



LINHARES DA BEIRA

R02. Relatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Linhares da Beira

MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática de Linhares da Beira

Setembro de 2021 | PR-04965



Informação sobre o documento

Cliente	Município de Celorico da Beira
Designação do Projeto	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática de Linhares da Beira
Referência do Projeto	PR-04965
Designação do entregável	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU de Linhares da Beira
Imagem da capa	Aldeias Históricas de Portugal
Referência do ficheiro	R02.Relatório PERU_Linhares da Beira
N.º de páginas	149
Autoria	Equipa do Estudo (SPI) Augusto Medina, Susana Loureiro, Paulo Carvalho, Paula Bernardo, Liliana Paredes, Daniela Neves
Data	03 de setembro de 2021

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	LIMITE DA ARU E DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU	11
2.1.	A ARU de Linhares da Beira	11
2.2.	Tipologia e prazo de execução da ORU.....	13
3.	CONTEXTO TERRITORIAL.....	14
3.1.	Enquadramento territorial.....	14
3.1.1.	Enquadramento regional	14
3.1.2.	Enquadramento na Rede Aldeias Históricas de Portugal	17
3.1.3.	Enquadramento concelhio	23
3.1.4.	Enquadramento histórico e evolução urbana	27
3.1.5.	Elementos estruturantes do território.....	29
3.2.	Caracterização demográfica e urbanística da ARU de Linhares da Beira.....	33
3.2.1.	Caracterização demográfica	35
3.2.2.	Caracterização urbanística	36
3.3.	Instrumentos de gestão territorial com incidência na ARU	60
3.4.	Síntese do diagnóstico – análise SWOT	65
4.	ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL.....	67
4.1.	Visão	71
4.2.	Eixos e objetivos estratégicos	72
4.3.	Projetos estruturantes.....	75
5.	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	77
5.1.	Ações prioritárias.....	77
5.2.	Cronograma de implementação das Ações Prioritárias da ORU.....	113
5.3.	Alinhamento das propostas com o Quadro Estratégico comum no âmbito da reabilitação urbana da rede AHP	115
5.4.	Programa de investimento e financiamento	119
5.4.1.	Programa de investimento	119
5.4.2.	Financiamento	121
5.5.	Modelo de gestão e execução	124
6.	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS	127
6.1.	Benefícios fiscais.....	127
6.2.	Majorações para prédios urbanos degradados	132
6.3.	Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana.....	133
7.	OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	138
7.1.	Critérios de acesso aos benefícios fiscais	138
7.2.	Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana	140
8.	PRÓXIMOS PASSOS	148
9.	ANEXOS	149

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática	8
Figura 2. Limite de ARU de Linhares da Beira sobre cartografia homologada	12
Figura 3. Limite de ARU de Linhares da Beira sobre ortofotomapa	12
Figura 4. Enquadramento regional do Concelho de Celorico da Beira	14
Figura 5. Enquadramento do Parque Natural da Serra da Estrela e do Estrela Geoparque Mundial da UNESCO	15
Figura 6. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do Concelho de Celorico da Beira	16
Figura 7. Sistema urbano do modelo territorial	17
Figura 8. Enquadramento territorial das Aldeias Históricas de Portugal	18
Figura 9. Eixos prioritários da EEC AHP 2020	20
Figura 10. Dimensões do Referencial AHP, por nível de avaliação	22
Figura 11. Castelo e vista para a aldeia junto ao castelo	28
Figura 12. Conjunto de Interesse Público e Zona Geral de Proteção	29
Figura 13. Igreja e largo da Misericórdia; Pelourinho; e vista para Igreja Matriz	30
Figura 14. Elementos estruturantes – representação esquemática	32
Figura 15. Limite da ARU e da UH AHP	34
Figura 16. Exemplos do estado de conservação do edificado da ARU	37
Figura 17. Exemplos de elementos patrimoniais/ de valorização presentes nos edifícios da ARU	38
Figura 18. Exemplo do estado de conservação dos espaços públicos de circulação	39
Figura 19. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU	41
Figura 20. Usos do edificado da ARU	42
Figura 21. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU	43
Figura 22. Estado de conservação do edificado da ARU	44
Figura 23. Exemplos de volumetria do edificado da ARU	45
Figura 24. Número de pisos do edificado da ARU	46
Figura 25. Excerto do Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira com os parâmetros para elementos dissonantes	47
Figura 26. Exemplos de elementos dissonantes no edificado da UH AHP	48
Figura 27. Presença de elementos dissonantes no edificado da ARU	49
Figura 28. Caracterização dos elementos dissonantes no edificado da ARU	50
Figura 29. Exemplos de elementos marcantes / de valorização no edificado da UH AHP	52
Figura 30. Presença de elementos marcantes/ de valorização no território da ARU	53
Figura 31. Exemplos de espaços públicos na ARU	55
Figura 32. Exemplos de estacionamento informais na UH AHP	55
Figura 33. Espaços públicos de circulação da ARU	56
Figura 34. Exemplos de estado de conservação dos espaços de circulação na ARU	57
Figura 35. Estado de conservação dos espaços públicos de circulação da ARU	58
Figura 36. Espaços públicos de circulação da ARU	59
Figura 37. Exemplo de tipologias de circulação na ARU	60
Figura 38. Exemplos de constrangimentos à mobilidade acessível	60
Figura 39. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	62
Figura 40. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	62
Figura 41. Classificação da Qualidade da Paisagem	63
Figura 42. Planta Síntese de Caracterização	64
Figura 43. Níveis de definição da estratégia	69
Figura 44. Eixos estratégicos	72
Figura 45. Modelo de ficha síntese de AP	77
Figura 46. Esquema de procedimento	140
Figura 47. Tramitação para aprovação (de acordo com manual IHRU – ver ponto 3.4.)	148

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores demográficos do Concelho de Celorico da Beira	24
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011	25
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011	26
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.....	35
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.....	35
Tabela 6. Caracterização de famílias residentes (nº), em 2011	35
Tabela 7. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos (nº), em 2011	39
Tabela 8. Data de construção dos edifícios da ARU de Linhares da Beira, em 2011	39
Tabela 9. Síntese do levantamento.....	40
Tabela 10. Síntese dos usos do edificado.....	40
Tabela 11. Síntese do estado de conservação do edificado.....	43
Tabela 12. Síntese da volumetria do edificado	45
Tabela 13. Síntese de alguns dos instrumentos que estabelecem as opções de desenvolvimento do município.....	68
Tabela 14. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Linhares da Beira: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes	76
Tabela 15. Estratégia territorial e operacional da ORU de Linhares da Beira: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias	78
Tabela 16. Cronograma de implementação da ORU nos 15 anos de vigência	113
Tabela 17. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Eixos Estratégicos e ORU de Linhares da Beira – Eixos Estratégicos e Projetos estruturantes	115
Tabela 18. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Linhas de atuação e ORU de Linhares da Beira – Ações Prioritárias	117
Tabela 19. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	119
Tabela 20. Programa de investimento	120
Tabela 21. Potenciais fontes de financiamento	122

SIGLAS E ACRÓNIMOS

AHP Aldeia Histórica de Portugal

AHP - ADT Associação de Desenvolvimento Turístico
“Aldeias Históricas de Portugal”

ARU Área de Reabilitação Urbana

BGRI Base Geográfica de Referenciação da Informação

CIP Conjunto de Interesse Público

CIVA Código do Imposto de Valor Acrescentado

CM Câmara Municipal

DGPC Direção Geral do Património Cultural

DGT Direção Geral do Território

DL Decreto-Lei

DRCC Direção Regional de Cultura do Centro

EBF Estatuto de Benefícios Fiscais

EE Eixo Estratégico

EEC Estratégia de eficiência Coletiva

EN Estrada Nacional

IFRRU Instrumento Financeiro para a Reabilitação e
Revitalização Urbanas

IGT Instrumentos de Gestão do Território

IIP Imóvel de Interesse Público

IMI Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT Imposto Municipal sobre as Transmissões
Onerosas de imóveis

INE Instituto Nacional de Estatísticas, I.P.

IP Itinerário Principal

IRC Imposto sobre Rendimentos Coletivos

IRS Imposto sobre Rendimentos Singulares

IVA Imposto sobre o Valor Acrescentado

MN Monumento Nacional

NRAU Novo Regime de Arrendamento Urbano

NUTS Nomenclatura das Unidades Territoriais para
Fins Estatísticos

ORU Operação de Reabilitação Urbana

PDM Plano Diretor Municipal

PERU Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PNPOT Programa Nacional de Política de
Ordenamento do Território

PNSE Parque Natural da Serra da Estrela

POPNSE Plano de Ordenamento do Parque Natural da
Serra da Estrela

PP Plano de Pormenor

PROT-C Plano Regional de Ordenamento do Território
do Centro

PROVERE Programa de Valorização Económica dos
Recursos Endógenos

QREN Quadro de Referência Estratégico Nacional

RAN Reserva Agrícola Nacional

RJRU Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RJUE Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RNAP Rede Nacional de Áreas Protegidas

RSU Resíduos Sólidos Urbanos

s.i. Sem informação

UF União de Freguesias

UH Unidade Homogénea

UNESCO Organização das Nações Unidas para a
Educação, a Ciência e a Cultura

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório é o corolário do trabalho desenvolvido no âmbito da elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, consubstanciando, de acordo com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹, o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Linhares da Beira**.

Segundo este diploma legal, a **reabilitação urbana** corresponde à *“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”*², contribuindo para os seguintes **objetivos**³:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

² RJRU – artigo 2º, alínea j).

³ RJRU – artigo 3º.

- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Nos termos do RJRU, uma **Área de Reabilitação Urbana** é definida como sendo uma “*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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”⁴.

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU). Assim, a ORU corresponde ao “*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*”⁵, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar (Figura 1).

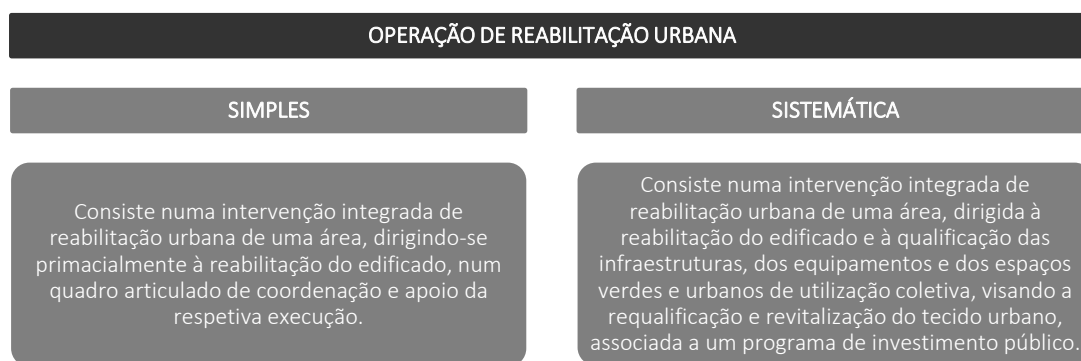


Figura 1. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática

A **ORU de Linhares da Beira é de carácter sistemático**, sendo enquadrada pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se apresenta como instrumento de programação e integra⁶:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;

⁴ RJRU – artigo 2º, alínea b).

⁵ RJRU – artigo 2º, alínea h).

⁶ RJRU – artigo 33º, n.º 2.

- O prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O 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.

Face ao exposto, o PERU da ARU de Linhares da Beira é estruturado nos seguintes capítulos:

- **Definição do âmbito da ORU:** apresentação da delimitação da ARU de Linhares da Beira e definição da tipologia e prazo da ORU.
- **Caracterização e diagnóstico:** enquadramento territorial, referente ao contexto regional (incluindo a integração na Rede das Aldeias Históricas de Portugal) e concelhio no qual se insere a ARU de Linhares da Beira; e caracterização demográfica e urbanística de Linhares da Beira (assente, essencialmente, no trabalho de campo realizado nos meses de junho e julho de 2021, através do qual foram identificadas as características do edificado e espaço público na ARU, em termos de estado de conservação, usos, entre outros parâmetros).
- **Estratégia territorial e operacional:** apresentação da visão, eixos estratégicos, objetivos específicos e projetos estruturantes devidamente enquadrados nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município. Apresenta-se ainda os projetos estruturantes e ações prioritárias, bem como o respetivo cronograma e alinhamento com outras estratégias de desenvolvimento com incidência neste território. O capítulo inclui ainda o modelo de gestão e execução.
- **Quadro de apoios e incentivos:** apresentação dos benefícios fiscais, apoios municipais e de outros estímulos à reabilitação urbana.
- **Operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana:** apresentação dos critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação e das condições para aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, de acordo com o RJRU (obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado;

servidões; expropriação; venda forçada; determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada; reestruturação da propriedade).

2. LIMITE DA ARU E DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU

2.1. A ARU de Linhares da Beira

O presente processo de formalização da ARU de Linhares da Beira corresponde à aprovação, em simultâneo, da delimitação da ARU e da ORU, conforme disposto no ponto 2 do artigo 7º do RJRU.

O objetivo central da delimitação da ARU de Linhares da Beira é a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do edificado e do espaço público, tirando partido e valorizando o património cultural, nomeadamente o classificado, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para atrair e fixar população e atividades económicas.

A ARU de Linhares da Beira abrange um território com 23 hectares (Figura 2 e Figura 3) em que se inclui a malha urbana integrada no Conjunto classificado de Interesse Público (CIP), constituída por um território de morfologia acidentada, onde é possível identificar a norte o Castelo e o seu espaço natural de enquadramento, no centro a Aldeia Histórica de Portugal e a este, à cota alta, desta uma zona de ocupação urbana mais recente.



Figura 2. Limite de ARU de Linhares da Beira sobre cartografia homologada



Figura 3. Limite de ARU de Linhares da Beira sobre ortofotomapa

2.2. Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no aglomerado urbano de Linhares da Beira é uma **ORU sistemática** tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Conforme estabelecido no RJRU⁷, uma ORU sistemática corresponde a *“uma 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”*. A ORU sistemática é enquadrada pelo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**⁸, constituindo, a sua aprovação, **causa de utilidade pública** para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana⁹.

No que respeita à **execução da ORU sistemática**, esta deve ser ativamente promovida pela respetiva entidade gestora, a Câmara Municipal de Celorico da Beira, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana¹⁰.

Neste contexto, de acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, a operação de reabilitação urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, e por privados, estando o modelo de gestão e de execução da ORU de Linhares da Beira definido e detalhado no ponto 5.4 do presente documento.

Relativamente ao **prazo de execução**, a ORU de Linhares da Beira vigorará **por 15 anos**, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2021 e 2035.

Tendo em vista a concretização integral da ORU, e em cumprimento do disposto no artigo 20º-A do RJRU, deverá ser anualmente elaborado um relatório de monitorização da operação a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. Os relatórios referidos devem ser, obrigatoriamente, objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

⁷ RJRU – artigo 8º, n.º 3.

⁸ Referente ao presente documento.

⁹ RJRU – artigo 32º.

¹⁰ RJRU – artigo 31º.

3. CONTEXTO TERRITORIAL

3.1. Enquadramento territorial

3.1.1. Enquadramento regional

O Concelho integra a NUTS III Beiras e Serra da Estrela e confina a norte com o Concelho de Trancoso, a nordeste com Pinhel, a sudeste com Guarda, a sul e sudoeste com o Concelho de Gouveia e a oeste com o Concelho de Fornos de Algodres (Figura 4).

Com uma área de 247,2 km² integra 16 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Baraçal; Carrapichana; Casas do Soeiro; Forno Telheiro; Lajeosa do Mondego; Linhares da Beira; Maçal do Chão; Mesquitela; Minhocal; Prados; Ratoeira; União de Freguesias (UF) de Açores e Velosa; UF de Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego; UF de Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais; UF de Rapa e Cadafaz; e Vale de Azares.

