devendo estes ter caleiras para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.





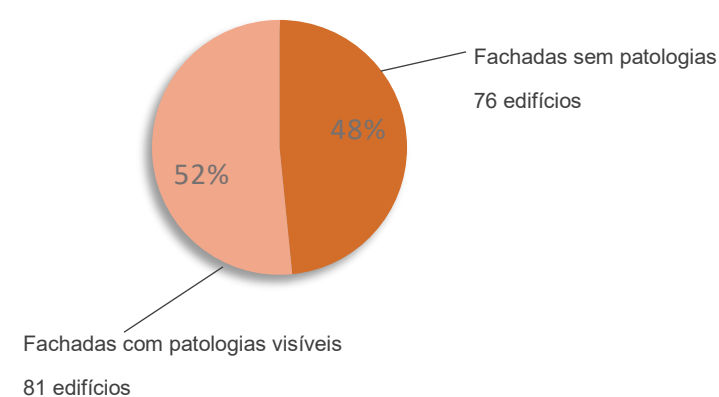
5.3.2. Fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Cerva.

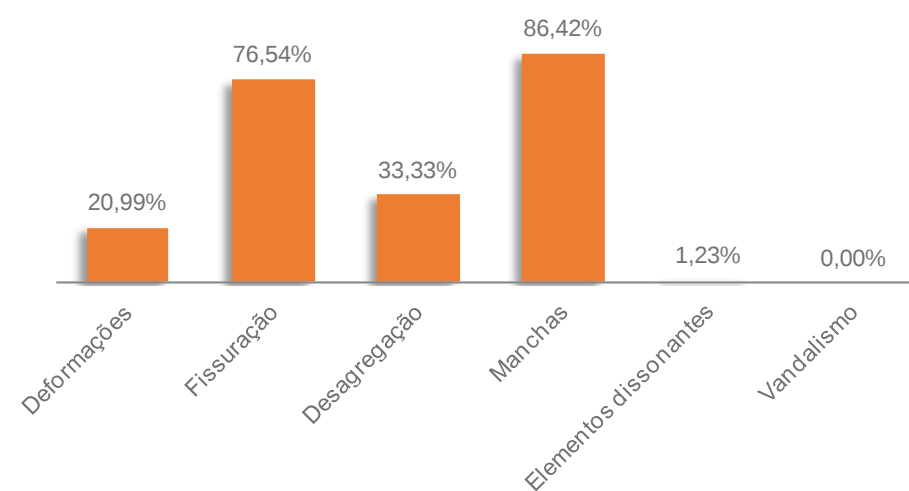
A Caraterização do estado exterior dos edifícios contempla, no que respeita às fachadas, as seguintes patologias: fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas/condensações/bolores, e por fim os elementos dissonantes que, ainda que não constituam uma patologia, são um dos fatores que contribui para a descaracterização dos edifícios.

Pela sua posição e exposição, as fachadas recebem agressões externas continuas, através da ação dos ventos, chuva, variações de temperatura, etc., que ao longo do tempo levam à gradual degradação do edifício prejudicando o seu desempenho e em casos extremos podem levar ao risco de colapso, especialmente quando não existe manutenção do imóvel.

O gráfico seguinte representa a percentagem de fachadas em que foram sinalizadas patologias, a que correspondem 52% do total, bem como a percentagem das que não apresentam qualquer patologia visível ou que pelos motivos já referidos não foi possível a sua avaliação, que representam 48%.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



67 | Patologias ao nível da fachada

A partir do gráfico acima, é possível verificar as patologias com maior e menor incidência nas fachadas que foram previamente identificadas como detentoras de pelo menos uma anomalia.

Destaca-se que, como patologia mais presente nas fachadas se identificou a presença de manchas/condensações e bolores, com aproximadamente 86,42% dos 81 imóveis afetados por esta patologia.

As manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil exposição solar, etc.).

Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando existe uma rotura no sistema de canalização de água.



68 | Manchas, bolores e condensações



Com um significativo destaque surgem também as fendilhações/fissurações, estando patentes em cerca de 76,54% dos edifícios analisados.

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade dos edifícios, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, permitindo infiltrações de água. Salienta-se que as fissuras

verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo ligações laje-alvenaria).



69 | Fissuração

Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração.

O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para os materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas. Cerca de 33,33% dos edifícios identificados com alguma patologia já apresenta estas desagregações nas suas fachadas.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam a desagregação de revestimentos, designadamente, a baixa qualidade dos materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em 20,99% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer em nada a estética do edifício, a estabilidade e a própria resistência da construção, no levantamento levado a cabo, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes, nomeadamente nos edifícios em ruína.

Embora os elementos dissonantes e os atos de vandalismo não se constituam propriamente como patologias, estes contribuem para a descaraterização dos edifícios e, consequentemente, para a imagem urbana da Vila, pelo que foram considerados na abordagem à análise exterior dos edifícios.



Este é um aspeto extremamente relevante do ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido em que, em certa medida, o descaraterizam. No entanto, no caso da Vila de Cerva, estas questões não têm relevância, uma vez que foi identificado apenas um caso de elementos dissonantes no edificado e não foram identificados atos de vandalismo no edificado e espaço público.



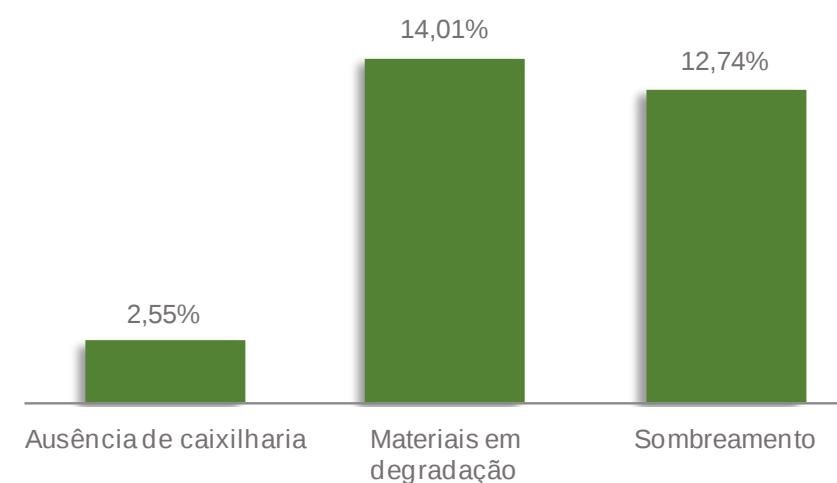
5.3.3. Caixilharias

No que respeita às caixilharias e portas exteriores o processo de desenvolvimento ao nível dos levantamentos foi, mais uma vez, executado na mesma lógica dos anteriormente referidos.

Neste caso, contemplaram-se 3 campos distintos, a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto de os materiais da mesma estarem ou não em degradação.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior). Efetivamente, num universo de 157 edifícios, cerca de 12,74% contemplam sistema de sombreamento. Os mais frequentes são as persianas exteriores ou portadas.

A questão dos sombreamentos está muito relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso, assim como a privacidade. É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento, particularmente existentes nos pisos comerciais.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A presença de toldos de sombreamento está essencialmente associada aos pisos de comércio, e portanto correspondentes ao nível térreo. Na maioria dos casos, estes toldos contêm informação referente ao estabelecimento a que pertencem.



72 | Fachadas com toldo de sombreamento associado ao estabelecimento comercial

A problemática dos materiais em degradação está, especialmente, patente nos edifícios exclusivamente de habitação e nos pisos superiores nos edifícios em que estes pisos correspondem a habitação, sendo os pisos térreos dedicados ao comércio, onde vai existindo alguma manutenção periódica, refletindo-se numa melhor conservação destas frações. Aproximadamente 14,01% dos 157 imóveis analisados apresenta caixilharia com materiais em degradação.

Naturalmente, a qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores dos imóveis.



Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções. Por fim, dos 157 edifícios observados, registam-se 4 imóveis sem caixilharia, muito possivelmente, ruínas.



73 | 74 | Caixilharias em degradação

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.4. Espaço público

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços exteriores públicos, que ao longo dos últimos anos, têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público constituído por ruas, avenidas, praças, parques e jardins, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos.

Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a cidade e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. A metodologia de Brandão (2008), integra critérios de ordem estrutural/espacial e de utilização, os quais se considera determinantes no processo de projetar e desenhar estes espaços.

Segundo o mesmo autor, este considera um elenco de 15 tipologias organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:



Espaço – Traçado	Encontro	Largos, Praças
	Circulação	Ruas, Avenidas
Espaço – “Paisagem”	Lazer – Natureza	Jardins, Parques
	Contemplação	Miradouros, panoramas
Espaço - Deslocação	Transporte	Estações, paragens, interfaces
	Canal	Vias-férreas, autoestradas,
	Estacionamento	Parking, silos
Espaço – Memória	Saudade	Cemitérios
	Arqueologia	Industrial, agrícola, serviços
	Memoriais	Espaços monumentais
Espaços Comerciais	Semi-interiores	Mercados, Centros comerciais, arcadas
	Semi-exterieiros	Mercado levante, quiosques, toldos
Espaços Gerados	Por edifícios,	Adro, passagem, galeria, pátio
	Por equipamentos,	Culturais, desportivos, religiosos, infantis
	Por sistemas	Iluminação, mobiliário, comunicação, arte.

75 | Quadro - Tipologias do espaço público

O espaço público é assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e percetivas. Segundo os urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzøe e Sia Karnaes (2006), poderá avaliar-se a qualidade do espaço público segundo um conjunto de critérios que são apresentados de seguida.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





O espaço público deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências, sendo constituído pelas vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar.

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante o trabalho de análise e os levantamento *in loco* é feita uma caracterização do território da ORU de Cerva, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços de encontro (largos), espaços verdes existentes, arborização de arruamentos, mobiliário urbano e elementos de iluminação.

Neste sentido, verificou-se que a população de Cerva se encontra bem servida ao nível dos espaços públicos. São de destacar pela sua dimensão e formalismo os seguintes espaços públicos, também identificados na planta da imagem 77.

1. Largo da Escola EB 2,3 de Cerva
2. Largo na Rua António Padre André
3. Largo do Mercado
4. Zona de Lazer das Meadas
5. Parque de Autocaravanismo de Cerva

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





Uma das componentes indispensáveis da qualidade de vida urbana são, sem dúvida, os espaços exteriores públicos, e no caso da ORU de Cerva, o grande espaço público é criado pelo Rio Poio, que percorre grande parte da área e oferece espaços de recreio e lazer como é o caso da Zona de Lazer de Meadas, que inclui a Praia Fluvial de Cerva.

A Zona de Lazer das Meadas é um espaço que oferece uma zona de banhos no próprio rio, uma piscina para crianças, um parque infantil, um campo de futebol de areia, balneários e ainda um bar e snack-bar de apoio.

Nesta zona existem ainda percursos pavimentados que permitem o acesso às diferentes áreas de recreio assim como à praia fluvial. Durante o verão existe ainda animação noturna que atrai e gera novas dinâmicas na vila de Cerva.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



83 | Parque Infantil e Equipamentos de manutenção junto ao Parque de Autocaravanismo



84 | Parque de Autocaravanismo



A Zona de Lazer das Meadas constitui o grande espaço de lazer e recreio de Cerva, no entanto não existe articulação com o aglomerado urbano. Importa criar uma ligação entre a zona de lazer das Meadas e o Parque de Caravanas, assim como com a outra margem do Rio Poio, valorizando os ativos existentes, o património histórico-cultural e os recursos turísticos, estimulando o aparecimento de novas atividades económicas com impacto sobre a atratividade urbana.

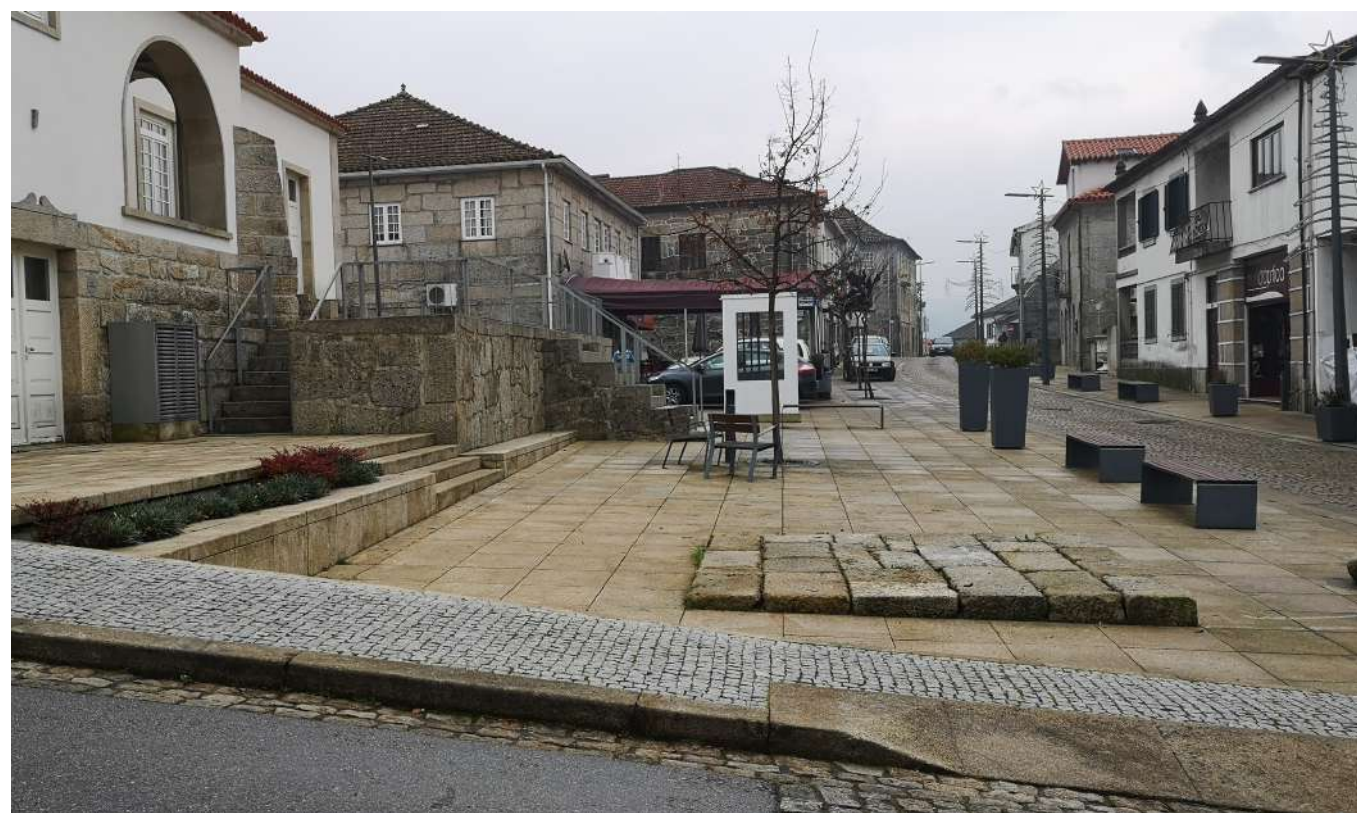
Esta intervenção está vertida no PARU de Ribeira de Pena, estando em desenvolvimento um projeto designado de Parque Ribeirinho de Cerva, e incluiu as duas margens do Rio Poio.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

O Largo da Rua António Padre André, em pleno centro do aglomerado urbano da Vila de Cerva, constitui o ponto de encontro da população e visitantes, onde se concentram alguns equipamentos e serviços públicos, e alguns comércio.

Requalificado recentemente, este espaço apresenta-se pavimentado e equipado com mobiliário urbano como bancos, cadeiras e floreiras.





Na proximidade do Largo António Padre André, existe o Largo do Mercado, que foi recentemente qualificado. Com uma pequena plataforma superior, com vegetação e equipada com mobiliário urbano, que funciona como pequeno miradouro. É composto ainda por outra plataforma inferior de maiores dimensões, com pequenos canteiros relvados, árvores de médio porte e equipado com mobiliário urbano.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Por fim, na zona mais a oeste da ARU de Cerva encontra-se o Largo da Escola EB 2,3 de Cerva, também recentemente qualificado. Localizado em frente à Escola EB 2,3 de Cerva, este pequeno largo funciona como ponto de encontro dos estudantes.





Ao longo do território da ARU é possível encontrar outros espaços publico de menor dimensão, mas que não deixam de ter a sua importância na estrutura urbana.



92 | Largo junto ao Pelourinho de Cerva



93 | Largo da Capela das Almas

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

De um modo geral, o espaço público da ARU de Cerva apresenta uma linguagem coerente, criando uma identidade e memória, ao mesmo tempo que gera dinâmicas e relações de complementaridade entre os vários espaços da vila.

A circulação e mobilidade urbana são fatores essenciais nas atividades da vila e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática terão repercussões e benefícios ou prejuízos, tanto para o indivíduo em si, como no quotidiano da vila e nas atividades económicas da região.

A circulação urbana pode-se entender como exercício de mobilidade de esforço pessoal, a pé ou de bicicleta, bem como por meios motorizados individuais ou mesmo através de meios motorizados de serviço público.

Ao nível da rede viária interna existe uma hierarquia estruturada, sendo o principal eixo de circulação dentro da ARU de Cerva, a Estrada Nacional N312. Este eixo de circulação e a maioria das restantes vias, apresentam um perfil com dimensões adequadas à circulação confortável e em segurança, tanto para o veículo automóvel como para o peão.





A maior parte das vias apresenta passeios, e a maior parte deles apresentam dimensões adequadas à circulação pedonal cómoda e em segurança, como é possível observar nas imagens.

Quanto aos materiais de revestimento das faixas de rodagem e dos passeios, verifica-se uma homogeneidade de materiais no material usado. As faixas de rodagem predominantemente revestidas a betuminoso ou a paralelepípedos de granito, e os passeios são predominantemente revestidos com lajes de granito.



95 | Exemplo dos materiais de revestimento

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Quanto ao estacionamento na ARU em geral existem vias com estacionamento formal paralelo às mesmas ou em espinha, verificando-se intervenções recentes no espaço público que incorporam lugares de estacionamento.



96 | Estacionamento paralelo à via



5.4.1 Estrutura Verde

As áreas verdes, constituem um sistema de promoção dos elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade e qualidade de vida, sendo parte fundamental no planeamento urbano. Estes espaços têm uma forte valência ecológica e social, onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar.

Mas são também espaços destinados à utilização e fruição pública, onde os utilizadores podem exercer várias atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características. Ao longo da história, foram diversos os modelos de Estrutura Verde Urbana criados, com diferentes conceitos, conformações e objetivos, consoante cada paisagem urbana.

Nos dias de hoje, tem-se vindo a assistir a um esforço na formulação de políticas urbanas nesta temática, tendo surgido diversos modelos de Estrutura Verde Urbana e Estrutura Ecológica Urbana que detêm a dupla função de proteger e potenciar os recursos naturais e de proporcionar espaços recreativos.

A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como o conjunto de “áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos, designadamente as áreas de reserva ecológica” (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio)

A definição da Estrutura Verde Urbana da ARU de Cerva ajuda a compreender a relação do homem com a natureza. E assim definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





No que respeita às áreas verdes inseridas na ARU é de destacar, o corredor ecológico do Rio Poio e os espaços adjacentes, descritos anteriormente.

A estrutura verde de Cerva é também composta pelos espaços verdes privados, como os pequenos jardins, pátios e logradouros, com importância a nível ecológico e cultural, que apesar de serem privados é notória na sua presença no território da ARU.

De um modo geral, a estrutura verde apresenta algumas carências ao nível da distribuição de áreas verdes públicas e formais, para usufruto da população, no entanto, essa escassez é compensada pela áreas verdes formadas pelo corredor ecológico do Rio Poio, e pelo futuro parque ribeirinho.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



99 | 100 | Área do Futuro Parque Ribeirinho de Cerva



5.4.2 Mobiliário Urbano

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e a dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética promove também a segurança e o conforto.

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congêneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua vila, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.

O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fatores de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

Durante os levantamentos in loco, foi possível verificar que em Cerva, o banco é o mobiliário urbano mais presente no espaço público. O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem exemplares de banco com ripas de madeiras com ferro ou pedra.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

BANCOS



101 |



102 |



103 |



Os bancos de descanso estão inseridos nos largos, ou surgem isolados ao longo de arruamentos ou pequenos largos. O espaço público de Cerva é pontuado por papeleiras e floreiras, como se pode ver nas imagens seguintes.

Ainda é possível encontrar floreiras distribuídas por todo o território da ARU. Alguns elementos apresentam algum estado de degradação e falta de manutenção, bem como desadequação ao espaço onde se inserem. É importante assim reforçar a necessidade de criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável.

PAPELEIRAS



104 |

FLOREIRAS



105 |



No que toca à iluminação pública, esta também contribui para a redução da insegurança e sensação de desconforto, podendo, ainda, ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

Uma eficiente estratégia na iluminação pública contribui para a criação de uma identidade própria da vila, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento os níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.

Com a planta de iluminação pública é possível identificar as zonas mal iluminadas, que poderão estar associadas a falta de urbanização ou pela ausência, má distribuição ou desajuste das luminárias existentes. As zonas bem iluminadas estão associadas às áreas onde estão implantados os grandes equipamentos e a vias principais de circulação rodoviária.



Durante os levantamentos *in loco*, foram analisados os elementos de luminária existentes, e foi possível concluir que os modelos são contemporâneos e adequados ao espaço que estão inseridos.

Em relação às zonas mal iluminadas estas concentram-se essencialmente a norte da ARU, onde a habitação é mais dispersa.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

ILUMINAÇÃO



107 |



108 |

6 | VISÃO ESTRATÉGICA

PARA A ARU DE CERVA

6.1 Estratégia	157
6.2 Objetivos específicos	162
6.3 Medidas complementares sustentáveis	166
6.3.1 Eficiência energética	166
6.3.2 Turismo	171

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

6.1. Estratégia

As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem. (ASCHER, 2010)

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos aglomerados urbanos, a vila de Cerva tem vindo a assistir a uma gradual degradação do seu centro urbano, tanto a nível do edificado mais antigo como do espaço público, sendo fundamental planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação e requalificação urbanas.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

Pretende-se reforçar a área consolidada da vila enquanto um espaço privilegiado, quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural, tornando Cerva mais atrativa para os moradores, visitantes, turistas e investidores.

Desta forma, as linhas estratégicas definidas refletem preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações e projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS).

Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física da vila, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, de reconhecido valor, qualidade e referência nacional, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outro dos



objetivos da estratégia de intervenção.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para a Área de Reabilitação Urbana de Cerva foca-se na valorização do património, na cultura, na criatividade, no conhecimento, e acima de tudo no partido que pode ser retirado das suas margens do Rio Poio. Desta forma pretende-se levar a cabo projetos inovadores que tornem o aglomerado mais atrativo, sustentável e de referência.