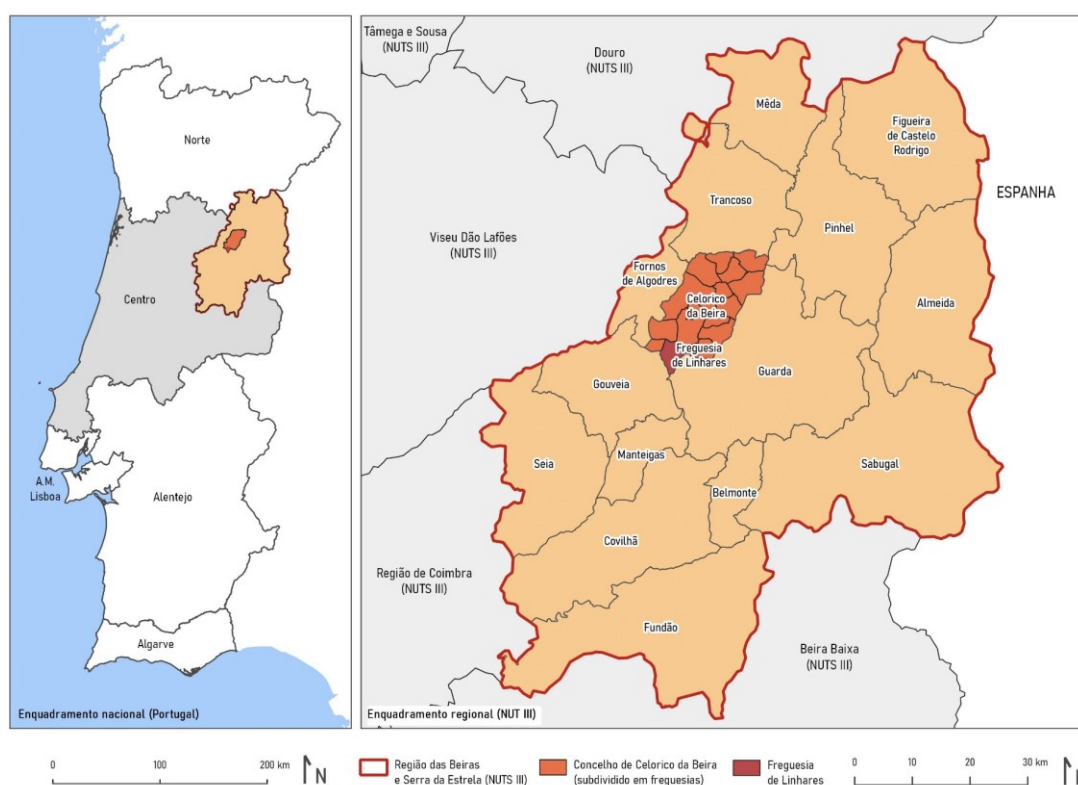


Figura 4. Enquadramento regional do Concelho de Celorico da Beira

O Concelho tem parte do seu território, nomeadamente a Freguesia de Linhares da Beira, integrado no Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE), área classificada pertencente à Rede Nacional de Áreas

Protegidas (RNAP)¹¹. De forma mais abrangente, o Concelho de Celorico da Beira integra o Estrela Geoparque Mundial da UNESCO (Figura 5).

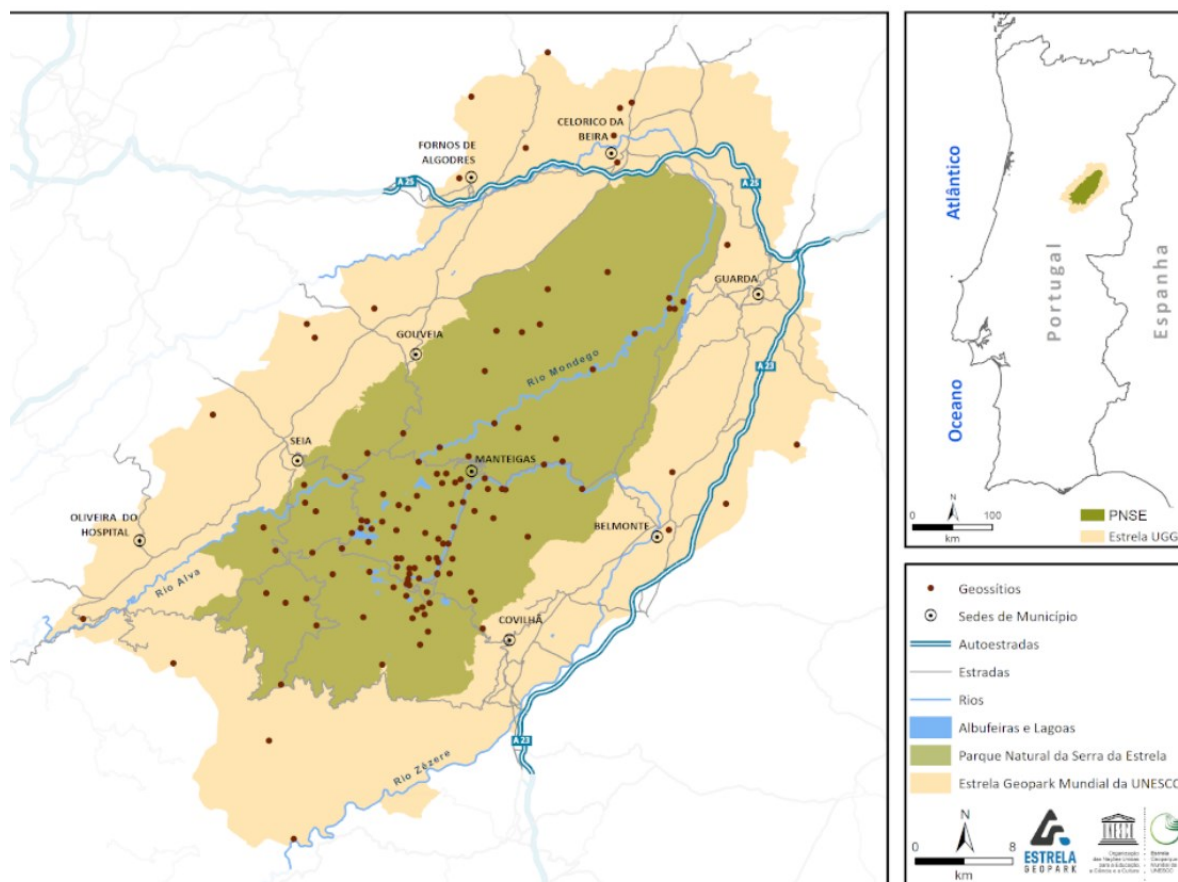


Figura 5. Enquadramento do Parque Natural da Serra da Estrela e do Estrela Geoparque Mundial da UNESCO

Fonte: www.geoparkestrela.pt/geopark/localizacao

No respeitante às **acessibilidades**, destacam-se os seguintes eixos rodoviários (Figura 6):

- a A25 que serve diretamente o Concelho fazendo a ligação a oeste a Viseu e este a Guarda,
- a EN17/IC7 que assegura a ligação a Seia (42km) e à Região de Coimbra,
- o IP2 que assegura ligação a Trancoso (25km), Meda (50km) e à A4.

¹¹ www2.icnf.pt/portal/ap/rnap

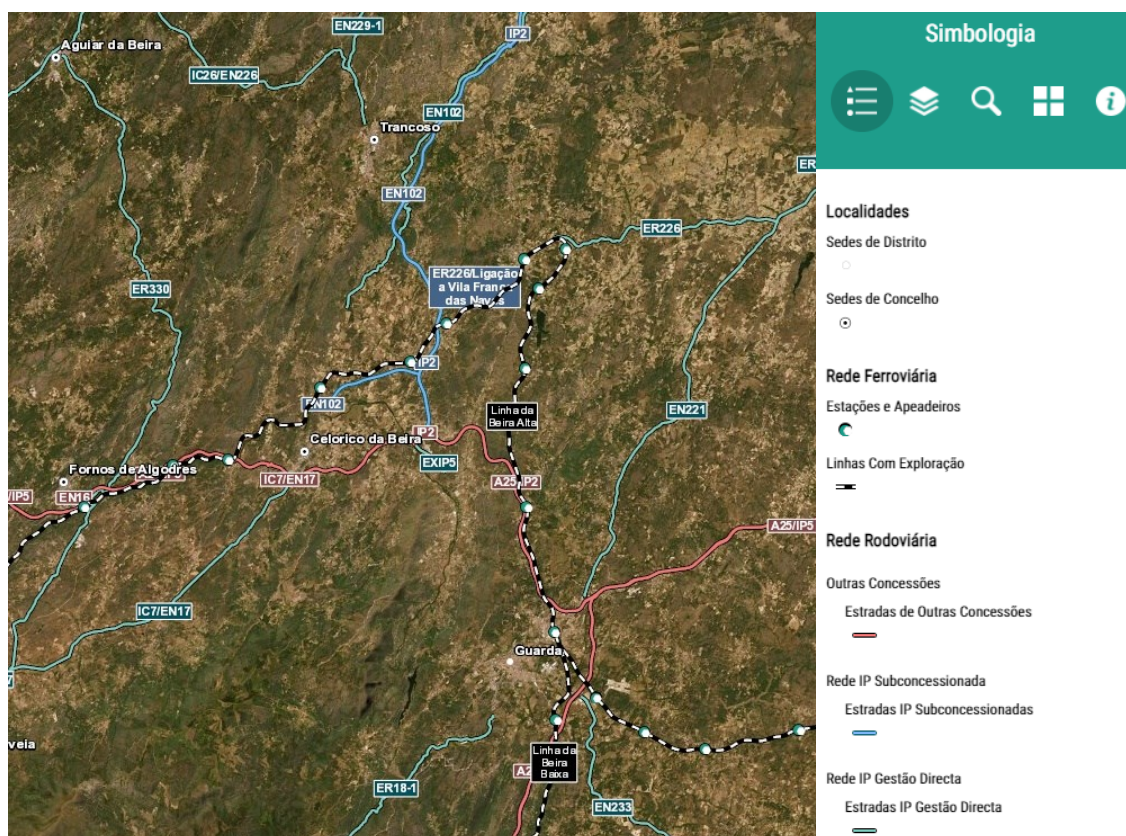


Figura 6. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do Concelho de Celorico da Beira

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

Relativamente à mobilidade ferroviária, o serviço é garantido pela Linha da Beira Alta que estabelece as ligações entre o litoral (Pampilhosa - Mealhada) e a fronteira (Vilar Formoso) e que está integrada no Programa de modernização da rede ferroviária nacional (Corredor Internacional Norte). As estações mais próximas do território da ARU são as de Celorico da Beira e de Vila Boa Mondego.

No que diz respeito à integração na rede urbana regional, o Concelho está classificado no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) como outro centro urbano, integrado num subsistema urbano a consolidar, com uma localização geoestratégica face ao corredor rodoferroviário da Região Centro que liga o litoral a Espanha (Figura 7).

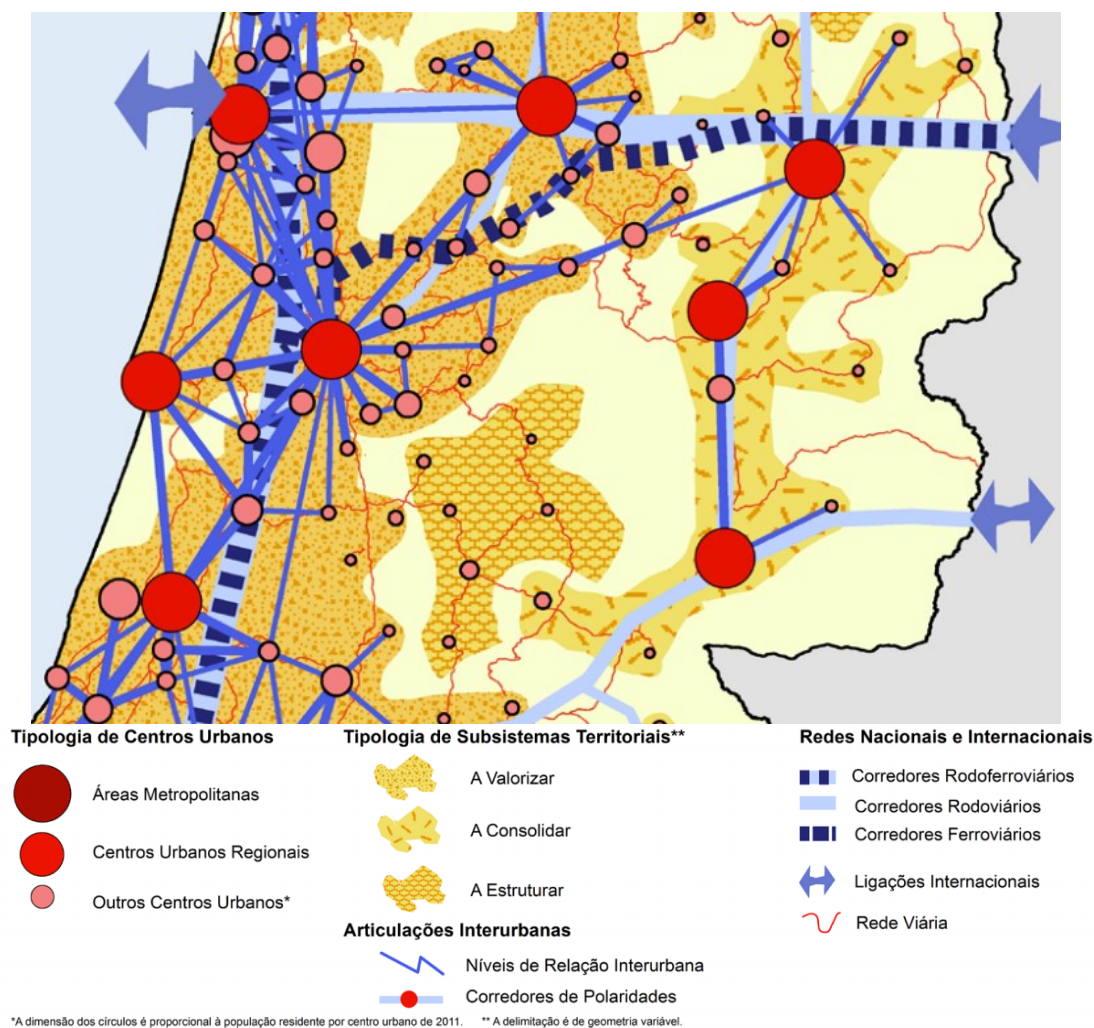


Figura 7. Sistema urbano do modelo territorial

Fonte: [PNPOT, 2020](#)

3.1.2. Enquadramento na Rede Aldeias Históricas de Portugal

Linhares da Beira integra a Rede Aldeias Históricas de Portugal, uma Rede constituída por territórios com um conjunto de características que os diferenciam e o tornam num recurso inimitável, influenciado de forma incontornável pelo contexto biofísico e humano.

Criada em 1995 no âmbito do Programa de Promoção do Potencial de Desenvolvimento Regional (PPDR), a Rede das Aldeias Históricas de Portugal (AHP) surge como iniciativa de intervenção territorial integrada, com o objetivo de contrariar o aumento progressivo do despovoamento no interior do país, nomeadamente através da valorização de um conjunto alargado de elementos notáveis do património histórico e identidade nacional, sempre com base em princípios de coesão territorial e desenvolvimento económico, nomeadamente através de novas oportunidades no domínio do turismo cultural, das necessidades comuns e da criação de uma marca reconhecível. A Rede incluía originalmente dez aldeias que constituem, em número expressivo a linha defensiva do território nacional, outrora palco de conflitos,

com importância económico-estratégica na defesa do território e na afirmação da nacionalidade: Almeida e Castelo Mendo (ambas no Concelho de Almeida), Piódão (Concelho de Arganil), Castelo Novo (Concelho do Fundão), Castelo Rodrigo (Concelho de Figueira de Castelo Rodrigo), Idanha-a-Velha e Monsanto (ambas no Concelho de Idanha-a-Nova), Marialva (Concelho de Mêda), Linhares da Beira (Concelho de Celorico da Beira) e Sortelha (Concelho do Sabugal).