Como afirma o arquiteto Manuel Graça Dias, para tirar o maior proveito das cidades tem de se aceitar que estas se tratam de um “projeto de vida coletiva” em que todos os mecanismos que potenciam exclusão são descabidos. (DIAS, 2006)

Deste modo, a estratégia de reabilitação definida integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras (apresentadas no capítulo seguinte) consideradas fundamentais para atingir os objetivos já preconizados, nomeadamente:

- Fixar moradores de perfil diverso;
- Requalificar as atividades económicas;
- Preservar a memória histórica;
- Incentivar e promover o consumo local;
- Atrair visitantes e turistas;
- Aumentar relação entre aglomerado e margens do rio;
- Reforçar a atratividade;
- Melhorar a imagem urbana;
- Incentivar a oferta de habitação.

Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, Cerva procurará assegurar a moradores, visitantes e turistas:

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados e acessíveis;
- Novos espaços de lazer e de contacto com a natureza;
- Incentivos à reabilitação de imóveis privados;
- Promoção do mercado de arrendamento;
- Maior oferta cultural e social;
- Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante.

É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização da vila.

Salienta-se o facto da autarquia ter decidido contribuir de forma mais ativa para a melhoria da qualidade habitacional dos seus munícipes, através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e posterior concretização da presente Operação de Reabilitação Urbana. A política de reabilitação e revitalização da vila incide não só em intervenções físicas mas também na estimulação socioeconómica, em consonância com a relevância que o comércio detém a nível local e para o qual a qualidade do espaço público tem grande importância e impacto sendo assim uma das prioridades de investimento para Ribeira de Pena.

(...) o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade. (ALVES, 2003)

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o município pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e consequentemente do seu património, criando um efeito de contágio e de valorização. Pretende-se que esta



consciencialização atue de forma direta ou indireta, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando estes se constituam como elementos que interferem negativamente na imagem geral urbana e sustentabilidade da vila.

É de salientar a existência dos benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis inseridos no seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar. Para além disso destaca-se o Instrumento Financeiro enquadrado pelo quadro comunitário 2014-2020 que se constitui como um grande incentivo à reabilitação urbana dos privados, entre outros, conforme se poderá verificar no capítulo 8 do presente documento.

Os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos.

Simultaneamente devem adaptá-los às necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população, sobretudo das camadas mais jovens, sendo que o atual estado de degradação do edificado constitui um dos fatores que contribui para o afastamento das famílias do centro, agravado pela falta de adaptação dos edifícios.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, mas geralmente estão associadas ao abandono dos imóveis, consequência da falta de meios financeiros por parte dos respetivos proprietários para os reabilitar, como já foi referido.

A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação. Consequentemente, vai sendo transmitida uma imagem

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

de abandono perdendo, assim, atratividade, nas suas áreas mais antigas o que constitui um obstáculo ao investimento externo, bem como à fixação de população, conforme já foi referido.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana de Cerva fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida na vila, assim como aos investimentos que despoletará e se traduzirão em novas dinâmicas económicas, sociais e culturais.

Relativamente a medidas concretas é premente resolver as questões de iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas identificados, a par de outras iniciativas e projetos que possam contribuir para a projeção e valorização da vila.

O enquadramento territorial deste aglomerado, com a passagem do rio Poio, é uma das grandes oportunidades aqui presentes, podendo ser retirado mais partido desta linha de água num tratamento paisagístico que permita uma relação próxima entre o aglomerado edificado e o rio. Assim, aumenta-se a diversidade de espaços de lazer e convívio, beneficiando não só os moradores como potenciais visitantes.

Salienta-se que reforçar e projetar a qualidade de alguns dos produtos locais, deve constituir-se como um recurso primordial na promoção turística e desenvolvimento da vila, apoiados numa base sustentável. A linha estratégica de atuação visa, assim, afirmar a identidade da vila de Cerva através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas, com particular ênfase para os setores estratégicos, reforçando a coesão social, territorial e económica.



6.2 | Objetivos específicos

Para a ARU de Cerva contemplam-se opções e objetivos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos no âmbito da salvaguarda do património e revitalização económica, social e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, estabeleceram-se objetivos específicos que visam ser um contributo adicional para a base da estratégia e linha de intervenção urbana.

É importante reiterar que a definição das opções estratégicas, no que concerne à reabilitação urbana, tem por base um conjunto de objetivos formulados em função da articulação dos mesmos com o quadro de ações de projetos já elaborados pelo município no contexto de outros planos e programas.

Como já foi referido, ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística da vila, está-se também a promover a autoestima e sentido de pertença da população residente, esperando que estas mudanças venham a traduzir-se num incentivo aos privados e ao seu investimento na reabilitação dos seus imóveis.

Assume-se uma visão estratégica de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução de problemas identificados.

As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo. Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação urbana de Cerva, nomeadamente no âmbito de seis temáticas que se apresentam nas páginas seguintes.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

Reabilitar o parque edificado



- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Melhorar a qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, nomeadamente através dos instrumentos de execução;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Incentivar as intervenções que melhorem a eficiência energética dos edifícios.

Requalificar os espaços públicos



- Remoção de barreiras arquitetónicas no espaço público;
- Potencializar a relação com a linha de água do Rio Poio;
- Aposta no mobiliário urbano de “design inclusivo”;
- Substituição de luminárias e de mobiliário inadequado;
- Aumento da oferta e dinamizar/qualificar os espaços verdes;
- Manutenção dos espaços públicos: largos, praças e arruamentos.



Melhorar a mobilidade e a acessibilidade



- Fomentar a acessibilidade e mobilidade na ARU;
- Promover soluções inovadoras para a mobilidade intraurbana;
- Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.);
- Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos.

Melhorar as infraestruturas e promover a eficiência energética



- Apostar em iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;
- Promover a modernização das infraestruturas;
- Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

Salvaguardar o património edificado



- Reforçar a divulgação e integração do património nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico e patrimonial;
- Preservação e valorização do património como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico, nomeadamente o património ligado à natureza e cultural;
- Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.

Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais



- Promover a fixação de população com perfis diversos na área de intervenção;
- Promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
- Reforçar vivências e sociabilidades na vila, nomeadamente através da divulgação de eventos identitários;
- Diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades e produtos;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.



6.3 | Medidas complementares sustentáveis

6.3.1 | Eficiência energética

A eficiência energética é a otimização que realizamos no consumo de energia.

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acedido a 15 de dezembro de 2017

O dióxido de carbono (CO₂), o mais representativo de entre os gases que contribuem para o aquecimento global, resulta essencialmente da queima de combustíveis fósseis, para a produção de calor e eletricidade ou fonte motriz nos transportes, assim como da utilização da biomassa.

A Energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários setores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, torna-se necessário estabelecer medidas de atuação, de âmbito sectorial, que conduzam ao estabelecimento de "quotas" de emissões por sector, para que seja possível gerir a respetiva contribuição para o objetivo global.

É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta. (Heywood, 2015)

O Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas; Programa levado a cabo pelo Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto.

O Protocolo de Quioto é um Tratado Internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.

Assim, o Programa E4 aponta um conjunto de medidas que visam promover a melhoria da eficiência energética nos edifícios, cobrindo todos os tipos de consumo, desde a preparação de água quente sanitária, passando pela iluminação e pelos equipamentos eletrodomésticos, assim como promover o recurso às energias endógenas nos edifícios, criando os meios e instrumentos que facilitam a penetração das energias renováveis (solar térmico, solar fotovoltaico, etc.) e das novas tecnologias energéticas.





De salientar também, o Fundo de Eficiência Energética (FEE), através do Decreto-Lei n.º 50/2010, constitui um instrumento financeiro capaz de financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em toas as suas linhas de atuação. O Fundo tem, portanto, como objetivo financiar os programas e medidas previstas no PNAEE, constantes do anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/2008, de 20 de maio, nomeadamente através das seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;
- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade, incentivos e financiamentos.

A atividade do FEE encontra-se ainda alinhada com a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover entre 2014 e 2020 denominada por “Portugal 2020”, com o apoio dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de acordo com as metas nacionais estabelecidas, no sentido de melhorar a eficiência energética do país através de uma redução em 25% do consumo de energia até 2020, surgindo o Estado como exemplo com um objetivo específico de redução do consumo de energia em 30%.

Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

único documento, informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C.

Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORUs (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;
- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.



Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e consequente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global, que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.

(Heywood, 2015)

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

6.3.2 | Turismo

O aglomerado de Cerva é demarcado pela topografia do seu território, pela paisagem envolvente de serra e pelo conjunto edificado que se foi desenvolvendo a partir de um núcleo. A identidade local é fortemente delineada pela passagem e presença do Ria Poio, que se assume como elemento determinante neste território de Cerva.

Neste aglomerado existem alguns equipamentos que vão de encontro às necessidades quotidianas da sua população, tais como escolas, jardins-de-infância, junta de freguesia, extensão de saúde, entre outros.

No setor do turismo, a nível estratégico, existe como objetivo fortalecer a identidade territorial afirmando assim, as potencialidades territoriais existentes e tirando o melhor partido delas para que seja entendido e procurado enquanto espaço atrativo turístico. Atualmente assistimos a um conjunto de tendência socioculturais e demográficas que se traduzem enquanto consequências para um cenário no setor do Turismo.

O aglomerado de Cerva, apesar de se tratar de um polo com este tipo de dinâmicas, apresenta algumas problemáticas inerentes a todo o concelho, tais como:

Envelhecimento da população

Diminuição da dimensão do agregado familiar

Preocupações com a saúde, alimentação e bem-estar

Crescimento da classe média em economias emergentes

Maior preocupação ambiental

Evolução e modificação de preferências

Procura de experiências únicas e verdadeiras

Short and city breaks mais frequentes ao longo do ano conduzem ao desenvolvimento de eventos na época mais baixa

Procura de serviços médicos e estéticos

Procura de produtos de bem-estar, *fitness*, *antisstress*, retiros espirituais, *boot-camps*

Interesse pelo turismo cultural

Procura de férias mais ativas e turismo aventura

A dinâmica turística de Cerva deve ser gerida e potenciada, não como algo independente, mas sim como um elemento conjunto e indissociável das vivências dos outros aglomerados do concelho. Só assim se poderão reunir forças para que os pontos fortes de cada um deles sejam unificados e potenciados.

Do enquadramento territorial de Cerva, é possível proceder-se a uma análise SWOT daquilo que é a realidade geral do território onde se encontra assim como dos pontos positivos e negativos a ter em consideração relativamente ao que acontece dentro do seu próprio aglomerado e que influenciará ao nível turístico.

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
- Proximidade a grandes eixos rodoviários (A7); - Identidade rural e regional; - Setor agroflorestal como imagem de marca; - Património histórico, arquitetónico e arqueológico; - Enquadramento paisagístico de qualidade; - Produtos endógenos de qualidade.	- Despovoamento e envelhecimento populacional; - Taxa de desemprego elevada; - Nível baixo de qualificação dos recursos humanos; - Desarticulação e fragmentação da oferta turística; - Isolamento da população idosa; - Existência de edifícios degradados.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
- Recursos naturais e arquitetónicos e arqueológico de cariz turístico com potencial; - Desenvolvimento do turismo de natureza; - Reforço de instrumentos de apoio à preservação e melhoria das condições ambientais; - Aplicação de boas práticas de reabilitação urbana; - Desenvolvimento de redes de apoio social; - Recuperação e revitalização do comércio tradicional.	- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados; - Aumento da população com mais de 65 anos; - Decréscimo da população com menos de 20 anos; - Síndrome de "Interioridade"; - Baixo nível de desenvolvimento Económico.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

Sendo esta a imagem que contextualiza a realidade atual do aglomerado de Cerva, estão aqui patentes indicadores importantes que poderão ser determinantes no delinear uma estratégia global de atuação sobre o território em estudo.

Para uma gestão equilibrada e coesa do desenvolvimento do turismo foram traçados alguns pontos determinantes pelo Turismo 2020 e que se traduzem em 5 grandes eixos norteadores:



112 | Eixos Prioritários para o setor do Turismo

No caso concreto de Cerva, o seu território, para além das condições naturais e das potencialidades da natureza envolvente, a presença do Rio Poio em muito contribui para a dinamização deste aglomerado.

Este facto, constitui sem dúvida um fator diferenciador e que possibilita uma vivência singular na proximidade com a água. Assim, o aglomerado de Cerva, conseguindo valorizar esta força, criando uma praia fluvial, que constitui uma atração turística, sobretudo nos meses quentes de verão.

Este é um local muito frequentado no Verão e um espaço com ótimas condições de lazer, proporcionando o convívio entre família e amigos, com acesso ao plano de água e piscinas, inseridas em pleno jardim, com espaços devidamente tratados e enquadrados paisagisticamente.

Esta infraestrutura, contribui para o desenvolvimento de um setor de turismo voltado para a Natureza, constituindo um importante fator económico de desenvolvimento, apesar da sua utilização mais sazonal. Relativamente aos demais aglomerados, este é sem dúvida um ponto diferenciador em Cerva, que projeta a imagem deste local.

Este aglomerado transmontano, possui uma oferta turística mais direcionada para um conjunto de atividades de lazer sazonais, mas que em paralelo como atrações dos outros aglomerados, tais como da vila de Ribeira de Pena ou de Friúme, constituem um conjunto de ofertas turísticas passíveis de atrair visitantes ao longo de todo o ano.

Verifica-se, cada vez mais, uma procura de destinos que oferecem experiências únicas e diferenciadoras, capazes de quebrar a rotina diária nomeadamente para as chamadas “*short and city breaks*”.



113 | Praia fluvial do aglomerado de Cerva

Este facto resulta numa procura turística muito mais subdividida ao longo de todo o ano, sendo que as conhecidas “época alta” e “época baixa” se têm vindo a diluir e a perder força.

De facto, continuarão sempre a existir fatores territoriais, tais como acontece em Cerva, que farão com que existam épocas do ano com mais turistas. A presença da água e de espaços como praias/piscinas fluviais são um dos exemplos desta realidade.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA CERVA

Ainda assim, a estratégia de atuação nestes territórios, deve considerar estas realidades e delinear uma programação de ações e de condições que incidam numa leitura global dos diversos espaços de lazer do município, de forma a dar resposta à procura de atividades que despertem interesse ao longo de todo o ano.

É desta pluralidade que o território se deve servir para que assumidamente o turismo se verifique como potenciador da economia local e desenvolvimento territorial.

Uma deslocação a Cerva deve proporcionar, também, um conhecimento de todo o município, incentivando para uma visita a Friúme e a Ribeira de Pena, e vice-versa, bem como aos espaços envolventes a estes aglomerados, que possam proporcionar experiências inovadoras e que transmitam a identidade local.

Cada aglomerado não deve ser interpretado como um território isolado. As peculiaridades do território devem ser vividas a uma escala mais alargada onde possam ser valorizadas simbioses que resultarão em resultados positivos ao nível do desenvolvimento e reconhecimento de um território.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO

DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1 Referências de estratégia espacial	179
7.2 Ações de iniciativa pública	183
7.2.1 Ações intensivas	189
7.2.2 Ações extensivas	196
7.2.3 Planta síntese	201

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1. Referências de Estratégias Espacial

A estratégia de intervenção para a ARU de Cerva está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Embora nesta área estejam patentes alguns problemas de índole urbana e social, a mesma tem a característica de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município está de acordo com as intenções e prioridades da vila e integra intenções municipais já definidas e selecionadas, bem como outros que através dos levantamentos de campo se identificaram como fundamentais para a revitalização da área.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente elencados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação.

O capítulo 7.2 do presente documento apresenta as referidas ações, que se encontram divididas em dois grupos, as ações intensivas e as extensivas. As primeiras são consideradas as ações prioritárias, com uma área de intervenção concreta, as segundas são ações que se estendem a áreas extensas ao longo da ARU e/ou apresentam um carácter generalista.

O objetivo das ações propostas é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes da vila, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência, criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas populações. Deste modo, cada uma das ações propostas está integrada numa estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação de ações estratégicas previstas para a ARU.



É importante reiterar o facto do aglomerado não ser uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre outras áreas periféricas são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana.

Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

Pretende-se que os projetos funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, pois surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente a cada necessidade e/ou problema detetado, mas que seja pensada como um todo. Assim, deve existir uma linha condutora que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincidem com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados com data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade de Cerva, e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das populações assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.

Salienta-se o facto do parque edificado se encontrar, de uma forma geral, em bom estado, mas, embora o próprio espaço público tenha sido alvo de algumas intervenções pontuais, observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas que importa ultrapassar.

Para além disso, não obstante os vários espaços públicos já intervencionados, outros existem com forte potencial, onde são necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade da vila, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.

Pretende reforçar-se a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado que alberga um vasto e diversificado património cultural.



O Município de Ribeira de Penha pretende avançar com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

É importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade e convivialidade, embora em muitos casos não contemple, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas.

Desta forma, pretende-se requalificar os espaços públicos melhorando a imagem urbana de Cerva, fazendo com que a autoestima dos moradores e proprietários aumente, contribuindo a que se sintam mais interessados, envolvidos e motivados para a própria reabilitação dos seus imóveis.

Na prossecução dos objetivos já delineados na área de reabilitação urbana e no plano de ação de regeneração urbana, as intervenções seguidamente apresentadas pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há que referir o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. O tema do IFRRU, nomeadamente as condições de acesso estão descritas de forma mais detalhada no capítulo 8 do presente documento.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.2. Ações de iniciativa pública

O presente capítulo apresenta as principais intervenções públicas propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Cerva, elencadas pela Câmara Municipal para desenvolver ao longo do período de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

É importante referir que algumas das áreas que se propõe requalificar já foram candidatas através de programas no âmbito do Portugal 2020. Também o Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial do território municipal, identifica já estratégias estruturantes que foram consideradas nas propostas apresentadas.

Ao nível das características dos espaços públicos da Vila, estes apresentam algumas lacunas que importa ultrapassar, ou diminuir. Salienta-se que, de uma forma geral, ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas intervenções no sentido de diminuir os constrangimentos do espaço público e garantir a comodidade e segurança dos peões.

No entanto, o constante recurso ao automóvel para deslocação de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o crescimento de aspetos negativos nos aglomerados urbanos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais.

É assim importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável. No caso da área de reabilitação urbana, através do diagnóstico feito nos levantamentos de campo, foi possível perceber que uma parte considerável da ARU apresenta condições que potenciem e incentivem o hábito de andar a pé e/ou bicicleta, o que representa um aspeto bastante positivo no que diz respeito ao espaço público de Cerva.



Salienta-se que diversos fatores influenciam a preferência do automóvel em detrimento das deslocações pedonais. Para inverter esta tendência é urgente assegurar condições favoráveis à utilização do espaço público pelos peões, pelo que estas preocupações devem refletir-se nos projetos de intervenção relativos à qualificação do espaço público.

A utilização do automóvel, de uma forma cada vez mais massiva, tem vindo a provocar, principalmente nos núcleos urbanos, constrangimentos de circulação e a progressiva degradação dos espaços e da qualidade de vida das populações.

No âmbito das políticas de desenvolvimento sustentável da União Europeia, vêm sendo definidos novos conceitos de mobilidade que pretendem dar resposta às necessidades de acessibilidade das atuais e futuras



7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

gerações, considerando, gradualmente, fontes de energia saudáveis, contribuindo para um desenvolvimento e crescimento sustentável.

O uso do automóvel, visto até agora como sinal de desenvolvimento, começa a ser conectado com situações negativas, como o ruído, a poluição ambiental. Assim, é cada vez mais importante adotar novas culturas de mobilidade, criando condições, em particular no centro urbano, para a utilização de meios de transporte menos poluentes e com custos sociais e económicos mais viáveis para as populações.

Ainda em matéria de espaço público, verifica-se a necessidade de introduzir algum mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontrar por vezes desatualizado e em alguns casos é inexistente. Esta condição observa-se, particularmente, nas áreas periféricas à ARU.



115 | Cerva - vista aérea



Salienta-se que é fundamental estabelecer linhas diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.

Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo, ainda que respeitando as singularidades das suas partes.

Também a nível do edificado, público e privado, é urgente uma intervenção, uma vez que se observa alguma degradação dos imóveis. Neste sentido, apresenta-se um conjunto de intervenções na área de reabilitação urbana de Cerva, procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados, através de ações de requalificação urbanística que confirmem condições de vivência e fruição dos espaços e edifícios públicos para a população em geral.

O principal objetivo estratégico passa por assegurar a reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados ou inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

Na prossecução dos objetivos já expressos, a Câmara Municipal elencou um conjunto de ações públicas prioritárias, no sentido de minimizar os constrangimentos observados, de melhorar a atratividade local e de forma a criar novas dinâmicas sociais, económicas e culturais para a Vila.

As ações, seguidamente apresentadas, foram divididas em dois grupos: as ações intensivas e as ações extensivas. As primeiras, visam ações concretas, com uma área de implantação definida e uma proposta de programa, ainda que com diferentes estados de maturação.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

As segundas, integram ações com um horizonte temporal mais alargado, assim como intervenções de manutenção periódica nos espaços, e que na sua maioria se aplicam à totalidade da ARU.

Na página seguinte é apresentada a lista das ações públicas intensivas já definidas, ilustrada com a respetiva planta de localização. Sublinha-se que estas não possuem um carácter vinculativo, pelo que, poder-se-ão adaptar e alterar em função das necessidades, carências e potenciais ao longo do tempo de vigência da presente operação de reabilitação urbana.