Em 2003 a Rede foi alargada, com a integração dos núcleos urbanos de Belmonte (Concelho de Belmonte) e de Trancoso (Concelho de Trancoso), passando assim o projeto a integrar um conjunto de doze aglomerados (Almeida, Belmonte, Castelo Mendo, Castelo Novo, Castelo Rodrigo, Idanha-a-Velha, Linhares da Beira, Marialva, Monsanto, Piódão, Sortelha e Trancoso) com recursos comuns que os diferenciam no contexto nacional e internacional (Figura 8).

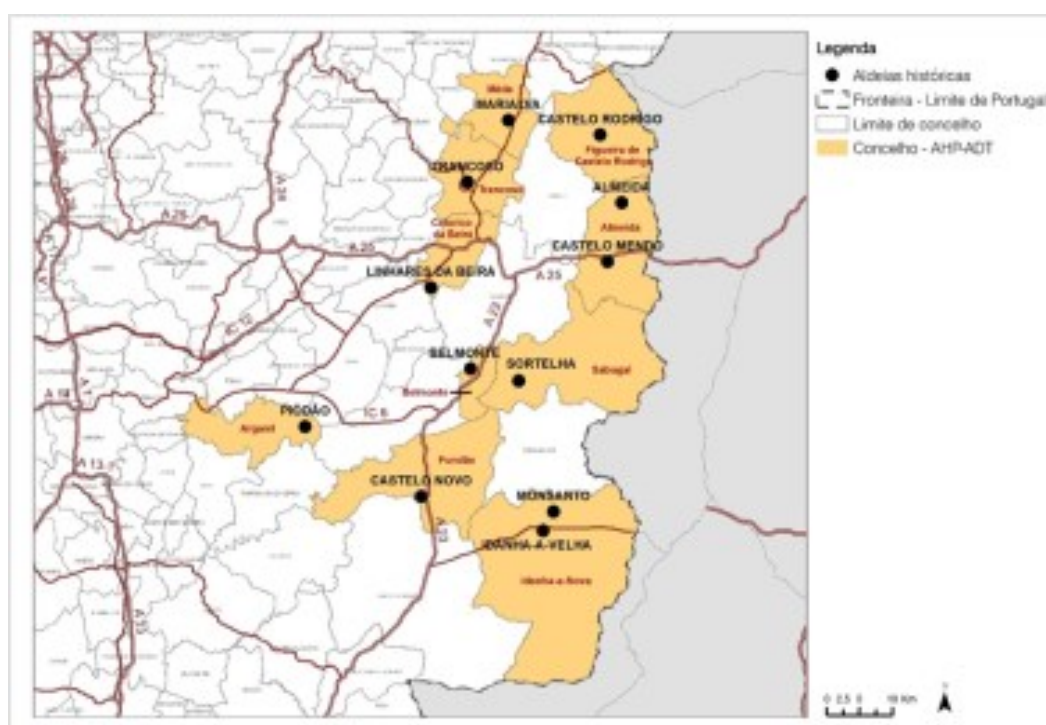


Figura 8. Enquadramento territorial das Aldeias Históricas de Portugal

Fonte: SPI, 2020

Em 2007, visando “promover o desenvolvimento turístico da Rede de aldeias históricas de Portugal”¹² é formalizada a criação da Associação de Desenvolvimento Turístico “Aldeias Históricas de Portugal” (AHP-ADT), entidade que tem como principais objetivos e atribuições¹³:

- Gerir e promover a marca "Aldeias Históricas de Portugal";
- Qualificar o produto turístico das aldeias históricas, através da definição de uma estratégia concertada de atuação e promoção, e do desenvolvimento de produtos turísticos;

¹² Anúncio nº 6838/2007 de 11 de outubro, Diário da República 2ª Série

¹³ <https://aldeiahistoricasdeportugal.com/quem-somos/>

- Apoiar o desenvolvimento de uma política de incentivos aos investidores que desejem investir na região e concertá-la com as instituições públicas e privadas que possam estar envolvidas;
- Promover iniciativas de animação cultural e divulgação do património das Aldeias;
- Contribuir para a melhoria da qualidade de vida local e para a diversificação e dinamização da atividade económica, nomeadamente na área do turismo e promover ações de qualificação e divulgação do património cultural, bem como a qualificação dos recursos humanos e outras.

No contexto do QREN 2007-2013, é lançado o Programa de Valorização Económica de Recursos Endógenos (PROVERE), uma das tipologias de Estratégias de Eficiência Coletiva (EEC) que integrou o período de programação financeira em apreço e que, entre outras condições de aprovação, tinha de comprovar “promover a melhoria da competitividade territorial através da valorização económica de recursos endógenos e tendencialmente inimitáveis do território, contribuindo de forma decisiva para o reforço da sua base económica e para o aumento da atratividade do território alvo (fixação e renovação da população, valorização do património natural e cultural, geração de novas atividades com forte incorporação de conhecimento, densificação do tecido empresarial, etc.) e “fomentarem a cultura e a prática da parceria e do trabalho em rede, que valorizem os recursos singulares do território-alvo, alargando a respetiva base de competências técnico-profissionais, incentivando a implantação local de empresas e instituições e otimizando a afetação de competências e recursos criativos”. Nesta fase é desenvolvido e aprovado o PROVERE “Aldeias Históricas de Portugal”, liderado pela AHP-ADT, com o seguinte objetivo geral de “Reforço da competitividade do território das Aldeias Históricas através do relançamento da Rede das Aldeias Históricas de Portugal em moldes mais comerciais e empresariais” e com quatro objetivos operacionais (i) dinamização de lógicas de organização, distribuição e comercialização da Rede das Aldeias Históricas; (ii) promoção do *Touring* Cultural no território das Aldeias Históricas; (iii) valorização de produtos, artes e ofícios ligados à tradição e à herança cultural; (iv) promoção de um *cluster* de indústrias criativas.

Dando continuidade à estratégia PROVERE definida no período de programação 2007-2013 e tirando partido da experiência adquirida, a AHP-ADT, no período de programação financeira 2014-2020 (Portugal 2020) viu aprovada e reconhecida a Estratégia de Eficiência Coletiva das Aldeias Históricas de Portugal para 2020 (EEC AHP 2020), assumindo a visão de “Afirmar a Rede de Aldeias Históricas de Portugal como território sustentável e inovador assente no conceito de Crescimento Verde, reconhecido como um destino turístico de excelência e sustentado por recursos inimitáveis, com capacidade para potenciar o desenvolvimento local integrado, diferenciando-se como *innovation leader* no âmbito dos territórios de baixa densidade”.

A EEC AHP 2020 assenta em eixos de intervenção (Figura 9) – 3 eixos de especialização inteligente e 3 eixos transversais- alinhados com as prioridades e orientações estratégicas da Estratégia Europa 2020, do Portugal 2020 e do Centro 2020 e respetivas RIS3, de acordo com os desígnios do crescimento verde e

desenvolvimento sustentável. Os eixos de especialização inteligente estão focalizados nas áreas de especialização do território das AHP que refletem as potencialidades e oportunidades identificadas neste, particularmente, o turismo (eixo 1), a inovação rural (eixo 2) associada ao desenvolvimento do tecido económico local e a inovação territorial (eixo 3) associada à sustentabilidade dos aglomerados e, em conjunto com os eixos transversais, norteiam os investimentos a realizar no território no período 2014-2020.



Figura 9. Eixos prioritários da EEC AHP 2020

Fonte: AHP-ADT, 2015

Pretende-se que a Estratégia de Eficiência Coletiva das Aldeias Históricas de Portugal para 2020 (EEC AHP 2020) contribua para a coesão e competitividade do território das AHP através da inovação (crescimento inteligente) e promoção do uso eficiente dos recursos apostando na sustentabilidade ambiental, adaptação ao crescimento verde (crescimento sustentável) e na coesão social (crescimento inclusivo), reforçando o desenvolvimento local e o reconhecimento da marca AHP no contexto nacional e internacional.

A EEC AHP 2020 é materializada num Programa de Ação PROVERE composto por uma carteira de projetos âncora pluridimensionais (Projeto de Dinamização, Coordenação e Acompanhamento; Projeto de Animação; Projeto de Comunicação e Marketing; Projeto de Criação de Estruturas de Animação Permanente; Projeto de Inovação; e Projeto de Experimentação), aos quais acrescem projetos complementares e projetos privados que sustentam a estratégia definida e veiculam o trabalho em rede entre os consorciados públicos e privados. Não obstante, considera-se pertinente relevar a interdependência e complementaridade do Programa de Ação PROVERE com outras candidaturas promovidas pela AHP-ADT e que reforçam a aposta no potencial do recurso endógeno “Aldeia Histórica” e na valorização de oportunidades de escala multinível, multissetorial e multifundo, em prol da estratégia assumida.

Decorrido o primeiro triénio de implementação (2016-2018) da EEC AHP 2020, do qual resultou um importante efeito multiplicador no território, encontra-se atualmente em desenvolvimento o segundo triénio (2019-2021), dando continuidade ao Programa de Ação PROVERE implementado no triénio 2016-2018.

A rede AHP possui uma identidade comum atribuída a um conjunto de recursos e património decorrente da sua história e cultura ancestrais, sendo de destacar elementos distintivos como o património natural e cultural, os produtos de qualidade, as matérias-primas e os saberes tradicionais, numa matriz marcadamente rural. Sujeito a um forte risco de degradação física, o património material e imaterial das Aldeias Históricas de Portugal (AHP) constitui o principal ativo que assegura a sustentabilidade, a longo prazo, do foco temático definido na Estratégia de Eficiência Coletiva AHP 2020. A fragilidade dos recursos endógenos AHP determina, por isso, a necessidade de proteção e valorização, no sentido de dar resposta às atuais ameaças e potenciar o desenvolvimento da rede AHP em todas as suas vertentes – patrimonial, social, económica, cultural/identitária.

Assiste-se, atualmente, a um frágil equilíbrio entre o efeito do despovoamento e abandono resultante dos fenómenos sociodemográficos e urbanísticos das últimas décadas e, por outro lado, a necessidade de salvaguarda e de valorização da rede de Aldeias Históricas, que se pretende afirmar como destino genuíno, com produtos turísticos representativos da nossa História e cultura e com qualidade de vida para os que nelas residem. É desta necessidade de registar, preservar e valorizar o recurso “Aldeia Histórica de Portugal” que surge a premissa de desenvolvimento da “ação 4.1. Aldeias Históricas de Portugal – do conceito à ação: definição de requisitos-base para a valorização de um recurso com potencial económico” do Projeto de Inovação integrado no Programa de Ação do atual triénio 2019-2021.

Este trabalho possui um carácter transversal e de elevada importância para a salvaguarda da Rede de Aldeias e do recurso endógeno “Aldeia Histórica de Portugal”, na medida em que se afirma a premissa de ordenar e gerir de forma sustentável as atuais dinâmicas turísticas e urbanísticas, tendo em vista a coerência na classificação e valorização destas unidades territoriais com características únicas, estando alinhado com o presente trabalho de delimitação da ARU e definição da ORU de Linhares da Beira.

Neste enquadramento, decorrente de um trabalho conjunto com os municípios da Rede, das comunidades locais e entidades parceiras estratégicas, foi identificado o Referencial AHP (Figura 10) que integra os requisitos e atributos que permitem definir a identidade das AHP, considerando a visão de Rede e a multiplicidade de dimensões que uma AHP contempla. O Referencial AHP, do qual resulta o Plano de Gestão AHP, sustenta um conjunto de mecanismos e critérios para a sua proteção e valorização, com base em princípios orientadores para a implementação de programas de reabilitação urbana e de ativação económica.

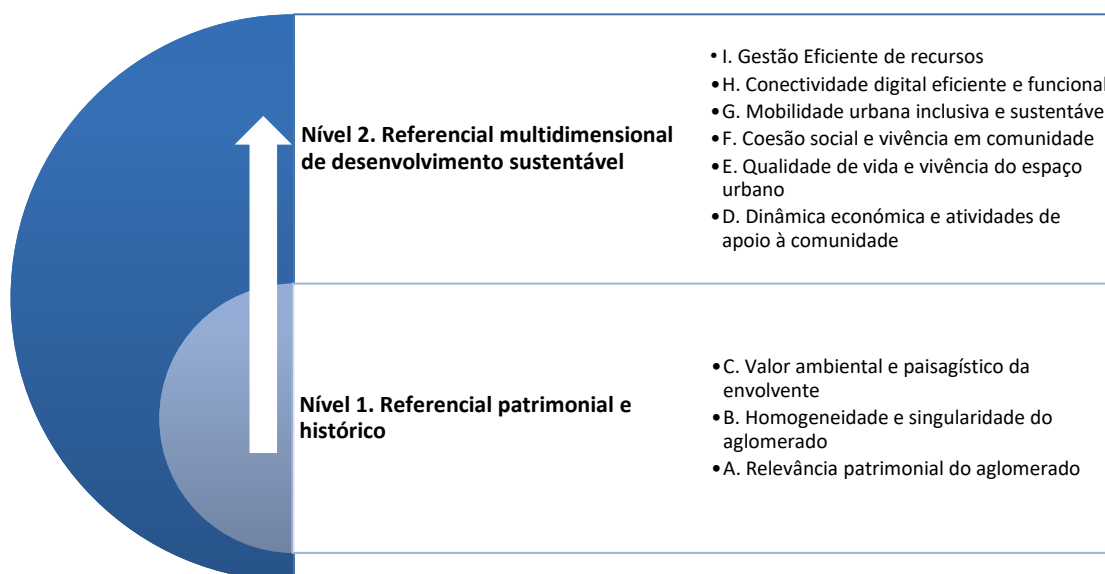


Figura 10. Dimensões do Referencial AHP, por nível de avaliação

Fonte: AHP-ADT, 2020

O nível 1 do Referencial AHP corresponde ao “Referencial Patrimonial e Histórico” da Aldeia. Este é o nível basilar a cumprir para que o aglomerado urbano possa ser uma “Aldeia Histórica de Portugal” e que está essencialmente associado a características físicas. O nível 2 do Referencial AHP possui um carácter complementar, sendo subsequente ao nível 1, e corresponde ao “Referencial multidimensional de desenvolvimento sustentável” da Aldeia e que deverá ser concretizado através da definição das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de carácter sistemático para as AHP.

A definição de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (ORU Sistemática) para as 12 AHP constitui, por isso, uma ferramenta essencial para a qualificação, homogeneidade e singularidade do aglomerado, e tem um papel chave para o cumprimento de outros requisitos de nível 1 e 2 do Referencial, profundamente vinculados a processos sustentados de reabilitação urbana.

Numa lógica de salvaguarda e valorização do recurso endógeno “Aldeia Histórica”, o trabalho desenvolvido no âmbito do projeto de inovação reveste-se, por isso, de grande importância para a consolidação da identidade, preservação e valorização da rede AHP, onde se inclui a AH de Linhares da Beira.

3.1.3. Enquadramento concelhio

Em termos **populacionais**, de acordo com os Resultados Preliminares dos Censos 2021, o Concelho de contabiliza 6.582 habitantes, menos 1.111 (-14,4%) habitantes que em 2011 (Tabela 1). O decréscimo populacional registado em Celorico da Beira acompanha as dinâmicas observadas nas macroescalas em que o Concelho se insere. Porém, o valor percentual é mais elevado do que os verificados a nível nacional (-2,0%), regional (-4,3%) e sub-regional (-10,7%).

Celorico da Beira polarizava o sistema urbano formado por aglomerados distribuídos pelas 16 freguesias, havendo uma maior concentração de população na União das Freguesias Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego, sede de concelho (2.065 residentes, 31,4% do total concelhio), e na freguesia de Forno Telheiro (628 residentes, 9,5% do total concelhio). No que respeita à variação populacional entre 2011 e 2021, todas as freguesias registaram um decréscimo populacional, sendo que os maiores decréscimos se verificaram, respetivamente, na União de Freguesias de Rapa e Cadafaz (-19,9%), na União de Freguesias de Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais (-19,6%) e freguesia de Minhocal (-19,4%).