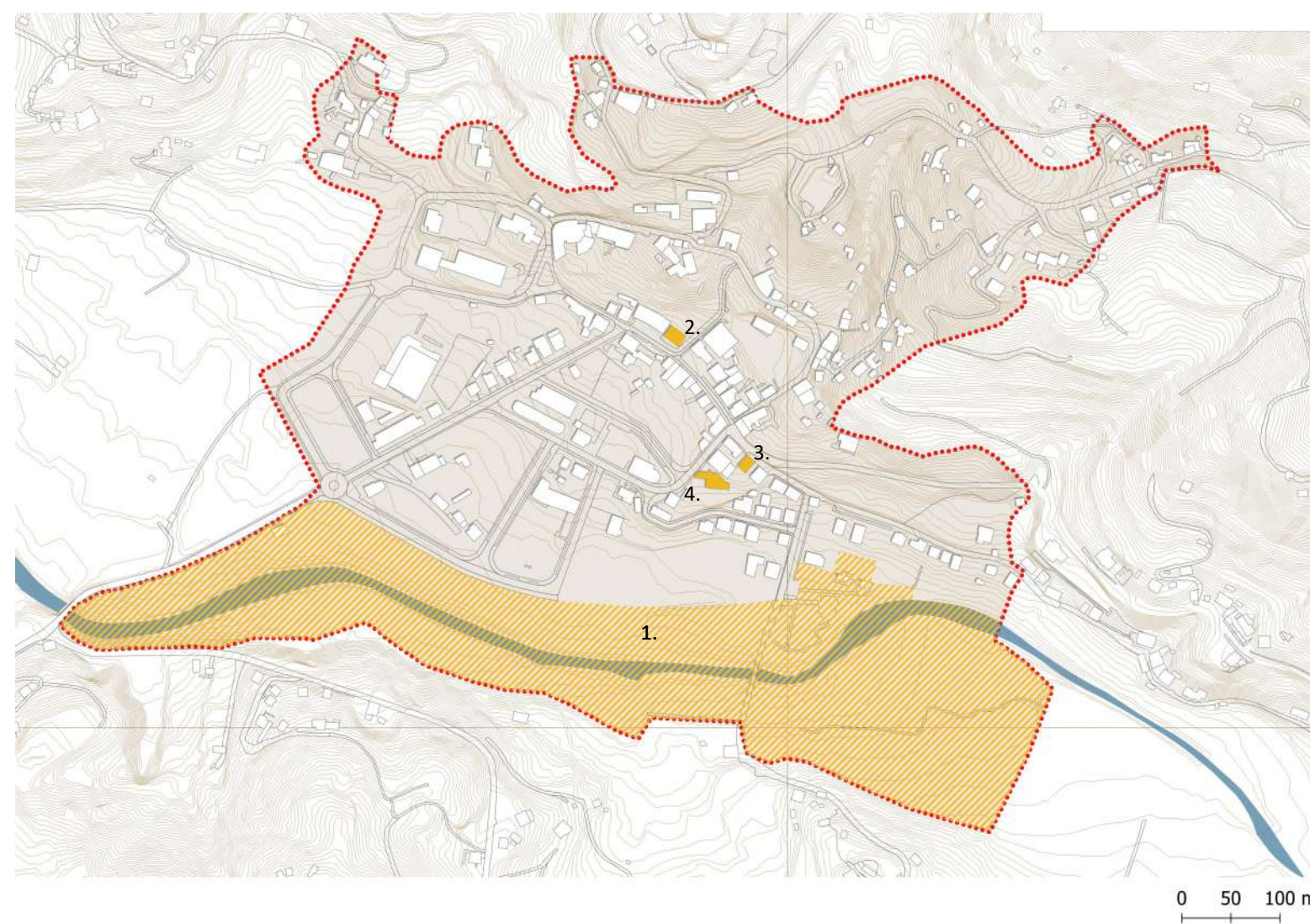
Posteriormente à lista e planta de localização suprarreferidas, são apresentadas as respetivas descrições das ações, no sentido de clarificar os respetivos objetivos programáticos e intenções operacionais para cada uma delas.

Ações Intensivas

- 1 - Requalificação do Parque Ribeirinho;
- 2 - Reabilitação de edifício para habitação a custos controlados;
- 3 - Reabilitação do antigo edifício dos CTT;
- 4 - Reabilitação do edifício da GNR.

Ações Extensivas

- A - Beneficiação da Rede de Percursos Pedonais na Vila de Cerva;
- B - Desenvolvimento de Planos;
- C - Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos.



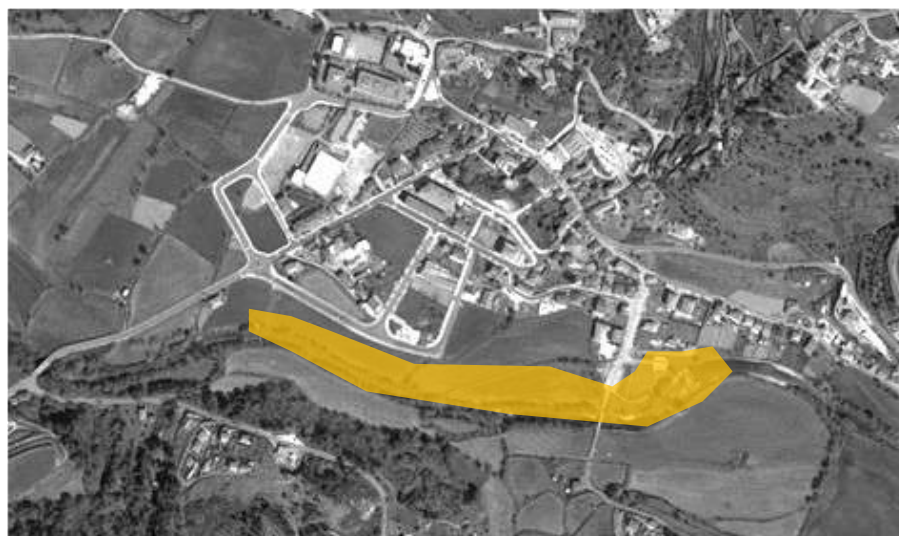
116 | Planta de localização das ações

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.2.1 Ações Intensivas

01

Requalificação do Parque Ribeirinho



117 | Localização da intervenção

A qualidade de vida da população depende, também, do bom ambiente ao nível dos espaços públicos dos aglomerados em que está inserida. Este deve ser estruturado e construído para responder às necessidades das vivências da comunidade em consonância com as características do território, considerando sempre as questões da acessibilidade, da segurança e do conforto, de forma a que resultem em espaços atrativos.

O espaço público deve funcionar como motor de dinâmicas entre quem habita, quem visita, sendo, também indissociável da estrutura edificada, que o define, especialmente quando se refere a equipamentos de uso público. Portando, todo o espaço público que envolve essa estrutura edificada, sejam os edifícios de caráter público, sejam os privados, deve ser tratado como área de conexão, possibilidade a interação entre diversas áreas de vivência, proporcionando diversos momentos e experiências urbanas.

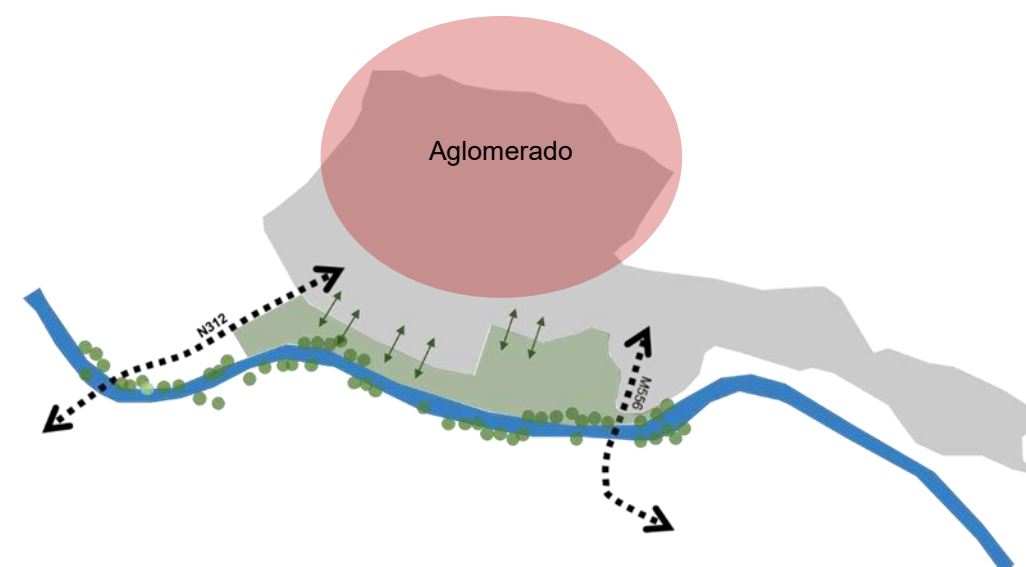
A vila de Cerva, com a sua peculiar localização junto ao rio Poio, apresenta todas as condições para usufruir desta proximidade acolhendo um parque ribeirinho, que constitui uma oportunidade de desenvolvimento de dinâmicas diferenciadoras.



De facto, esta ideia de aproveitamento do recurso do rio, foi já implementada no aglomerado de Cerva, com a construção de uma praia fluvial. Em torno dessa praia fluvial, existe uma área de lazer, constituída por uma piscina para crianças, um parque infantil, um campo de futebol no areal e balneários, além de um grande relvado.

Conforme já foi referido anteriormente, neste documento, a Zona de Lazer das Meadas constitui o principal espaço de lazer e recreio de Cerva, no entanto a sua articulação com o aglomerado é pouco expressiva. Além da necessidade de reforçar a proximidade com a zona central da vila, importa criar uma ligação entre esta zona de lazer das Meadas e o Parque de Caravanas, assim como com a outra margem do Rio Póio, valorizando os ativos existentes, o património histórico-cultural e os recursos turísticos, estimulando o aparecimento de novas atividades económicas com impacto sobre a economia e a atratividade urbana.

Assim, a presente ação tem como objetivo principal a definição de uma estrutura de articulação entre o aglomerado urbano e as margens do rio Póio, através da requalificação do espaço público e a criação uma ligação entre a zona de lazer das Meadas e o Parque de Caravanas.



118 | Esquema – dinâmicas de interação entre aglomerado e Rio Póio

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Este tipo de intervenção irá proporcionar maior qualidade urbanística à área em questão, ao mesmo tempo reforçará as dinâmicas ribeirinhas, dando-lhe maior projeção nas dinâmicas da vila de Cerva. Esta ação, sendo efetivada fisicamente através da melhoria de eixos de relação, percursos entre as diversas áreas, tem, também, influência direta na forma como os utilizadores convivem e interagem com os espaços. Esta intervenção proporcionará uma maior atratividade a toda a zona ribeirinha, com novas valências urbanísticas, despoletando mais interesse turístico ao aglomerado.

Assim, esta ação passa pela criação de melhores condições de usufruto do contacto direto com a natureza e com o recurso primordial existente – o rio.

A intervenção, suportada por um estudo de conjunto, mais abrangente, considera a criação de zonas de passadiços, ciclovia, parques desportivos, zona de merendas, área dedicada à pesca e pequenas pontes de ligação entre margens. Aglutinando este leque de possibilidades de lazer, acresce a diversidade de público interessado ao uso do parque, constituindo a oportunidade de surgirem dinâmicas de vivência e uma maior e mais coesa relação do aglomerado com o rio.

Desta forma, estimula-se também o crescimento económico da região, bem como o aparecimento de novas atividades económicas com impacto sobre a atratividade urbana.



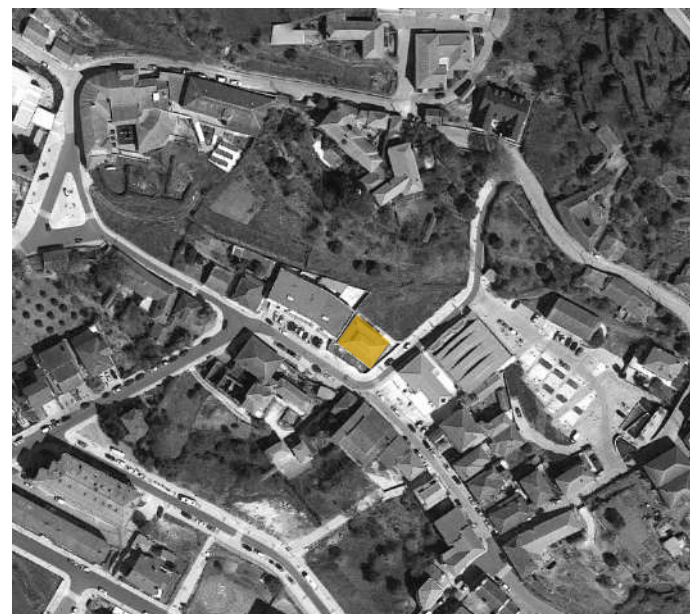
119 | Parque Ribeirinho



120 | Rio Póio

02

Reabilitação de edifício para habitação a custos controlados



121 | Localização da intervenção



122 | Edifício para habitação a custos controlados

De modo a fomentar dinâmicas sociais e de apoio à população, o município de Ribeira de Pena aposta na coesão social por via de diversas vertentes, nomeadamente no que diz respeito à habitação. Assim, a presente intervenção tem como objetivo a reabilitação do edifício acima indicado, com o propósito de aumentar a oferta habitacional a custos controlados, permitindo alojar famílias menos favorecidas e/ou carenciadas na vila de Cerva.