À escala das freguesias (considerando a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, que resultou na redução de 22 para 16 freguesias), a densidade populacional revela amplas diferenças, com 83,2 habitantes/km² na freguesia de Casas do Soeiro e 6,9 habitantes/km² na freguesia de Maçal do Chão.

A freguesia de Linhares da Beira, onde se localiza a ARU, contabiliza, em 2021, 212 habitantes, menos 47 (18,1%) do que em 2011, um quantitativo que revela a continuada perda populacional neste território, também expressa pela densidade populacional, que tem igualmente vindo a decrescer, sendo, em 2021, de 9,5 habitantes/km², uma das mais baixas do Concelho.

Tabela 1. Indicadores demográficos do Concelho de Celorico da Beira

Unidade territorial	Área	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		
		N.º			%		Habitantes/km²		
	Km²	2021	2011	2001	2011-2021	2001-2011	2021	2011	2001
Portugal	92.225,6	10.347.892	10.562.178	10.356.117	-2,0	2,0	112,2	114,5	112,4
Região Centro (NUTS II)	28.199,4	2.227.912	2.327.755	2.348.397	-4,3	-0,9	79,0	82,6	83,3
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	6.305,0	210.665	236.023	258.799	-10,7	-8,8	33,4	37,4	41,0
Celorico da Beira	247,2	6.582	7.693	8.875	-14,4	-13,3	26,6	31,1	35,9
Baraçal	12,2	194	227	271	-14,5	-16,2	9,3	18,6	22,2
Carrapichana	5,6	180	216	269	-16,7	-19,7	14,7	38,6	48,0
Casas do Soeiro	6,0	469	499	501	-6,0	-0,4	83,8	83,2	83,5
Forno Telheiro	20,7	598	735	838	-18,6	-12,3	99,7	35,4	40,4
Lajeosa do Mondego	12,4	628	698	783	-10,0	-10,9	15,3	56,0	62,8
Linhares da Beira	15,7	212	259	328	-18,1	-21,0	9,5	16,5	20,9
Maçal do Chão	15,1	143	160	192	-10,6	-16,7	6,9	10,6	12,7
Mesquitela	17,0	202	238	308	-15,1	-22,7	16,2	14,0	18,1
Minhocal	10,7	141	175	240	-19,4	-9,5	9,0	16,3	22,3
Prados	14,2	146	180	222	-18,9	-16,2	9,7	12,6	15,6
Ratoeira	7,7	245	303	292	-19,1	-0,4	14,4	39,1	37,7
UF Açores e Velosa	20,9	427	466	515	-8,4	-9,5	39,7	22,3	24,6
UF Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego	41,1	2.065	2.385	2.708	-13,4	-11,9	145,1	58,0	65,9
UF Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais	22,3	362	450	580	-19,6	-22,4	22,4	20,1	26,0
UF Rapa e Cadafaz	16,1	242	302	361	-19,9	-19,7	31,3	18,7	22,3
Vale de Azares	9,0	328	400	467	-18,0	-11,9	36,2	44,2	51,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011 e Resultados Preliminares dos Censos, 2021

No respeitante ao **parque edificado** concelhio (Tabela 2), entre 2011 e 2021, houve um decréscimo de 0,4% no número de edifícios, cenário que contrasta com os valores das macroescalas que, apesar de mais baixos do que os registados entre 2001 e 2011, se mantêm positivos. Em 2021, existem 5.848 edifícios no concelho, que correspondem a 6.289 alojamentos familiares, menos 0,7% que em 2011.

A distribuição dos edifícios pelas freguesias do Concelho é heterogénea. A União das Freguesias de Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego integra 27,0% (1.701) do total de edifícios do Concelho.

Em Linhares da Beira existem 320 edifícios, mais 0,6% do que em 2011, o que corresponde a 5% do total de edifícios do Concelho. Relativamente a alojamentos familiares, a freguesia onde se localiza a ARU contabiliza 318, menos 1,9% que em 2011, um valor negativo como o que tinha sido observado entre 2001 e 2011, mas que demonstra um abrandamento no decréscimo de alojamentos.

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios				Alojamentos familiares			
	N.º			Variação 2011-2021	N.º			Variação 2011-2021
	2021	2011	2001		2021	2011	2001	
Portugal	3.587.669	3.544.389	3.160.043	1,2	5.961.262	5.878.756	5.054.922	1,4
Região Centro (NUTS II)	1.118.822	1.111.952	992.321	0,6	1.465.956	1.448.644	1.254.701	1,2
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	148.868	147.859	137.612	0,7	181.919	181.247	166.219	0,4
Celorico da Beira	5.848	5.870	5.660	-0,4	6.289	6.336	6.031	-0,7
Baraçal	219	207	225	5,8	230	215	226	7,0
Carrapichana	229	219	205	4,6	229	220	207	4,1
Casas do Soeiro	282	336	224	-16,1	287	344	238	-16,6
Forno Telheiro	489	490	381	-0,2	500	505	391	-1,0
Lajeosa do Mondego	441	426	385	3,5	458	446	403	2,7
Linhares da Beira	320	318	409	0,6	312	318	417	-1,9
Maçal do Chão	154	152	158	1,3	154	152	163	1,3
Mesquitela	264	282	287	-6,4	262	282	288	-7,1
Minhocal	159	157	136	1,3	158	157	139	0,6
Prados	247	240	242	2,9	248	241	242	2,9
Ratoeira	227	218	187	4,1	227	218	189	4,1
UF Açores e Velosa	370	359	356	3,1	371	360	360	3,1
UF Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego	1.289	1.303	1.255	-1,1	1.701	1.713	1.549	-0,7
UF Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais	496	497	578	-0,2	496	498	584	-0,4
UF Rapa e Cadafaz	296	305	283	-3,0	295	306	286	-3,6
Vale de Azares	366	361	349	1,4	361	361	349	0,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

Relativamente ao **estado de conservação** dos edifícios na freguesia de Linhares da Beira (Tabela 3), 31,1% dos edifícios existentes em 2011 apresentavam necessidade de obras de conservação, dos quais 20,2% correspondiam a necessidades de reparações médias e 18,2% a grandes reparações. Para além destes, 1,3% do total do parque edificado encontrava-se muito degradado. Os valores relativos registados em Linhares da Beira refletem, de forma geral, os valores registados ao nível concelhio, sub-regional, regional e nacional, exceto no que se refere aos edifícios com grandes necessidades de reparações, em que os valores das macroescalas se situam próximos dos 10%, enquanto em Linhares da Beira o valor ultrapassa os 18%, apesar de este valor representar apenas 4 edifícios.

Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Total	Sem necessidade de reparação		Com necessidade de reparação								Muito degradado	
				Total		Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações			
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	3.544.389	2.519.452	71,1	965.782	27,2	624.322	64,6	244.303	25,3	97.157	10,1	59.155	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	794.248	71,4	298.357	26,8	189.916	63,7	77.129	25,9	31.312	10,5	19.347	1,7
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	105.185	71,1	40.360	27,3	24.867	61,6	11.185	27,7	4.308	10,7	2.314	1,6
Celorico da Beira	5.870	4.074	69,4	1.677	28,6	1.020	60,8	475	28,3	182	10,9	119	2,0
Baraçal	207	173	83,6	31	15,0	18	58,1	8	25,8	5	16,1	3	1,4
Carrapichana	219	164	74,9	53	24,2	36	67,9	16	30,2	1	1,9	2	0,9
Casas do Soeiro	336	237	70,5	77	22,9	46	59,7	23	29,9	8	10,4	22	6,5
Forno Telheiro	490	365	74,5	125	25,5	82	65,6	40	32,0	3	2,4	0	0,0
Lajeosa do Mondego	426	370	86,9	55	12,9	45	81,8	7	12,7	3	5,5	1	0,2
Linhares da Beira	318	215	67,6	99	31,1	61	61,6	20	20,2	18	18,2	4	1,3
Maçal do Chão	152	95	62,5	54	35,5	38	70,4	12	22,2	4	7,4	3	2,0
Mesquitela	282	182	64,5	96	34,0	59	61,5	30	31,3	7	7,3	4	1,4
Minhocal	157	115	73,2	42	26,8	22	52,4	15	35,7	5	11,9	0	0,0
Prados	240	187	77,9	53	22,1	32	60,4	21	39,6	0	0,0	0	0,0
Ratoeira	218	183	83,9	25	11,5	9	36,0	10	40,0	6	24,0	10	4,6
UF Açores e Velosa	359	325	90,5	34	9,5	24	70,6	7	20,6	3	8,8	0	0,0
UF Celorico (São Pedro e Santa Maria) e Vila Boa do Mondego	1 303	775	59,5	487	37,4	286	58,7	128	26,3	73	15,0	41	3,1
UF Cortiço da Serra, Vide Entre Vinhas e Salgueirais	497	366	73,6	129	26,0	82	63,6	37	28,7	10	7,8	2	0,4
UF Rapa e Cadafaz	305	101	33,1	182	59,7	119	65,4	47	25,8	16	8,8	22	7,2
Vale de Azares	361	221	61,2	135	37,4	61	45,2	54	40,0	20	14,8	5	1,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

O trabalho de campo realizado em junho e julho de 2021, no aglomerado de Linhares da Beira, permitiu verificar *in loco* este panorama evidenciado nos Censos de 2011. Foi possível a identificação de imóveis devolutos (contexto que deverá estar correlacionado com o decréscimo populacional nas últimas décadas, conforme referido anteriormente) e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento uma abordagem estruturada de reabilitação urbana.

Face ao exposto, a estratégia a prosseguir deverá alavancar um processo de transformação deste território, por via da conjugação de iniciativa pública (autarquia) e iniciativa privada.

3.1.4. Enquadramento histórico e evolução urbana

As origens de Linhares da Beira são desconhecidas, mas sabe-se que a localidade foi uma fortificação no reinado de D. Sancho I, demonstrando-se a sua importância estratégica defensiva no contexto regional juntamente com Celorico da Beira e outras fortificações vizinhas. O castelo gótico, com torre de menagem associada à cerca, constitui-se como principal elemento patrimonial de Linhares da Beira (Figura 11).

“A vila desenvolve-se à sombra do castelo, em traçados sinuosos plenos de pormenores a descobrir. Nos dois extremos do aglomerado situam-se os mais importantes espaços públicos, “convenientemente” marcados por igrejas. À entrada da vila situa-se o Largo da Misericórdia, cujo templo, terminado em 1622, domina a secção central do espaço. Outros edifícios nobilitam esta praça, em concreto a “Casa-Fortaleza”, que não é mais que o Antigo Hospital e Albergaria de Linhares da Beira, edifício de raiz medieval, cuja fachada principal é dominada por arco de volta perfeita de acesso ao interior, sobrepujado por pequeno nicho com a imagem de Santo António. Um pouco à frente situa-se a Fonte Babosa, equipamento de abastecimento de água construído na Baixa Idade Média e que ostenta um muito desgastado brasão ao centro. Finalmente, no sector Sul do Largo, ergue-se o antigo Palácio dos Corte-Real, monumento barroco recentemente transformado em unidade hoteleira. O largo oposto é dominado pela Igreja Matriz, imponente edifício de origem românica (cujo portal lateral ostenta uma curiosa composição de inspiração leonesa) muito remodelado na época moderna e que se implanta numa plataforma artificial.

Entre estes dois estruturantes espaços públicos situa-se um urbanismo sinuoso, que forma uma mancha genericamente triangular. A partir do Largo da Misericórdia acede-se à Rua da Procissão, que se desenvolve no sentido oposto ao do castelo. Aqui, no Largo do Pelourinho, localiza-se a Domus Municipalis, atual sede da Junta de Freguesia, e onde, durante séculos, se realizaram as reuniões da Câmara e do Tribunal. Defronte situa-se o pelourinho, antiga marca de autonomia jurisdicional da vila e, um pouco adiante, uma curiosa construção retangular coberta por telhado de duas águas que se considera ser o Forum, espécie de púlpito onde eram comunicadas e discutidas as questões de vivência comunitária. Continuando para Sul, encontra-se a antiga cavalaria da família Brandão de Melo, cujo solar é anexo.

No extremo nascente da vila, na Rua do Passadiço, localiza-se outro edifício civil de grande importância, o Solar Pina Aragão, conjunto arquitetónico barroco de alguma simplicidade, mas que evoca a relevância desta estirpe no contexto regional. Relativamente perto localiza-se o chamado “arco românico” e a principal casa manuelina da vila, cuja fachada principal, voltada à Rua de São Pedro, ostenta vãos de verga contracurvada.

Muitos outros motivos de interesse existem em Linhares da Beira, mas importa destacar a Judiaria. O acesso fazia-se pelo passadiço da Rua de São Pedro, imóvel que, como se viu, foi transformado na época manuelina. A judiaria foi extinta por volta de 1530, no âmbito da Inquisição, mas, durante a Baixa Idade Média, os judeus foram uma das forças mais dinâmicas da localidade, estrategicamente relegados para o

*sector sudeste do aglomerado, mas plenamente integrados na malha urbana e na própria comunidade de Linhares da Beira.*¹⁴



Figura 11. Castelo e vista para a aldeia junto ao castelo

Fonte: Levantamento de campo realizado em junho de 2021

A “antiga vila” é classificada como Conjunto de Interesse Público (CIP) (Figura 12) pela Portaria n.º 279/2013, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13 de maio de 2013 (com restrições)¹⁵.

¹⁴Fonte: www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/10728810/

¹⁵ Portaria

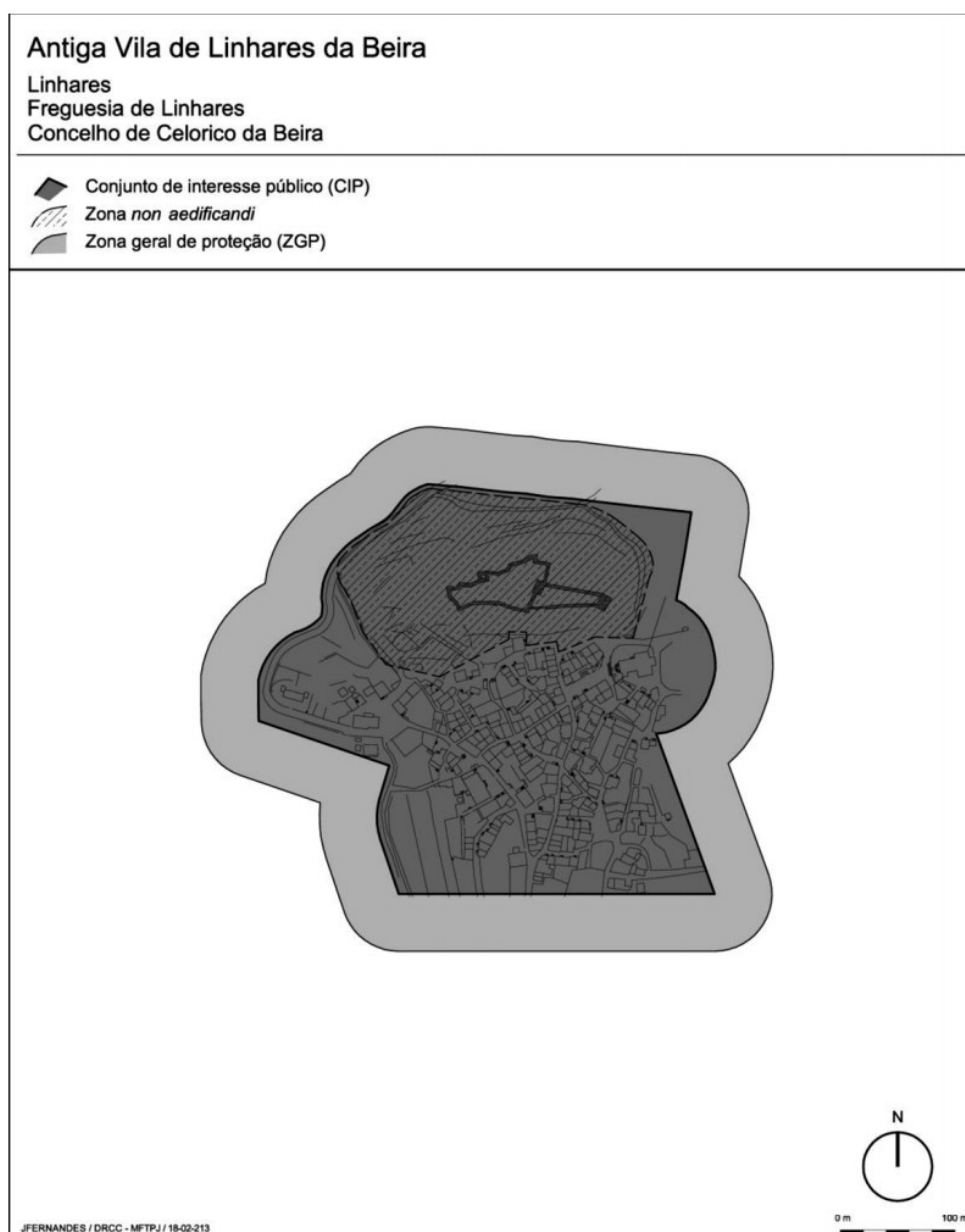


Figura 12. Conjunto de Interesse Público e Zona Geral de Proteção

Fonte: Portaria n.º 279/2013, de 13 de maio de 2013

3.1.5. Elementos estruturantes do território

A **Aldeia Histórica de Linhares da Beira** é um núcleo urbano consolidado de cariz histórico localizado na vertente ocidental da Serra da Estrela, a uma altitude de cerca de 800 metros, numa paisagem montanhosa, típica da zona da Beira Alta.