Para o efeito, é de extrema importância a reabilitação e adaptação do edifício a este novo uso, nomeadamente em termos construtivos, através de um arranjo a nível exterior e interior, contemplando fachadas, coberturas e caixilharias, assim como a reorganização e readaptação espacial ao nível do interior.

A intervenção pretende, também, atingir objetivos no que diz respeito à eficiência energética do edifício, assim como das melhores condições de mobilidade e segurança dos seus utilizadores, garantindo a eficácia e conforto dos acessos ao edifício e espaços adjacentes.

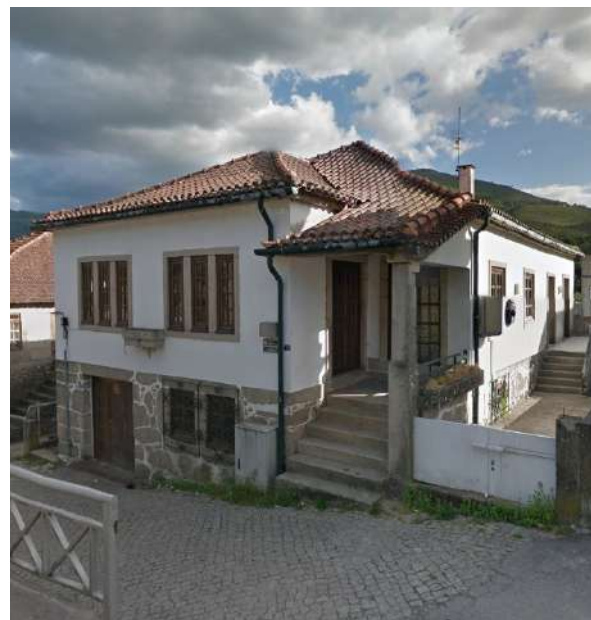
7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

03

Reabilitação do antigo edifício dos CTT



123 | Localização da intervenção



124 | Antigo edifício dos CTT

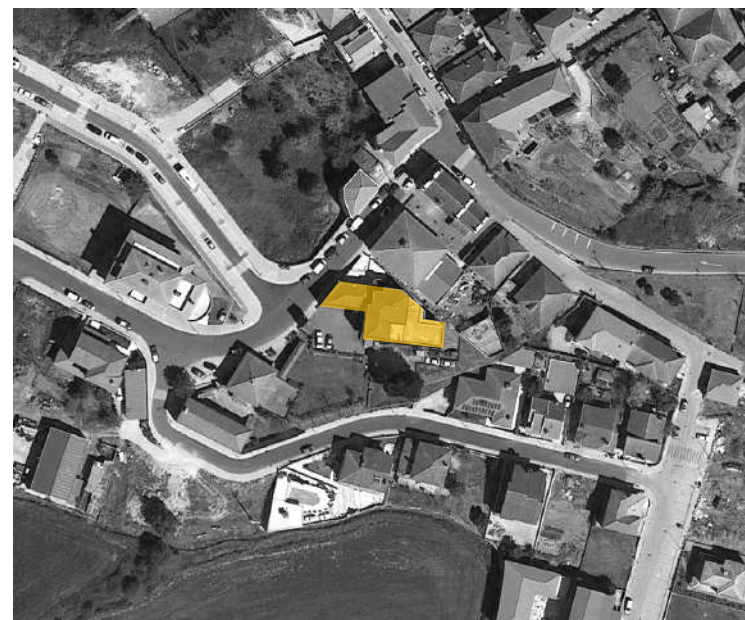
O antigo edifício dos CTT de Cerva localiza-se na Estrada Nacional 312, na entrada Este para o centro da vila. Atualmente, o imóvel encontra-se devoluto e apresenta algumas patologias construtivas, pelo que é intenção da Câmara Municipal adquirir o mesmo, dotando-o de novas funções e das melhores condições para o seu funcionamento.

Deste modo, é de elevada importância a reabilitação do edifício, passando por um tratamento a nível exterior e interior, contemplando fachadas, coberturas e caixilharias, assim como a reorganização e readaptação espacial ao nível do interior.

A proposta visa, ainda, a melhoria da eficiência energética do edifício, de modo a garantir a maior eficácia e conforto aos utilizadores no seu interior, assim como as melhores condições de mobilidade e segurança previstas por lei.

04

Reabilitação do edifício da GNR



125 | Localização da intervenção

A ação elencada para o edifício da GNR propõe uma intervenção geral ao imóvel, que apresenta sinais de degradação. Observam-se algumas patologias exteriores que, com o tempo, trarão, ou já se manifestam, em problemas ao nível do interior do edifício. Desagregações de materiais nas fachadas, sinais de bolores e condensações, manchas e presença de espécies infestantes ao nível da cobertura, são alguns dos problemas visivelmente identificáveis.

Assim, e mediante estas patologias, é de prever que alguns sintomas comecem a sentir-se no seu interior. As humidades e o desconforto térmico são normalmente o efeito resultante das mesmas.

Observados estes problemas no edifício, considera-se necessário intervir no sentido de colmatar estes danos e de tornar possível que este se mantenha em bom estado de conservação para que continue a desempenhar as suas funções atuais.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Desta forma, prevê-se uma reabilitação integral do edifício, criando as condições necessárias ao bom funcionamento deste serviço na vila de Cerva.

A reabilitação proposta deve passar por um conjunto de obras de manutenção ao nível exterior, que passam pela adoção de medidas de eficiência energética com intuito da melhoria do seu desempenho térmico. Deve equacionar-se a colocação de capoto nas fachadas assim como a substituição das caixilharias por outras termicamente mais aptas. A cobertura deverá ser também alvo de intervenção, caso a análise revele essa necessidade. Esta melhoria geral do edifício contribui para uma boa imagem do conjunto urbano da vila.

Ao nível do interior do edifício, devem também proceder-se a todas as obras de melhoria e reparação dos danos existentes assim como a uma reestruturação e modernização dos espaços, mobiliário e iluminação interior.



126 | Edifício da GNR



A

7.2.2 Ações Extensivas

Beneficiação da Rede de Percursos Pedonais na Vila de Cerva

A malha urbana da vila de Cerva apresenta alguns constrangimentos ao nível da Mobilidade Urbana Sustentável, facto que justifica a perspetivação de intervenções que visem a consolidação do sistema urbano, com especial atenção às questões da mobilidade. Assiste-se atualmente ao uso excessivo de transportes motorizados mesmo em percursos de curtas distâncias, devendo ser promovidas novas soluções de transporte em meio urbano e criadas condições para a adoção de novos hábitos e a utilização de meios suaves, com vista à obtenção de ganhos na redução de emissões de gases com efeito de estufa e consequente melhoria das condições de vida das populações.

Os espaços verdes, bem como os corredores verdes existentes devem ser mantidos, e deve ser reforçada esta estrutura verde, no sentido de criar um ambiente urbano mais saudável e paisagisticamente mais harmonioso.

Neste sentido, para que a convivência entre um cenário ambiental e as mobilidades suaves se verifique, devem ser adotados critérios de intervenção que reestruturam e reforcem a rede de percursos pedonais na vila de Cerva.

Propõe-se a implementação de uma ação extensiva de beneficiação dos diversos percursos pedonais incentivando a uso de modos suaves de transporte, visando dar resposta aos objetivos definidos para esta área no Acordo de Parceria assinado entre Portugal e a Comissão Europeia em 2014, inserindo-se no Objetivo Temático 4 – “Apoiar a transição para uma economia de baixo teor de carbono em todos os setores”, com enfoque na prioridade de investimento 4.5: “A 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”.

Assim, os constrangimentos de tráfego e de poluição atmosférica sentidos pelo uso excessivo do automóvel devem ser combatidos, tanto quanto possível, dando espaço às condições necessárias de usos pedonal e

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

ciclável das vias. É desejável que exista uma otimização entre o tempo gasto nos trajetos percorridos e a energia associada a essas deslocações.

Concretizar estes pressupostos passa por fomentar as condições à introdução de padrões de mobilidade sustentável, sendo que a utilização de transportes públicos e de modos suaves deverão ser sempre equacionadas como prioritárias.

Assim, esta ação extensiva, que incide sobre os percursos de Cerva, tem como principal objetivo a otimização de uma rede urbana, fisicamente qualificada que permita aos seus utilizadores melhores condições de deslocação, sensibilizando para a importância da utilização de meios suaves.

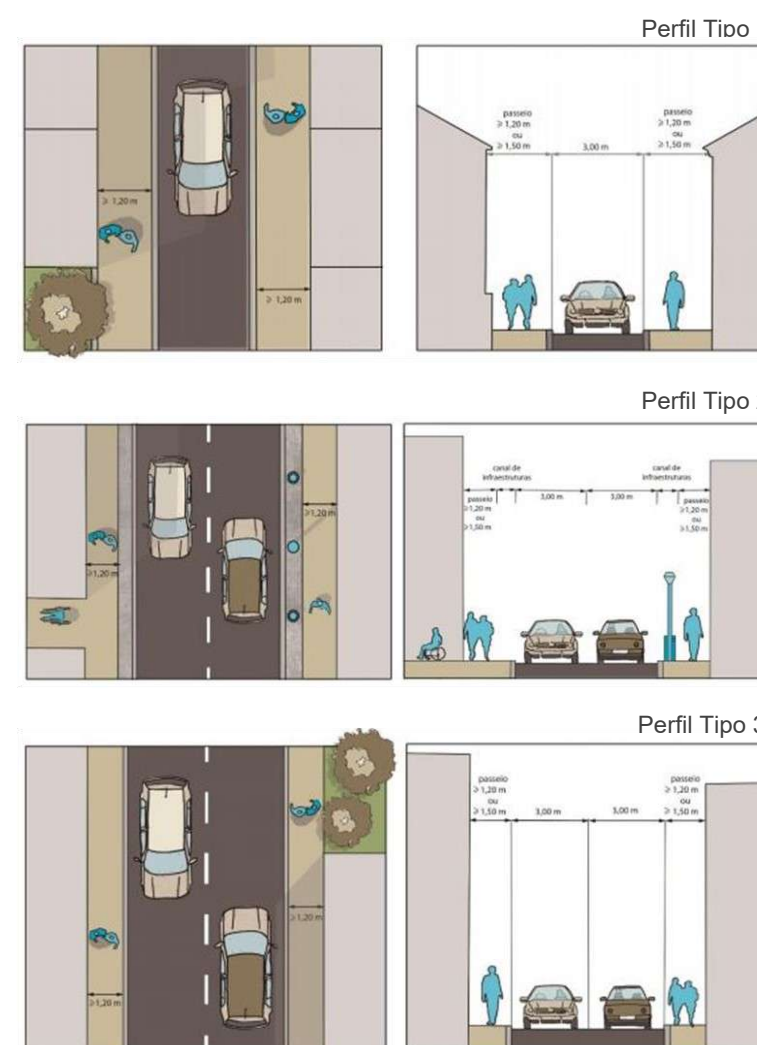


127 | Exemplo de passeio com obstáculo

Numa análise dos espaços públicos, particularmente dos espaços de circulação, observa-se que os problemas associados às deslocações pedonais mais frequentes são as descontinuidades dos percursos, os obstáculos e as diferenças de materiais que criam dificuldades de utilização. A inexistência de passeios ou a sua reduzida largura, são situações que se podem verificar com alguma frequência, ao percorrermos a estrutura urbana.