A aldeia, cujo principal elemento estruturante é o **castelo e a sua cerca**, localizado no topo norte do aglomerado, possui uma malha urbana de traçado orgânico condicionado pela morfologia do terreno, cujos quarteirões irregulares formados por ruas estreitas definem um perímetro triangular. Nos vértices da malha urbana localizam-se **largos** estruturantes: o largo da Misericórdia, na principal entrada da aldeia;

o largo de São Pedro, na zona denominada como “Cimo da Vila” localizada a nascente; e o largo da Igreja constituído por amplos espaços abertos na envolvente entre a Igreja e o Castelo. Ainda de destacar o largo do Pelourinho, adjacente à Junta de Freguesia e outrora centro cívico da aldeia.

Entre os largos estruturantes, dois são marcados por **igrejas**, sendo que à entrada da aldeia, no Largo da Misericórdia, se situa a igreja de mesmo nome, datada de 1622, e no outro extremo, a Igreja Matriz, de arquitetura românica. No largo do Pelourinho, localiza-se a “*Domus Municipalis*”, atual sede da Junta de Freguesia, antiga marca de autonomia jurisdicional da vila e, nas proximidades, uma construção retangular coberta por telhado de duas águas que se considera ser o “*Forum*”, espécie de púlpito onde eram comunicadas e discutidas as questões de vivência comunitária (Figura 13).



Figura 13. Igreja e largo da Misericórdia; Pelourinho; e vista para Igreja Matriz

Levantamento de campo realizado em junho de 2021

Nas proximidades do largo da Misericórdia, também se destacam o edifício da antiga hospedaria, um edifício de raiz medieval, e o Solar de Linhares ou Solar Corte Real, que abriga uma unidade hoteleira (INATEL). A poente, na entrada da aldeia, o edifício da antiga escola, atualmente com uma nova função de cariz social.

Neste contexto, destaca-se ainda o Solar Pina Aragão, localizado no alto da aldeia, um edifício que demonstra a relevância do barroco no contexto regional.

Como referido anteriormente, durante a Baixa Idade Média os judeus foram uma das forças mais dinâmicas em Linhares da Beira e, apesar da extinção da judiaria pela Inquisição em 1530, marca-se no conjunto arquitetónico o antigo acesso à mesma, que se localizava no setor sudeste do aglomerado.

De forma geral, a aldeia é formada por edifícios de um ou dois pisos, em pedra de granito e cobertura com telha de canudo. A **via estruturante** no interior da aldeia é a rua Direita, de caráter misto (veículos e peões), na qual todos os arruamentos confluem. Junto ao caminho municipal de acesso à aldeia tem-se

acesso ao troço da antiga Calçada Romana Figueiró – Linhares da Beira, pertencente a uma antiga via romana que ligava Guarda a Mangualde.

Complementarmente ao aglomerado histórico e com as características distintivas mencionada, encontra-se, a nascente, à cota alta, uma área de expansão do aglomerado, com edificações mais recentes e uma malha urbana com perfis viários mais generosos, sendo ainda de destacar o campo de jogos no extremo nascente da ARU.

Na figura seguinte (Figura 14) sistematizam-se, esquematicamente, os elementos marcantes do aglomerado de Linhares da Beira e que se assumem como relevantes para a proposta de limite da ARU que será apresenta no capítulo seguinte.

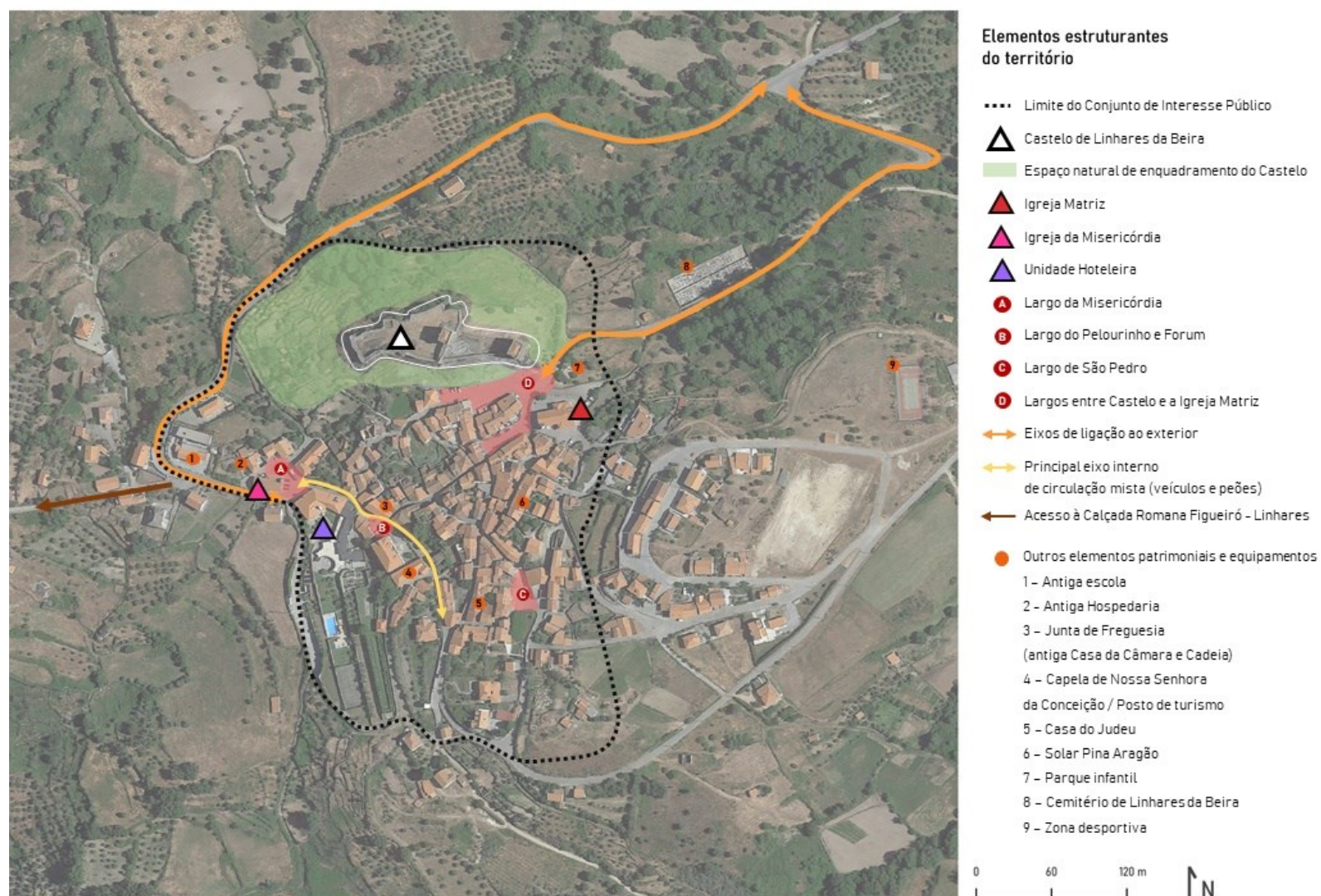


Figura 14. Elementos estruturantes – representação esquemática

3.2. Caracterização demográfica e urbanística da ARU de Linhares da Beira

A caracterização do território da ARU proposta é apresentada tendo por base duas principais fontes de informação: (i) o último registo censitário disponível, de 2011, que permite analisar indicadores urbanísticos e populacionais especificamente nas subsecções estatísticas que integram o território de estudo e (ii) o levantamento de campo realizado nos meses de junho e julho e que permitiu um retrato urbanístico abrangente.

Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação à área de intervenção da ARU de Linhares da Beira, abrangendo um total de 20 subsecções estatísticas.

No âmbito da caracterização, importa por último destacar que, fruto do trabalho de campo realizado e do registo das características do tecido urbano da ARU (nomeadamente, nas dimensões patrimonial, morfológica e urbanística), é identificada como Unidade Homogénea (UH) a Aldeia Histórica de Linhares da Beira (denominada com a sigla UH AHP), com uma área de cerca de 10 hectares e cujo limite se baseia no perímetro do CIP (ver Figura 15). Esta **UH** é relevante não apenas para efeitos de caracterização, mas também na abordagem estratégica apresentada nos pontos seguintes.



Figura 15. Limite da ARU e da UH AHP

3.2.1. Caracterização demográfica

De acordo com os limites propostos, em 2011, nas 20 subsecções estatísticas que interseam a ARU residiam 142 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de 12,7 habitantes/hectare. Na população residente, destacam-se os grupos etário com mais de 65 anos e dos 25-64 anos, com um peso de 42,3% e 38,7%, respetivamente. De relevar o grupo dos 0-14 anos, com um quantitativo de apenas 7 habitantes. Esta disparidade traduz-se num índice de envelhecimento muito elevado (857,1) (Tabela 4).

Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011

Unidade territorial	População residente	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		65 anos e +		Índice de Envelhecimento
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Concelho	7.693	938	12,2	729	9,5	3758	48,8	2268	29,5	241,8
ARU	142	7	4,9	17	12,0	55	38,7	60	42,3	857,1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que concerne ao emprego, em 2011, apenas cerca de 27% dos residentes da ARU se encontravam empregados, o que correspondia a 39 indivíduos. A maior parte, cerca de 70 % no setor terciário. À escala concelhia é visível igualmente a preponderância do setor terciário, com 64,5% do total da população empregada (Tabela 5).

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	População empregada	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	2.786	217	7,8	772	27,7	1797	64,5
ARU	39	6	15,4%	6	15,4%	27	69,2%

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

Da análise ao quantitativo de famílias clássicas¹⁶ e núcleos familiares¹⁷ verifica-se o predomínio na ARU de famílias com uma ou duas pessoas, uma consequência direta do perfil etário.

Tabela 6. Caracterização de famílias residentes (nº), em 2011

Unidade territorial	Total de famílias clássicas	Famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas	Famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas	Famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos	Famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos	Famílias clássicas sem desempregados	Famílias clássicas com 1 desempregado	Famílias clássicas com + do que 1 desempregado
Concelho	3.066	1.826	1.078	1.444	659	2.758	272	36
ARU	69	50	16	43	7	63	5	1

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

¹⁶ “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.” [Metainformação, INE](#)

¹⁷ “Conjunto de pessoas dentro de uma família clássica, entre as quais existe um dos seguintes tipos de relação: casal com ou sem filho(s) não casado(s), pai ou mãe com filho(s) não casado(s), avós com neto(s) não casado(s) e avô(ó) com neto(s) não casado(s).” [Metainformação INE](#)

Das 69 famílias clássicas, 50 tinham uma ou duas pessoas e 43 integravam pessoas com mais de 65 anos. Apenas 7 famílias integravam jovens com menos de 15 anos (Tabela 6).

O retrato sociodemográfico visível na análise dos Censos de 2011 permanece atual, porventura agravado conforme foi possível inferir no trabalho de campo realizado e como se verifica nos dados preliminares dos Censos 2021

3.2.2. Caracterização urbanística

Nota prévia

A caracterização urbanística incide sobre o parque edificado e espaço público.

Quanto à caracterização do parque edificado decorrente do trabalho de campo, foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via (a partir do espaço público). O levantamento do estado de conservação do conjunto edificado da ARU sustentou-se na observação direta, através da análise dos elementos visíveis do exterior (por exemplo, as fachadas, coberturas e caixilharias).

Na determinação do estado de conservação do edificado foram considerados os seguintes níveis e critérios (sendo apresentados exemplos dos mesmos na Figura 16):

- **Bom:** edifício novo ou com obras recentes, que não necessita de intervenção
- **Razoável:** edifício que apresenta alguma patologia (ex. fissuras; caixilharia onde é notório algum tipo de desgaste; cobertura com alguma anomalia ligeira, como telhas deslocadas) e necessita de obras de conservação ligeiras
- **Mau:** edifício que apresenta patologias graves (ex. fissuras profundas; perda de reboco das fachadas ou paredes não rebocadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilharias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na superfície; edifícios inacabados; etc.) e necessita de obras profundas de conservação (necessidade de refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilharias...)
- **Ruína:** edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes).

Reitera-se que apenas foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via e que a análise realizada serve para se obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação dos edifícios, não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.



Figura 16. Exemplos do estado de conservação do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Para além do estado de conservação, foram verificadas a volumetria (número de pisos acima da cota de soleira) e a funcionalidade/usos. Complementarmente, foi também verificada a existência de elementos dissonantes ou notáveis / de valorização do edificado, sendo a análise de dissonâncias incidente nas áreas mais sensíveis integradas na Unidade Homogénea “Aldeia Histórica de Portugal”.

Em relação aos elementos notáveis/marcantes, foram considerados aqueles que conferem identidade e valor arquitetónico aos edifícios e ao seu conjunto nos quais estão integrados (ex. cantarias trabalhadas, inscrições na fachada...), bem como os imóveis com valor patrimonial¹⁸ (pelas suas características arquitetónicas, históricas e artísticas, representativas de um período ou função específica, como é o caso da arquitetura religiosa) (exemplos apresentados na Figura 17).



Figura 17. Exemplos de elementos patrimoniais/ de valorização presentes nos edifícios da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

O levantamento de campo realizado focou-se também nas características do espaço público. Neste âmbito, foram analisados os principais suportes da mobilidade, tendo em consideração diferentes tipologias - arruamentos de circulação mista e arruamentos de circulação exclusivamente pedonais (foram incluídos nesta categoria apenas os espaços que apresentam escadarias ou carreiros sobre afloramentos rochosos, utilizados para ultrapassar os desníveis topográficos).

O espaço público foi avaliado do ponto de vista do seu estado de conservação tendo sido considerados os seguintes níveis, (exemplificados na Figura 17 aqueles presentes na ARU):

- **Bom:** não apresentam patologias, desgaste ou irregularidades.
- **Razoável:** apresentam algumas irregularidades, anomalias ou patologias ligeiras (como por exemplo, irregularidades no pavimento relacionadas com a colocação/instalação desadequada de tampas de saneamento ou zonas onde falta pontual/num pequeno troço de material de pavimentação).
- **Mau:** apresentam patologias graves e que carecem de obras (como por exemplo, desagregações superficiais) ou inexistência de qualquer tipo de pavimento (vias em terra batida).