É desejável equacionar a correção destas situações, procurando adotar soluções de maior e mais eficiente conexão urbana. Este tipo de intervenções irá beneficiar a mobilidade, possibilitando uma redução de tráfego dentro do aglomerado urbano. Paralelamente à implementação destas novas soluções, deverá estar associada uma reestruturação dos espaços de estacionamento existentes e criação de novos, se se verificar necessário, a implementação de elementos vegetais, no reforço da estrutura verde existente e de mobiliário urbano. Estas intervenções contribuem para a qualificação do espaço público, tornando-o mais atrativo e confortável, constituindo uma oportunidade para a sua utilização.



Apresentam-se alguns exemplos de perfis tipo de arruamentos, que permitem a convivência entre meios motorizados e formas suaves de deslocação. Considerando as características concretas dos arruamentos de Cerva, o seu redesenho tem que ser adequado, considerando um equilíbrio entre as soluções desejáveis e as possíveis, no sentido de contribuir para a harmonia da estrutura urbana.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

B

Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos

Em complemento a todas as ações que incidem sobre o edificado e espaço público já descritas, é ainda fundamental definir uma rede de corredores verdes e de continuidades pedonais que percorram as áreas mais centrais da ARU de Cerva, funcionando como instrumentos de qualificação urbana e ambiental da vila.

Desta forma, propõe-se o reforço e a criação de ligações entre os diversos espaços verdes existentes da vila, através da requalificação de vias, estabelecendo continuidades “verdes”, físicas ou quando tal não é possível, por continuidades visuais.

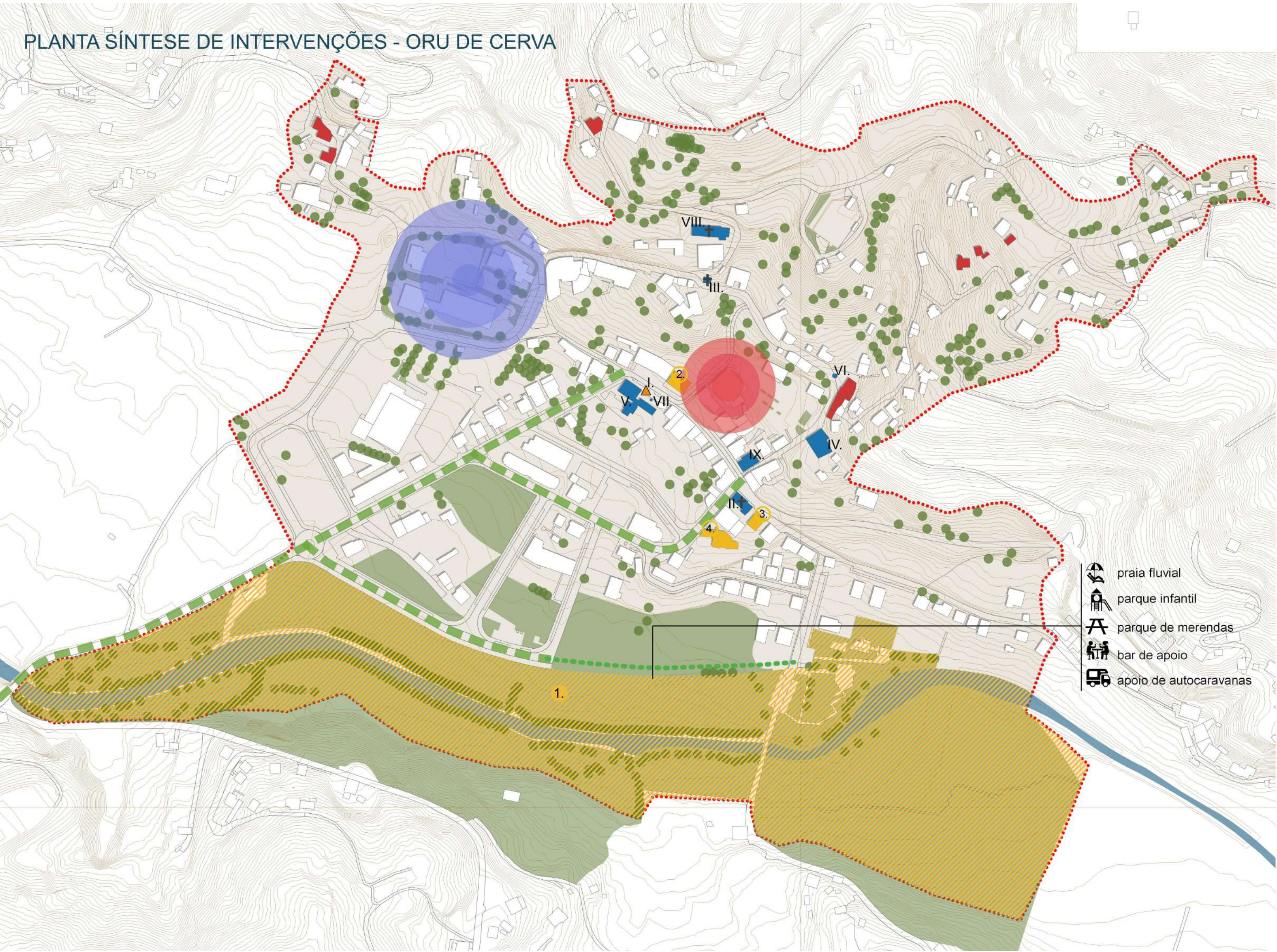
A ação visa ainda a valorização da segurança e comodidade de circulação, reforçando a utilização de modos suaves, tornando-as mais apelativas para o peão, de forma a desincentivar o uso do automóvel.

Assim, simultaneamente com a valorização paisagística, pretende-se promover e incentivar medidas ecológicas, contribuindo para a valorização do ambiente urbano e as condições para o reforço de vivências sociais e urbanas.



129 | Espaços verdes em Cerva

PLANTA SÍNTESE DE INTERVENÇÕES - ORU DE CERVA



LEGENDA

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Urbanos

- Edifícios em ruína
- Edifícios Religiosos
- Imóvel Classificado
I. Pelourinho de Cerva
- Imóveis Inventariados
II. Capela das Almas
III. Capela de São Sebastião
IV. Casa de Crespos
V. Casa de Paço Vedro
VI. Chafariz do Ribeiro do Casal
VII. Fonte da Água Boa
VIII. Igreja de São Pedro
IX. Junta de freguesia de Cerva

Polos geradores de dinâmicas

- Mercado Municipal
- Escola

Naturais

- Corredores Verdes a reforçar
- Corredore Verde a desenvolver
- Arborização
- Espaços Verdes

Tipologia de Ação

Espaço Público

- 1. Requalificação do Parque Ribeirinho

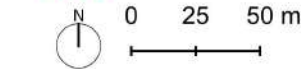
Edificado

- 2. Reabilitação de edifício para habitação a custos controlados
- 3. Reabilitação do Antigo edifício dos CTT
- 4. Reabilitação do edifício da GNR

Ação Extensiva

Beneficiação da Rede de Percursos Pedonais da vila de Cerva

Limite da ARU de Ribeira de Pena



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CERVA
CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRA DE PENHA



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

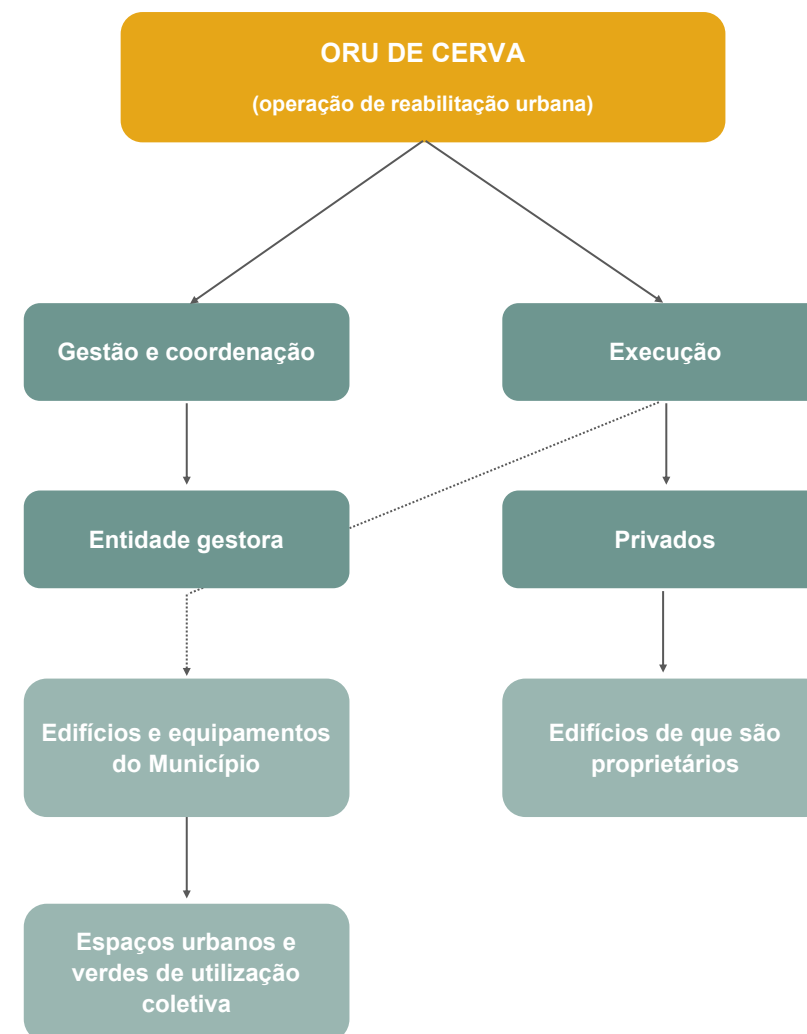
DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	207
8.2 Processo de gestão ativa da ORU	211
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	215
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	224
Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	227
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de Incentivo ao empreendedorismo	231
IFRRU	233
Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	235
8.4 Instrumentos de execução	237
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa	250
8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	251

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro e pelo Decreto-Lei nº 88/2017, de 27 de julho, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.





A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.

Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Ribeira de Penha, assume-se como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

A Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento. Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretizar as intervenções propostas.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços.



Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Cerva acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.2 Processo de gestão ativa da ORU

Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente, provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9 do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10 do RJRU), entre outros, o município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Ribeira de Pena e das competências nela instalada, como se organizará a gestão das ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os



habitantes e agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

Sabe-se no entanto que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana ou Gabinete de Gestão constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
2. Esta Unidade deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
3. Esta Unidade deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.
4. A missão desta Unidade é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:
 - 4.1. conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
 - 4.2. exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
 - 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
 - 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.
5. A Unidade deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.
6. A Unidade deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais,



dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;

7. De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;

8. A existência e operação da Unidade poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

9. A Unidade deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;

10. À Unidade compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;

11. À Unidade compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente nas adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Cerva, a Câmara Municipal assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Na ARU de Cerva encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Os benefícios fiscais, no âmbito do art.º 45º do EBF, para os prédios urbanos em ARU que sejam objeto de intervenção de reabilitação, incluem a redução para metade das taxas devidas pela avaliação do nível de conservação dos imóveis (1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais).

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos



proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

n.º2 da alínea a) do artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

n.º2 da alínea b) e c) do artigo 45.º do EBF

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal.

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Cerva confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

n.º 4 do artigo 71.º do EBF

Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 5 do artigo 71.º do EBF

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 ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 7 do artigo 71.º do EBF

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



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

n.º 1 do artigo 71.º do EBF

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

n.º 2 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF;

n.º 3 do artigo 71.º do EBF

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento

REDUÇÃO DE TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

45.º, n.º 2, al. d) do EBF

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

2. MAJORAÇÕES

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação e haja, uma sensibilização dos



proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Nesta sequência, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados e/ou em ruínas, nos termos da legislação em vigor.

Desse modo, a Câmara Municipal de Ribeira de Penha, agravará em 10% ao ano, o IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, tal como estipulado no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI.