¹⁸ Fonte: DGPC, Sistema de Informação para o Património Arquitetónico



Figura 18. Exemplo do estado de conservação dos espaços públicos de circulação

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Parque edificado

Relativamente à análise de indicadores urbanísticos (dados do mesmo ano e fonte estatística), os indicadores revelam que dos 189 edifícios clássicos da ARU, 183 tinham 1 ou 2 alojamentos e apenas 17 tinham mais de 1 ou 2 pisos (**Erro! A origem da referência não foi encontrada.**).

Tabela 7. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, implantação e número de pisos (nº), em 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	1 ou 2 alojamentos	3 ou + alojamentos	Outro tipo de edifício clássico	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos	5 ou + pisos
Concelho	5.870	5.753	81	36	5.068	785	17
ARU	189	183	0	172	17	0	189

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que respeita à data de construção, a maioria do parque edificado foi construído até 1980 (56,1%), tendo sido o período de 1961-1970 a que representou um crescimento mais acentuado no número de edifícios deste território (18,0% do edificado da ARU foi construído nesta década) (Tabela 8).

Tabela 8. Data de construção dos edifícios da ARU de Linhares da Beira, em 2011

Unidade territorial	Até 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	345	5,9	549	9,4	575	9,8	551	218,7	1111	18,9	981	16,7	890	15,2	868	14,8
ARU	0	0,0	6	3,2	38	15,1	34	18,0	29	15,3	29	15,3	27	14,1	18	9,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

A caracterização urbanística baseada nos indicadores estatísticos é complementada pela informação recolhida no levantamento de campo, realizado em julho de 2021, que englobou toda a ARU, e através do qual foram **levantados/caracterizados 339 edifícios** (num total de 374 edifícios/polígonos identificados na cartografia de base, conforme apresentado na Tabela 9), que dizem respeito a edifícios visíveis à face da via.

Tabela 9. Síntese do levantamento

	Total ARU	Total UH AHP
Edifícios/ polígonos	374	301
Edifícios levantados/ caracterizados	339	271
Sem acesso ⁽¹⁾	35	30

(1) Refere-se a edifícios não levantados nem caracterizados, uma vez que não são visíveis à face da via – localizados nas traseiras de outros, com vegetação, muros ou portões que não permitem a sua observação a partir da via pública.

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Numa análise mais pormenorizada aos **usos** do edificado na ARU (Tabela 10, Figura 19 e Figura 20), o levantamento de campo demonstra o predomínio da função habitacional, bem como a presença de um elevado número de edifícios anexos¹⁹ (utilizados como arrumos, garagens, etc.). Ainda no que se refere à habitação, a totalidade dos edifícios com esse uso correspondem a habitações unifamiliares.

Tabela 10. Síntese dos usos do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU		Total UH AHP	
	Nº	%	Nº	%
Habitação	235	62,8	185	61,5
Anexo / garagem	23	6,1	16	5,3
Comércio e serviços	2	0,5	2	0,7
Misto	3	0,8	2	0,7
Alojamento turístico	8	2,1	7	2,3
Equipamento	10	2,7	10	3,3
Indefinido	58	15,5	49	16,3
s.i.	35	9,4	30	10,0
Total edifícios levantados	339	100	271	100
Total edifícios/ polígonos	374	-	301	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, cemitério, etc.).

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Verificam-se ainda edifícios em que não foi possível identificar qual o seu uso, uma vez que a análise se baseia numa avaliação exterior (por exemplo, o caso de edifícios em obras, cuja função ainda não é possível determinar; bem como de alguns edifícios inacabados ou em ruínas, entre outras situações); tendo sido integrados na categoria “indefinido”.



Comércio e serviços

¹⁹ Edifício destinado a um uso complementar ao edifício principal; um edifício anexo assegura usos complementares à utilização do edifício principal (por exemplo, garagem, arrecadação, etc.). O edifício anexo não tem, pois, autonomia desligada do edifício principal. (fonte: DGT / [Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio](#): Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial)



Figura 19. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

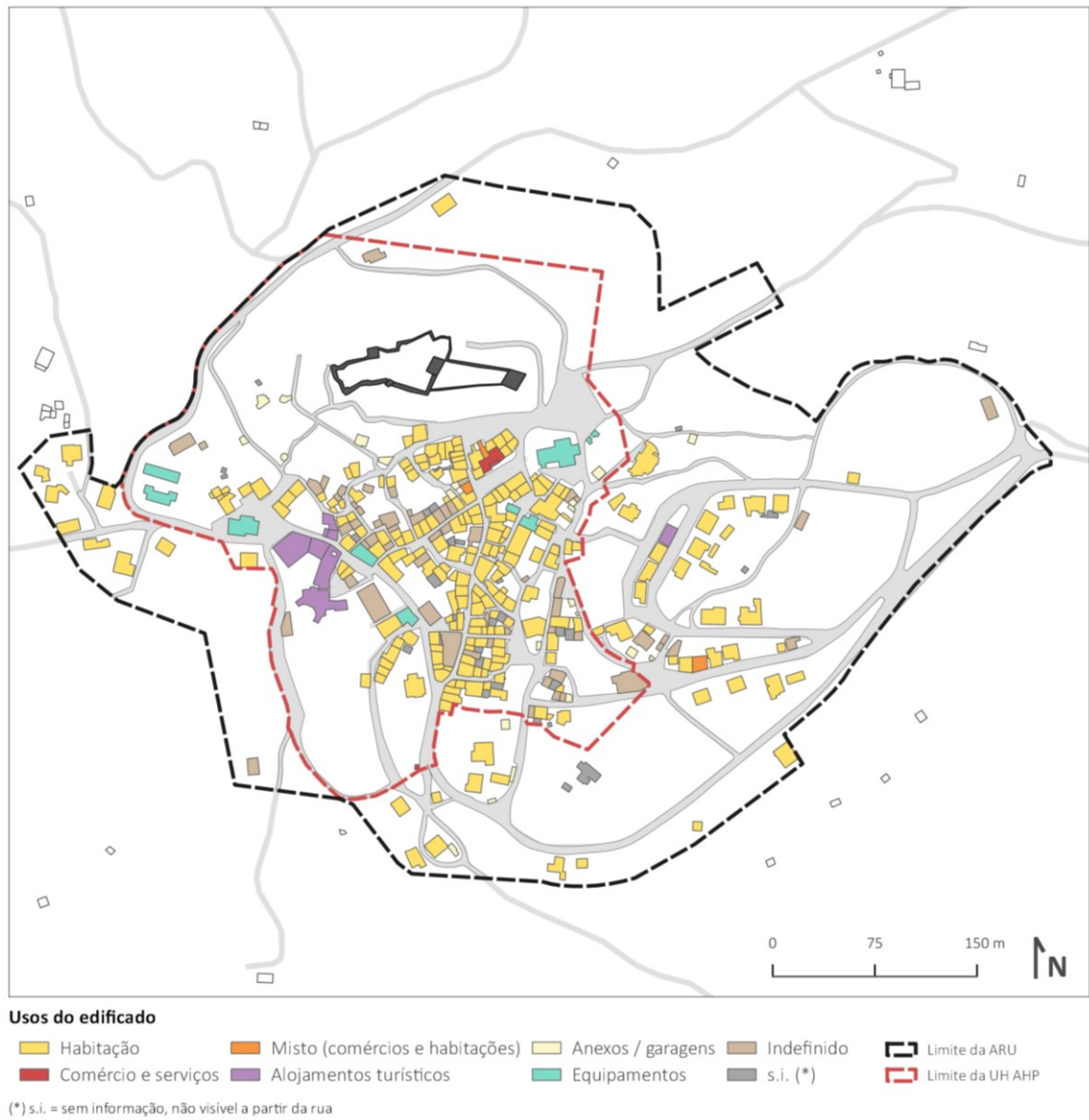


Figura 20. Usos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

No âmbito da análise do **estado de conservação** do edificado (Tabela 11, Figura 21 e Figura 22), na ARU predominam os edifícios classificados como “bom” (52,7%) e “razoável” (20,6%), revelando um cenário globalmente positivo. Os edifícios em “mau” estado de conservação representam cerca de 10,2% do edificado da ARU e as “ruínas” correspondem 7,2% do total.

Tabela 11. Síntese do estado de conservação do edificado

Estado de conservação	Total ARU		Total UH A	
	Nº	%	Nº	%
Bom	197	52,7	149	49,5
Razoável	77	20,6	62	20,6
Mau	38	10,2	34	11,3
Ruína	27	7,2	26	8,6
s.i.	35	9,4	30	10,0
Total edifícios levantados	339	100	271	100
Total edifícios/ polígonos	374	-	301	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, cemitério, etc.).

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Os edifícios em ruínas e em mau estado de conservação correspondem a intervenções prioritárias, uma vez que constituem elementos de risco para a segurança e salubridade do espaço, para além do impacto na imagem e qualidade do ambiente urbano.



Figura 21. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

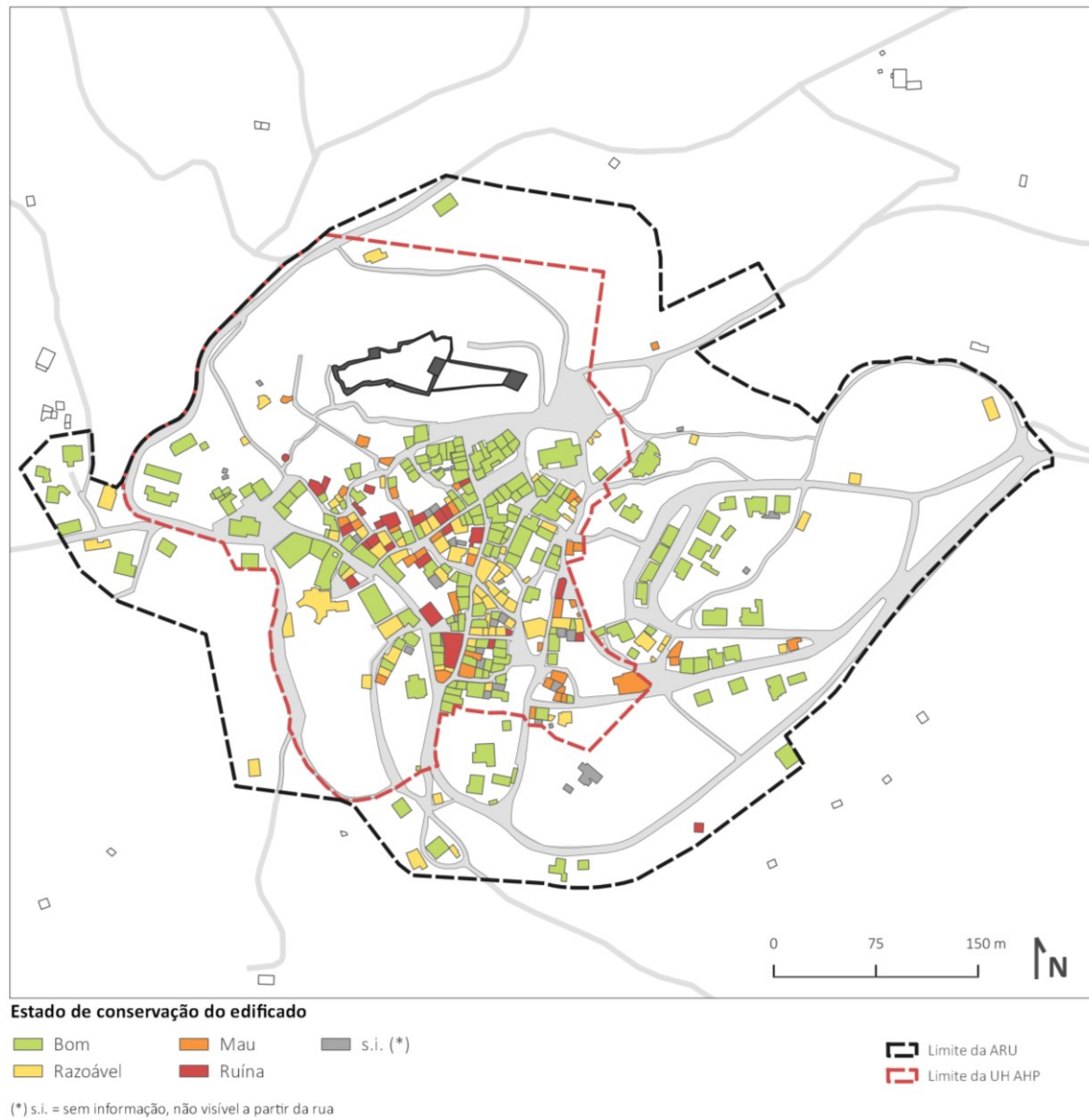


Figura 22. Estado de conservação do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

O casario antigo e marcadamente residencial traduz-se num parque edificado no qual predominam **volumetrias** de 2 pisos, que representam mais de metade do total de edifícios (50,3%), seguindo-se os edifícios de 1 pisos (36,4%), na ARU (Tabela 12, Figura 23 e Figura 24). Este cenário é muito semelhante na UH AHP.

Tabela 12. Síntese da volumetria do edificado

Nº de pisos	Total ARU		Total UH A	
	Nº	%	Nº	% (total da UH)
1	136	36,4	104	34,6
2	188	50,3	155	51,5
3	15	4,0	12	4,0
s.i.	35	9,4	30	10,0
Total edifícios levantados	479	100	89	100
Totais edifícios/ polígonos	595	-	107	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, cemitério, etc.). Integra ainda um edifício em obras/construção, que ainda não é possível determinar o número de pisos.

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021



Figura 23. Exemplos de volumetria do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

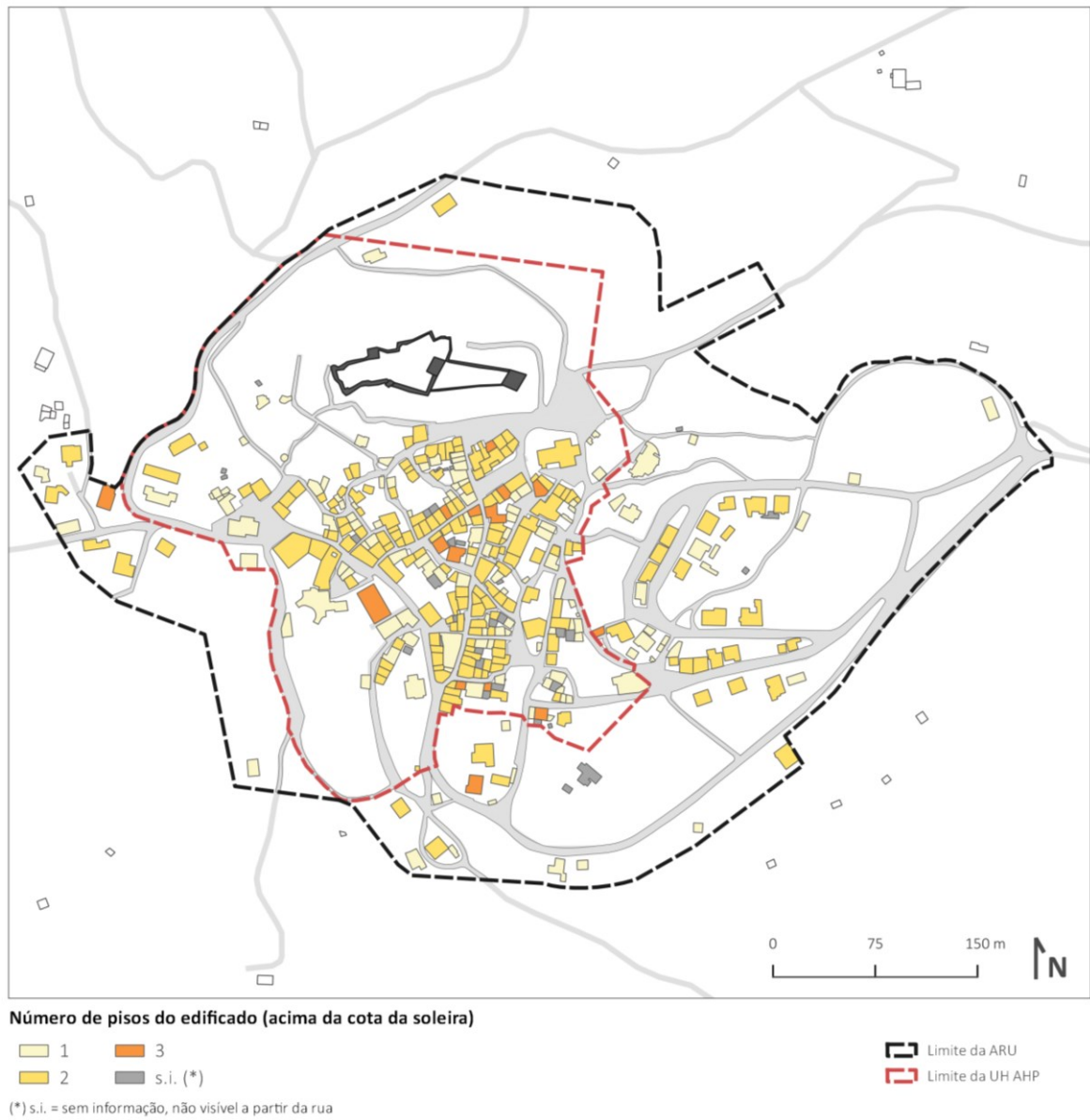


Figura 24. Número de pisos do edificado da ARU
Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

O registo dos **elementos dissonantes** incide na UH AHP e corresponde ao registo de aspetos, construtivos ou não, anómalos, desenquadrados, que desvalorizam e comprometem a imagem de conjunto e a identidade desta área mais sensível da ARU. Assim, identificaram-se os elementos que se destacam negativamente, que perturbam o conjunto urbanístico e/ou que não se enquadram de forma harmoniosa na envolvente, por exemplo devido aos materiais, formas ou cores utilizadas. Ainda neste âmbito, também foram utilizados os critérios estabelecidos pelo Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira²⁰, que determina parâmetros para cobertura, revestimento de vãos, cantarias, cores e outros (Figura 25).

Art. 19.º A forma e inclinação das coberturas preexistentes deverá ser respeitada de maneira a manter a silhueta do conjunto e vistas panorâmicas, exceptuando os casos dissonantes pela reposição da situação original. § único. Fica interdita a introdução de mansardas ou trapeiras. 1 — Coberturas Art. 26.º Para revestimento de coberturas só são admissíveis telhas cerâmicas de barro vermelho (canudo, aba e canudo). 2 — Guarnecimento de vãos Art. 27.º Fica interdito o uso de estores exteriores. § único. Deverão ser utilizadas, como sistema de obscurecimento, portadas interiores. Art. 28.º Fica interdito o uso de caixilharias de alumínio anodizado. 1 — Deverão ser utilizadas caixilharias de madeira, ou alumínio termolacado, pintado a esmalte ou lacados nas cores da paleta recomendada. 2 — Em portas deverá aplicar-se sempre a madeira pintada a tinta de esmalte nas cores recomendadas.	3 — Cantarias Art. 29.º Fica interdita a colagem de cantarias de granito ou outros em socos, ombreiras, lintéis, parapeitos ou soleiras. 4 — Reboco Art. 30.º É inviável o reboco de alvenarias de granito, o avivar de juntas ou a introdução de socos, excepto nos casos tipológicos incompatíveis (casas solarengas, nas cores previstas), ou em casos em que a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade assim o imponham. 5 — Algerozes e tubos de queda Art. 31.º Os algerozes e tubos de queda deverão ser metálicos pintados nas cores adoptadas para as caixilharias do edifício em que se inserem. 6 — Cores Art. 32.º O uso da cor restringe-se aos elementos secundários e emprega-se em exclusividade: ocre, óxido de ferro e cinza nas alvenarias; verde-escuro, castanho-escuro e óxido de ferro nas madeiras e elementos metálicos. Art. 33.º Os materiais removidos de demolições deverão ser postos à disposição da Câmara Municipal, sempre que esta o entenda conveniente, para utilização em trabalhos futuros.
--	---

Figura 25. Excerto do Plano de Pormenor e Recuperação Urbana²¹ de Linhares da Beira com os parâmetros para elementos dissonantes

Este diagnóstico, como referido incide na UH AHP, correspondente ao núcleo mais antigo do aglomerado, com uma identidade que importa salvaguardar e que, por isso, constituiu o foco da análise deste parâmetro. Foram identificadas dissonâncias relacionadas, sobretudo, com a presença de caixas de contadores de água e eletricidade, colagem de materiais em cantarias, de cores e materiais dissonantes utilizados em vãos/caixilharias, bem como a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas - antenas, rebocos, fios e cabos elétricos, juntas avivadas da alvenaria de pedra aparente avivadas, etc. (Figura 26, Figura 27 e Figura 28).

²⁰ Publicado a 13 de janeiro de 1993 (Portaria n.º 52/93).

²¹ Ver nota 19.



Caixa de contador, grelha de ventilação, porta, caixilharia fora da paleta



Caixas de contadores, reboco sobre alvenaria de pedra, juntas avivadas



Caixilharia fora da paleta, fios e cabos elétricos, reboco sobre alvenaria de pedra, porta



Mansarda na cobertura, cantarias, reboco fora da paleta, antena, soco



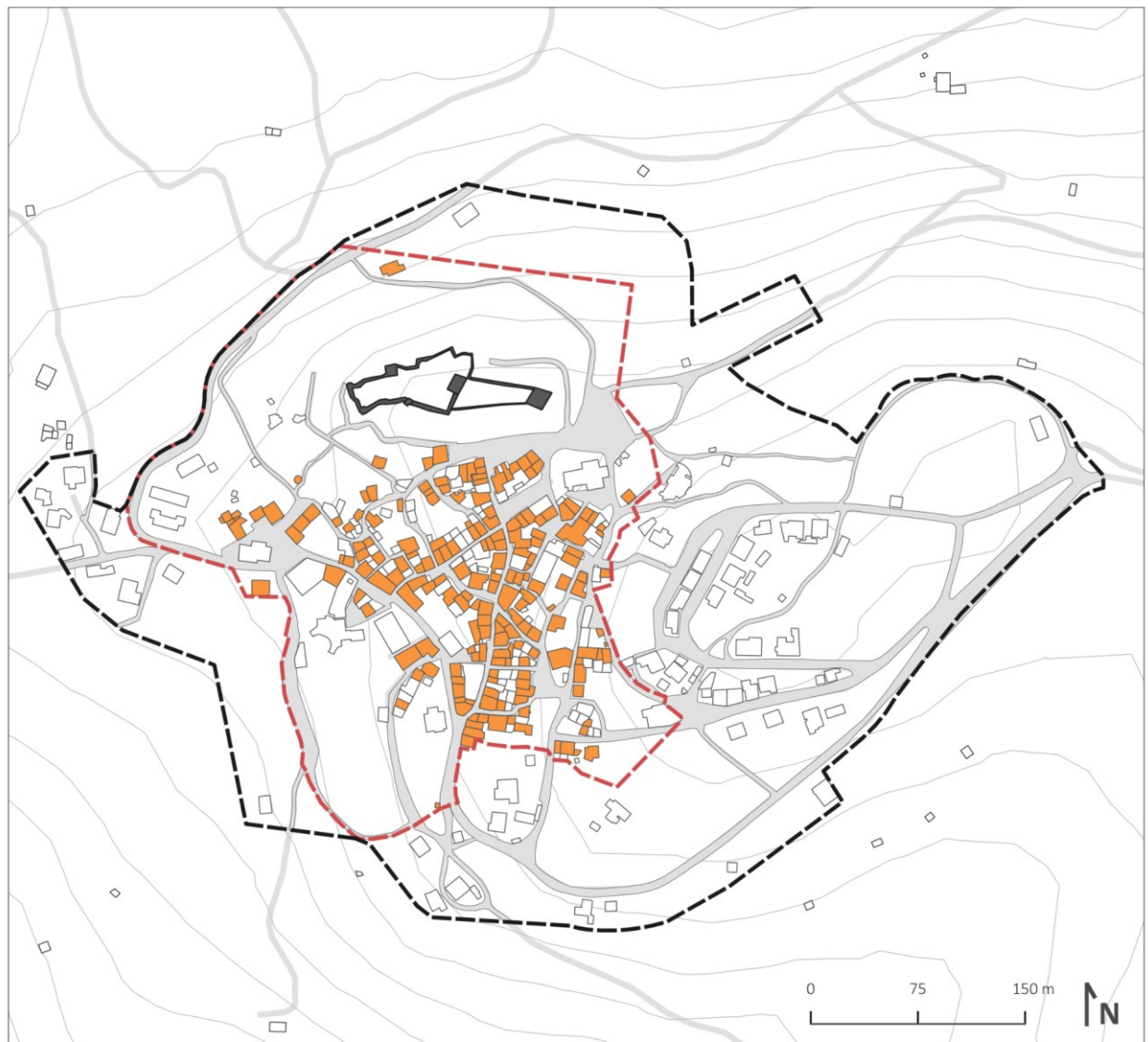
Estores externos, antena, reboco sobre alvenaria de pedra



Caixas de contadores, juntas avivadas, algerozes e caleiras com cores divergentes às caixilharias

Figura 26. Exemplos de elementos dissonantes no edificado da UH AHP

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021



Elementos dissonantes

Presença de elementos dissonantes (*)

Limite da ARU
Limite da UH AHP

(*) A presença de elementos é identificada apenas na UH

Figura 27. Presença de elementos dissonantes no edifício da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Na Figura seguinte são segmentadas as dissonâncias identificadas no levantamento de campo de julho de 2021, de acordo com as diretrizes do PP.

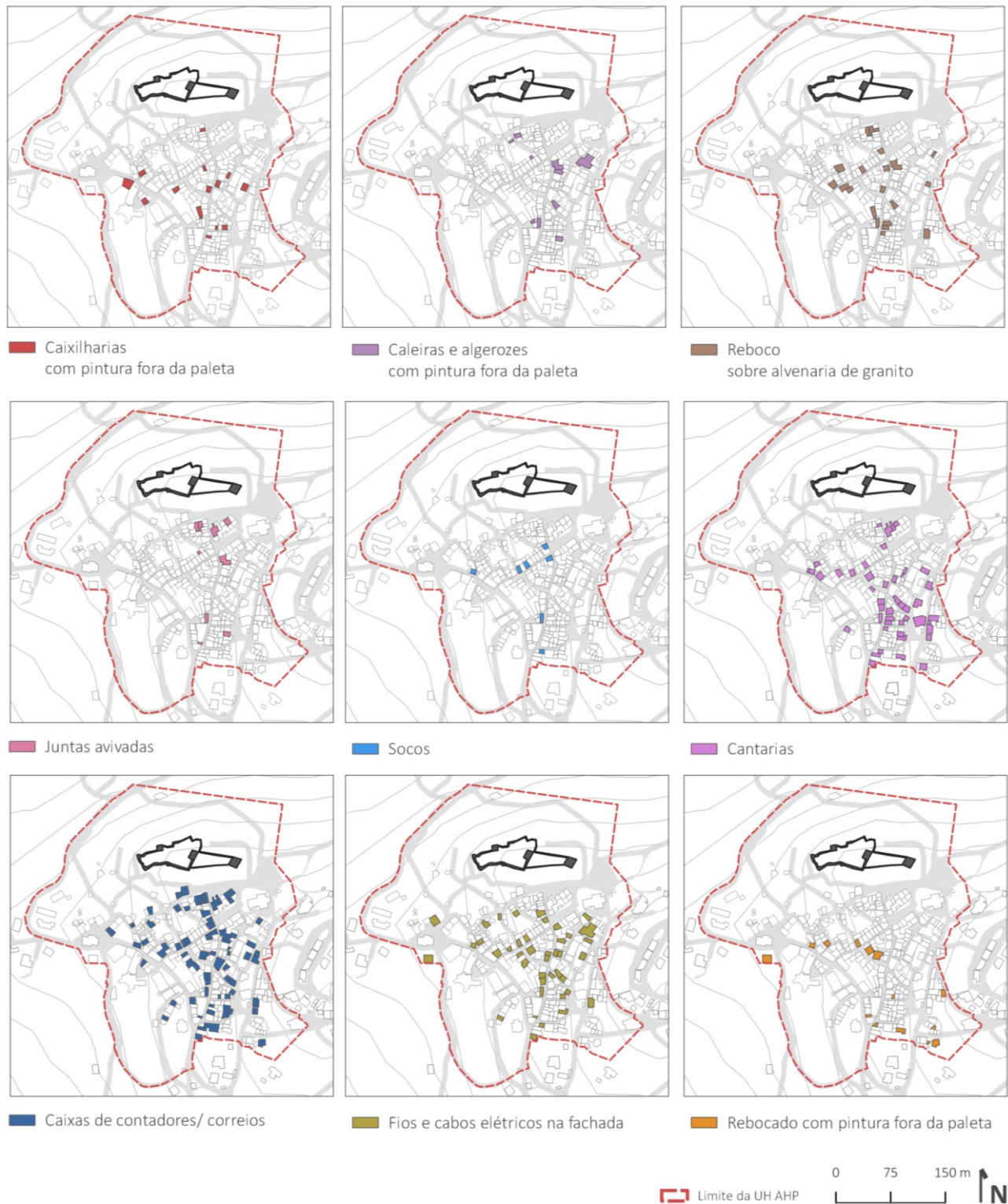


Figura 28. Caracterização dos elementos dissonantes no edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

No que diz respeito ao património e à presença de **elementos de valorização do edificado**, a ARU de Linhares da Beira apresenta uma grande diversidade de componentes que, face ao contexto histórico e evolutivo do aglomerado urbano da ARU, se concentram, sobretudo na UH AHP (Figura 29 e Figura 30).

Em termos de património classificado, neste núcleo localiza-se um Monumento Nacional – Castelo de Linhares da Beira e três Imóveis de Interesse Público – a Igreja de Nossa Senhora da Assunção, o Pelourinho de Linhares da Beira e uma janela com detalhes manuelinos (integrada a edifício conhecido como Casa do Judeu). A juntar a estes, encontra-se em curso o processo de classificação patrimonial da Aldeia Histórica de Linhares da Beira como Conjunto Monumento Nacional (a delimitação da área está a ser avaliada, em conjunto com a DRCC e a AHP-ADT).

Para além do património classificado, encontram-se na ARU outros imóveis, elementos em fachadas e elementos urbanos com interesse arquitetónico, histórico e cultural. Entre os exemplares de arquitetura religiosa, destaca-se a Igreja da Misericórdia e a Capela de Nossa Senhora da Conceição, enquanto no domínio da arquitetura política e administrativa, releva-se a antiga casa da Câmara e Cadeia (atual edifício da Junta de Freguesia). O Solar Corte Real (atualmente unidade hoteleira - INATEL), o Solar Brandão de Melo e o Solar Pina Aragão constituem os principais destaques arquitetónicos referentes a antigas residências, e os detalhes manuelinos em janelas (e existência de uma porta), além de misteriosas inscrições gravadas na alvenaria de granito de algumas casas refletem a arquitetura vernácula que foi preservada e acrescenta valor histórico à aldeia.

Para além destes, destacam-se ainda a existência de elementos como a calçada romana (no limite da ARU e se estende até Figueiró da Serra), fontes, fórum (antigo local de reunião da aldeia onde se tomavam decisões administrativas, legislativas e judiciais); bem como a antiga albergaria (que foi também o hospital da Misericórdia) que se destaca pela sua natureza medieval e pela sua ligação com a lenda da D. Lopa (dita antiga proprietária desta propriedade).