No caso do proprietário proceder a obras de reabilitação do respetivo imóvel, o IMI retornará ao valor inicial.

Salienta-se ainda que, segundo o n.º 3 do artigo 112.º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI são elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, considerando-se devolutos ou em ruína os prédios como tal definidos em diploma próprio.

Os n.ºs 14 e 16 do artigo 112.º do CIMI definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou em ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (cfr. n.º 15 do artigo 112.º).

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou em ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou em ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

3. INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

4. INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

5. CONDICIONANTES DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Cerva a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.



Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que 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.

6. PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa reiterar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.



Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidos a intervenções particulares.

No Portal de Habitação, encontram-se disponíveis os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2018).

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:

Reabilitar para arrendar

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de da renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. Consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;



Habitação a custos controlados (HCC)

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho. Podem promover habitações de custos controlados:

Câmaras Municipais;

Instituições Particulares de Solidariedade Social;

Cooperativas de Habitação;

Empresas Privadas

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

Programa Porta 65 - Jovem

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de uma estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal;

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

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

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas.

As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto



Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Portaria n.º 167/2018, 12 de junho

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

RCM n.º 56/2018, de 7 de maio

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril



Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC, Banco Internacional do Funchal, Banco Popular;



Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

Instrumento Financeiro - IFRRU

IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Ribeira de Pena e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. Será dado apoio aos proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.



O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recurso financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo , composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- Com maturidade até 20 anos;
- Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar . Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Ribeira de Pena pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais.

Com vista ao combate ao preocupante despovoamento, bem como à reabilitação de prédios e revitalização dos edifícios abandonados ou em mau estado de conservação, a Câmara Municipal aprovou a isenção de taxas municipais de construção e reconstrução de edifícios, no sentido de promover e incentivar a habitação permanente no concelho.

A referida isenção abrange todas as taxas que dizem respeito à construção, ampliação, reconstrução e demolição seguida de construção/reconstrução de edifícios unifamiliares destinados a habitação. As isenções abrangem as seguintes taxas previstas na Tabela de Taxas e Licenças em vigor no Município de Ribeira de Pena:

Capítulo I - Assuntos Administrativos:

Alíneas a), b) e c) do n.º1 do artigo 8.º - Fornecimento de cópias de plantas de localização, plantas do PDM e outras;
n.º 7e 8º do artigo 8.º - Livro de Obra e Aviso.

Capítulo IV - Ocupação da via pública:

Artigo 26.º e n.º3 do artigo 29.º - Ocupação da via pública por motivo de obras.

Capítulo II - Licenças, Informações e comunicação prévia:

n.º1 do artigo 12.º - Início de procedimento de licenciamento e de comunicação prévia.
n.º1 do artigo 14.º - Apreciação de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia e licenciamento de edificações;
Alínea a) do n.º1 do artigo 18.º - TMU



Alínea a) do n.º2 do artigo 20.º - Comunicação prévia e licenciamento de obras;

Alínea c) do n.º2 do artigo 20.º - Prazo por período de 30 dias;

n.º3 do artigo 20.º - Aditamento em processo de obras;

n.º4 do artigo 20.º - Demolição;

Artigo 21.º - Licenciamento parcial de obras;

Artigo 22.º - Licença especial para obras inacabadas;

Artigo 24.º - Autorização de utilização (apenas para habitação e unifamiliar);

Artigo 25.º - Vistorias (apenas para habitação e unifamiliar).

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.4 Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto nº 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Ribeira de Pena para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.



INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Controlo das operações urbanísticas

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Inspeções e vistorias.
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- Cobrança de taxas.
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Instrumentos de execução de política urbanística

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.
- Empreitada única.
- Demolição de edifícios.
- Direito de preferência.
- Arrendamento forçado.
- Servidões.
- Expropriação.
- Venda forçada.
- Reestruturação da propriedade.

Outros instrumentos de política urbanística

- Determinação do nível de conservação.
- Identificação de prédios ou frações devolutos.
- Taxas municipais e compensações.
- Fundo de compensação.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.

Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto nº3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. No casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Ribeira de Pena, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.



Inspeções e vistorias

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

Cobrança de taxas

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

Receção das cedências ou compensações devidas

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor .

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Cerva, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e 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.

Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º



Arrendamento forçado

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por uma prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de aposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

Servidões

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo, pelo disposto no artigo 61º .

Expropriação

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte dos proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.

Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 60.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.



Empreitada única

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Não fica prejudicado a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Este direito da Câmara Municipal não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.

Venda forçada

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.



A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido, a Câmara Municipal pode deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Reestruturação da propriedade

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes. Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.



Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

Determinação do nível de conservação

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

Fundo de compensação

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

Identificação de prédios ou frações devolutos

A Câmara Municipal tem a competência de identificar os prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

Taxas municipais e compensações

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.º 4 e n.º 5 do artigo 44.º do RJUE.



8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área. Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de doze anos, decorrendo entre 2019 e 2030.

No presente capítulo, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução. Seguidamente apresentam-se tabelas a que correspondem dois cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação (projetos de intervenção prioritários e complementares) e dos instrumentos de política de reabilitação urbana.



250

Tipologia	Ações Intensivas												
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Espaço Público	1. Requalificação do Parque Ribeirinho												
Edificado	2. Reabilitação de edifício para habitação a custos controlados												
Edificado	3. Reabilitação do antigo edifício dos CTT												
Edificado	4. Reabilitação do edifício da GNR												
Tipologia	Ações Extensivas												
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Espaço Público	A - Beneficiação da Rede de Percursos Pedonais na Vila de Cerva												
Estudos e Planos	B - Desenvolvimento de Planos												
Estrutura Verde	C - Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos												

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.6 Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Salienta-se que já foram indicados alguns valores estimados de cada ação proposta, quer para as prioritárias, quer para as complementares, bem como a sua fonte de financiamento, ao longo concretamente no capítulo oito.

No sentido de sistematizar toda a informação relativa aos investimentos previstos, seguidamente apresenta-se uma tabela resumo, que integra todos os projetos prioritários e complementares.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Ribeira de Pena em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano da vila de Cerva.

Pretende-se que ao aumentar a auto estima dos habitantes, o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir no centro da vila de Cerva.

Destaca-se o facto do IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Cerva (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro seguinte.

A estratégia de reabilitação urbana do Município de Ribeira de Pena assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Ribeira de Pena estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

Tipologia	Ações Intensivas	Fonte de financiamento	Valor previsto
Espaço Público	1. Requalificação do Parque Ribeirinho	Portugal 2020 + CMRP	605 000,00 €
Edificado	2. Reabilitação de edifício para habitação a custos controlados	Portugal 2020 + CMRP	450 000,00 €
Edificado	3. Reabilitação do antigo edifício dos CTT	Portugal 2020 + CMRP	250 000,00 €
Edificado	4. Reabilitação do edifício da GNR	Portugal 2020 + CMRP	300 000,00 €
Tipologia	Ações Extensivas	Fonte de financiamento	Valor previsto
Espaço Público	A - Beneficiação da Rede de Percursos Pedonais na Vila de Cerva	Portugal 2020 + CMRP	A definir
Estudos e Planos	B - Desenvolvimento de Planos;	Portugal 2020 + CMRP	A definir
Estrutura Verde	C - Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos;	Portugal 2020 + CMRP	A definir





9 .1 Siglas	255
9 .2 Glossário	257

9.1. Siglas

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CM - Caminho municipal

DGT - Direção Geral do Território

EM - Estrada municipal

EN - Estrada nacional

ER - Estrada regional

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

FDU - Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano

FEE - Fundo de Eficiência Energética

GTL - Gabinete Técnico Local

IF - Instrumento Financeiro

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IP - Itinerário principal

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitetónico

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

MODCOM - Incentivos à Modernização do Comércio

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbano

PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana



PDM - Plano Diretor Municipal

PME - Pequenas e Médias empresas

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional

PROCOM - Programa de apoio à modernização do comércio

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SIC - Sítio de Importância Comunitário

9.2. Glossário

Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (Censos)

Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. (Censos)

Alojamento familiar clássico

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). (Censos)

Analfabeto

Indivíduo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, o indivíduo incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa. (Censos)

Área de Reabilitação Urbana

A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de



utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

Atividade económica

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)

Contrato de renda social ou apoiada

Contrato de arrendamento mediante o qual o valor da renda é reduzido face à necessidade de apoio social ao agregado familiar/família. Nota: Aplica-se a arrendamentos de habitações construídas ou promovidas pelo Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS . Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. (Censos)

Densidade populacional

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

Edifício clássico

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

Entidade gestora

A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)

Índice de dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de dependência de jovens

Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)



Operação de reabilitação urbana

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

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; [artigo 2.º i) do RJRU]

Reabilitação urbana

A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

IGT em vigor e documentos estratégicos	267
Legislação	267
Publicações	269
Sites consultados	274

IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - 2007

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega - 2007

Plano Diretor Municipal de Ribeira de Pena (PDM) – Relatório e Regulamento - 2009

Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) - 2016

Legislação

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que 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 (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

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 que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 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 a reabilitação urbana.

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

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - Cidades Sustentáveis 2020.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.

Publicações

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra.

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

ASCHER, F. [2010], **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico**. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.



BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], **Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana**. Técnico de Lisboa.

CALVINO, Italo. [2011], **As Cidades Invisíveis**, Teorema, Alfragide.

CARMO CRUZ, M.; EDMUNDO MAGALHÃES, J., [1995], **Ribeira de Pena - Monografia do Concelho**. Câmara Municipal de Ribeira de Pena

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], **Ordenamento Territorial e Desenvolvimento**, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra.

DGOTDU, [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**, Volume V. Lisboa.

DIAS, M. G. [2006], **Manual das Cidades**. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

FERREIRA, José Carlos. Paper – **Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável**

GUERRA, I., SEIXAS, J., FREITAS, M., MOURA, D., AFONSO, J., ALMEIDA, M., CALEIRA, N. [2005], **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE – CET.

HEYWOOD, Huw, [2015], **101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis**, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12.

IMTT, GPIA, [2001], **Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho**, IMTT I.P., Lisboa.

LOPES, D. [2010], **O Novo Regime da Reabilitação Urbana**. Cedoua, Lisboa.

LYNCH, K. [1990], **A Imagem da Cidade**. Edições 70, Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], **A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo**. Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45.

MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], **O papel das áreas pedonais na renovação urbana**. LNEC, Lisboa.

PARK, R. E. [1973], **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano. O fenómeno urbano**. Zahar, Rio de Janeiro.

PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], **Mobilidade Suave e a Bicicleta**. Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território.

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], **Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças**. Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico.



PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. **Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços.** Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana.** Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa.

PORTAS, N. [2005], **Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita.** Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], **Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades.** Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], **A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos.** Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], **Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores.** Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração.** Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, I. [2002], **Territórios.** Gustavo Gili, Barcelona.

TRANCARRUAS, Patrícia Alexandra. [2015], **Relatório de estágio - Mestrado em Arquitetura Paisagista**. Universidade de Évora.

TELES, Paula. [2007], **Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto**, Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

VASSALO, V. & FARINHA, J. [2010], **Critérios de avaliação para áreas urbanas sustentáveis**. Pluris. Consultado em setembro de 2018, em <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper331.pdf>.

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], **Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu**. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.



Sites Consultados

<http://www.cm-rpena.pt/>, acedido em janeiro de 2019

<http://www.monumentos.pt>, acedido em janeiro de 2019

<https://www.ine.pt>, acedido em janeiro de 2019

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em janeiro de 2019

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em janeiro de 2019

<http://www.ccdr-n.pt/>, acedido em janeiro de 2019

http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green_infra/pt.pdf, acedido em janeiro de 2019