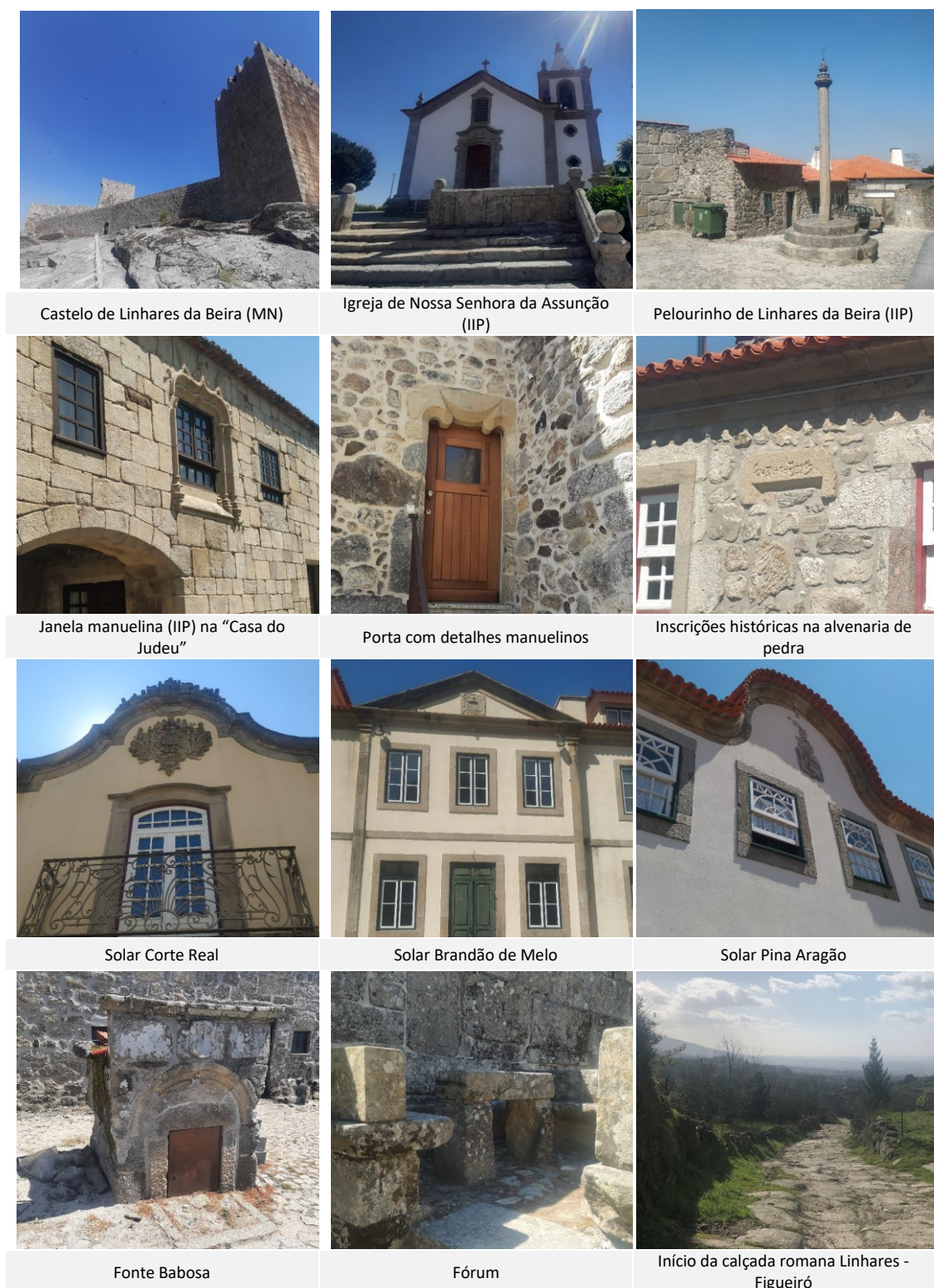
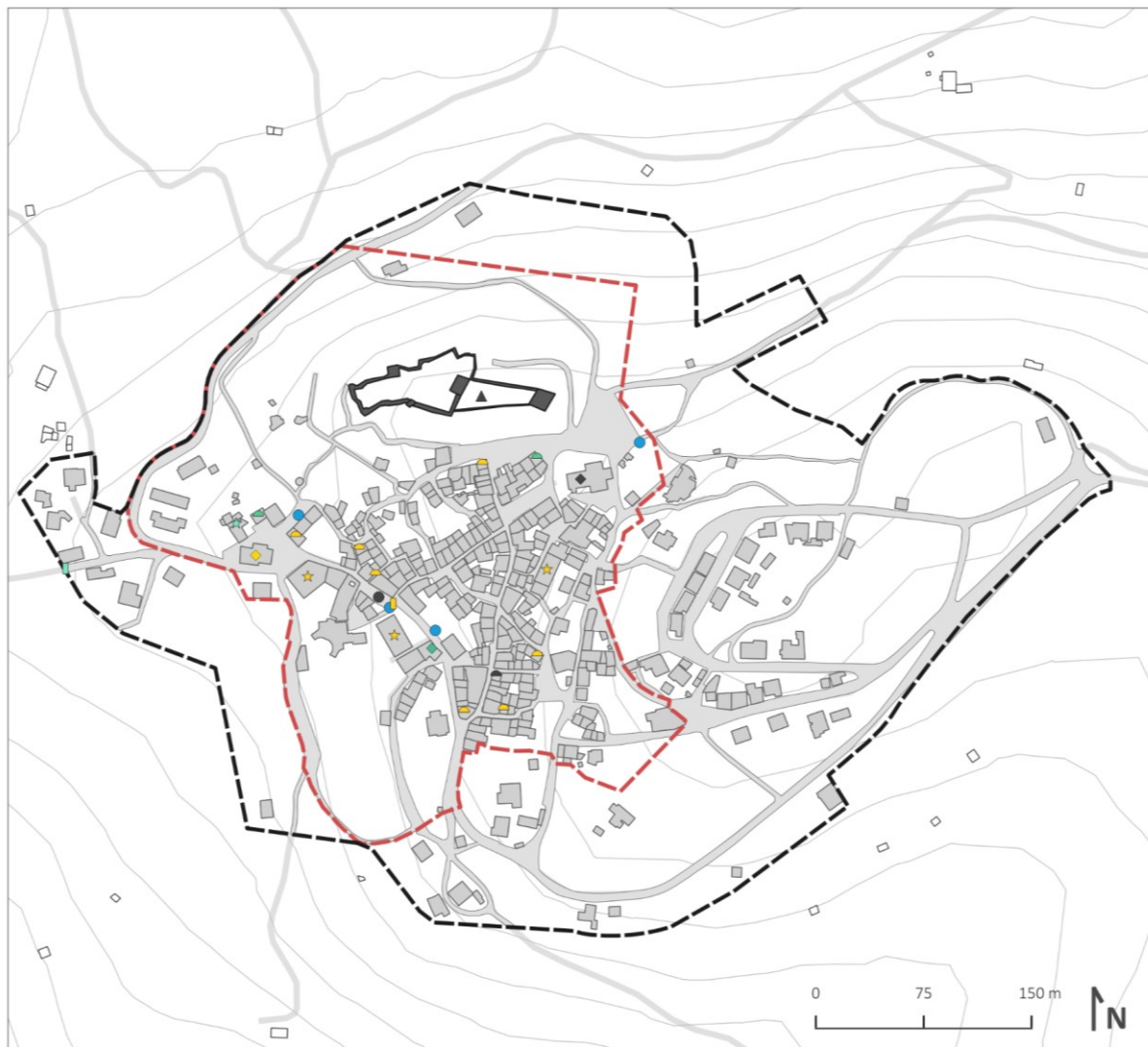


Figura 29. Exemplos de elementos marcantes / de valorização no edificado da UH AHP

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021



Presença de elementos marcantes/ de valorização

Património classificado

- ▲ Castelo (MN)
- ◆ Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção (IIP)
- Pelourinho de Linhares da Beira (IIP)
- ▲ Janela Manuelina (IIP)

Outros elementos marcantes

- ◆ Igreja da Misericórdia
- ◆ Antiga capela (posto de turismo)
- ★ Solares
- ★ Antiga Albergaria

- ▲ Detalhes manuelinos em fachadas
- ▲ Inscrições históricas em fachadas
- Fontes
- Fórum
- Estrada Romana

- Limite da ARU
- Limite da UH AHP

Figura 30. Presença de elementos marcantes/ de valorização no território da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Espaços públicos

No espaço público integram-se (i) espaços de circulação, (ii) espaços de estar/lazer, (iii) espaços mistos (zonas em que as duas funções anteriores coexistem) e ainda as (iv) áreas de estacionamento. A caracterização aqui apresentada respeita o exposto, conforme se identifica na Figura 33.

A aldeia possui uma malha urbana de traçado orgânico condicionado pela morfologia do terreno, cujos quarteirões irregulares formados por ruas estreitas definem um perímetro triangular, onde nos seus vértices se localizam largos estruturantes: o largo da Misericórdia, na principal entrada da aldeia; o largo de São Pedro, na zona denominada como “Cimo da Vila” localizada a nascente; e o largo da Igreja que acaba por formar amplos espaços abertos na envolvente entre a Igreja e o Castelo. Nota-se a formação de largos, mesmo informais, em diversas intersecções viárias, destacando-se o largo do Pelourinho nas intersecções da rua Direita com as ruas da Igreja e da Cadeia.

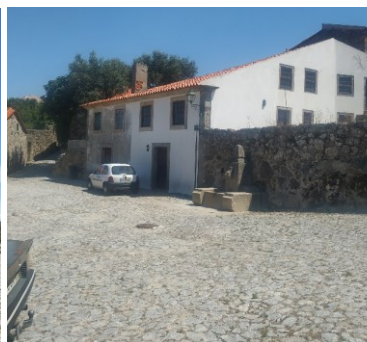
Os espaços públicos de circulação apresentam um desenvolvimento orgânico, frequentemente sinuoso, e pontuado por alargamentos de geometria variável. Estes alargamentos e largos, embora integrem a rede de espaços de circulação, correspondem aos espaços públicos mais nobres constituindo uma pequena rede de espaços de estar informais. Do ponto de vista da qualificação dos espaços públicos, destaca-se a necessidade de instalação de mobiliário urbano (como bancos, inexistentes na maior parte da ARU) e manutenção do existente, que contribuam para favorecer a estadia nestes espaços (Figura 31).



Largo da Misericórdia



Largo do Castelo



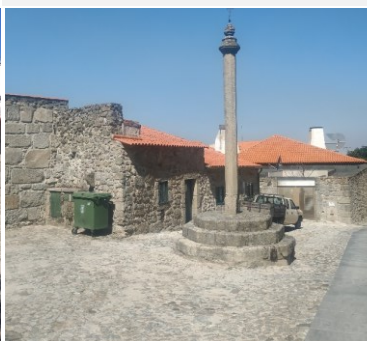
Largo de São Pedro



Largo da Igreja matriz (complementar à rua da Igreja)



Largo na lateral da Igreja matriz



Largo do Pelourinho



Figura 31. Exemplos de espaços públicos na ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

No que se refere ao **estacionamento**, há apenas um troço de estacionamento formal (8 lugares) na via adjacente a unidade hoteleira do INATEL (Figura 33) e um lugar de estacionamento para pessoas com mobilidade reduzida no largo junto ao Castelo. Não havendo outros parques de estacionamento formais na ARU, este ocorre de forma informal nos largos e nas vias, com perfis que o permitem (Figura 31). Na UH AHP, tendo em conta o perfil estreito dos arruamentos, o estacionamento ocorre em zonas mais amplas como nos casos do largo da Misericórdia, do Castelo e da Igreja matriz.



Figura 32. Exemplos de estacionamentos informais na UH AHP

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

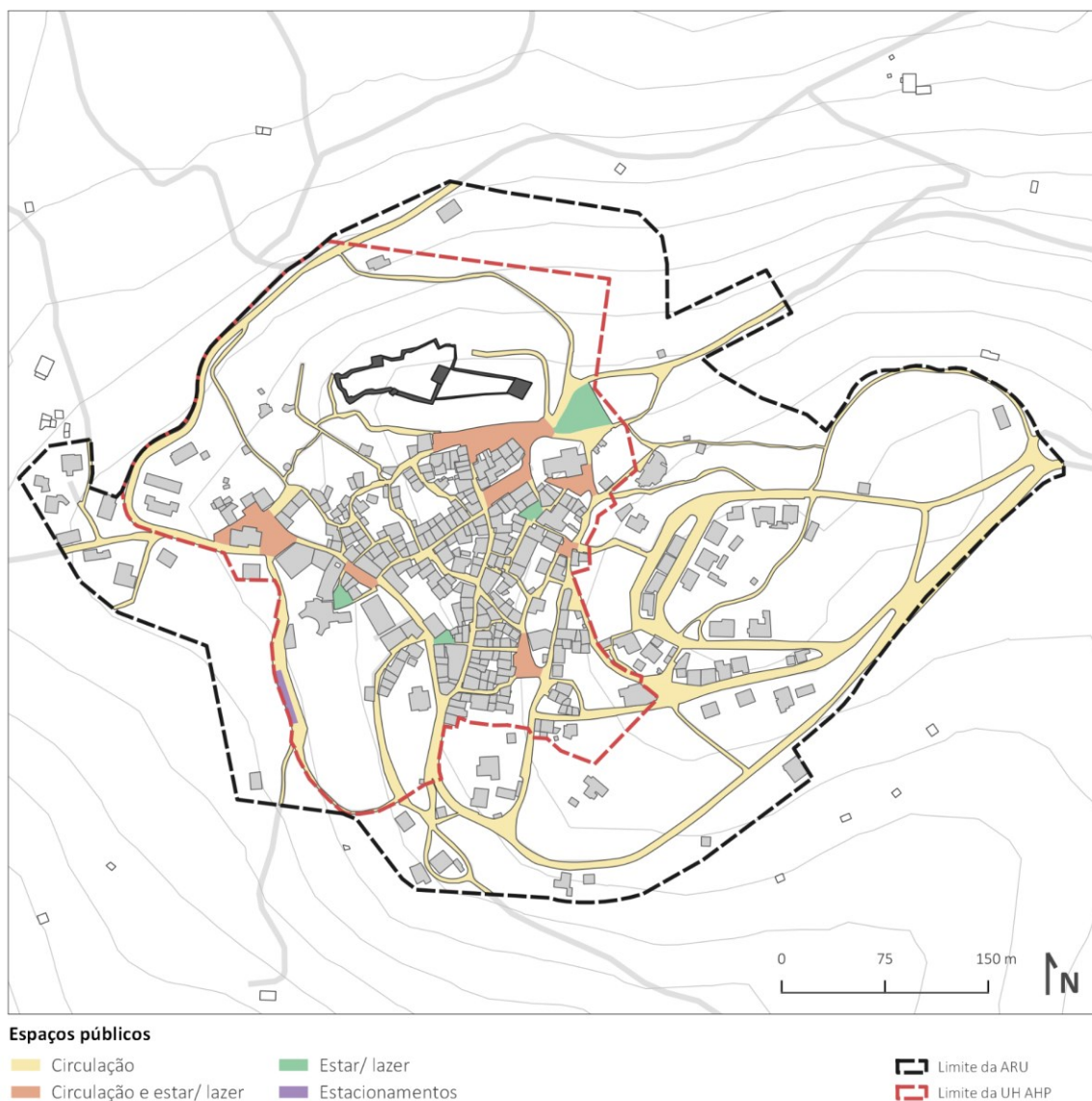


Figura 33. Espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

No que se refere ao **estado de conservação dos espaços de circulação**, predominam os espaços em bom e razoável estado de conservação (Figura 35). Em termos de patologias existentes, nas vias em razoável estado de conservação verificam-se, sobretudo, algumas irregularidades/anomalias nos pavimentos de pedra (que constitui o material predominante em toda a ARU) e necessidade de pequenas intervenções de limpeza e conservação (exemplos na Figura 34).



Figura 34. Exemplos de estado de conservação dos espaços de circulação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

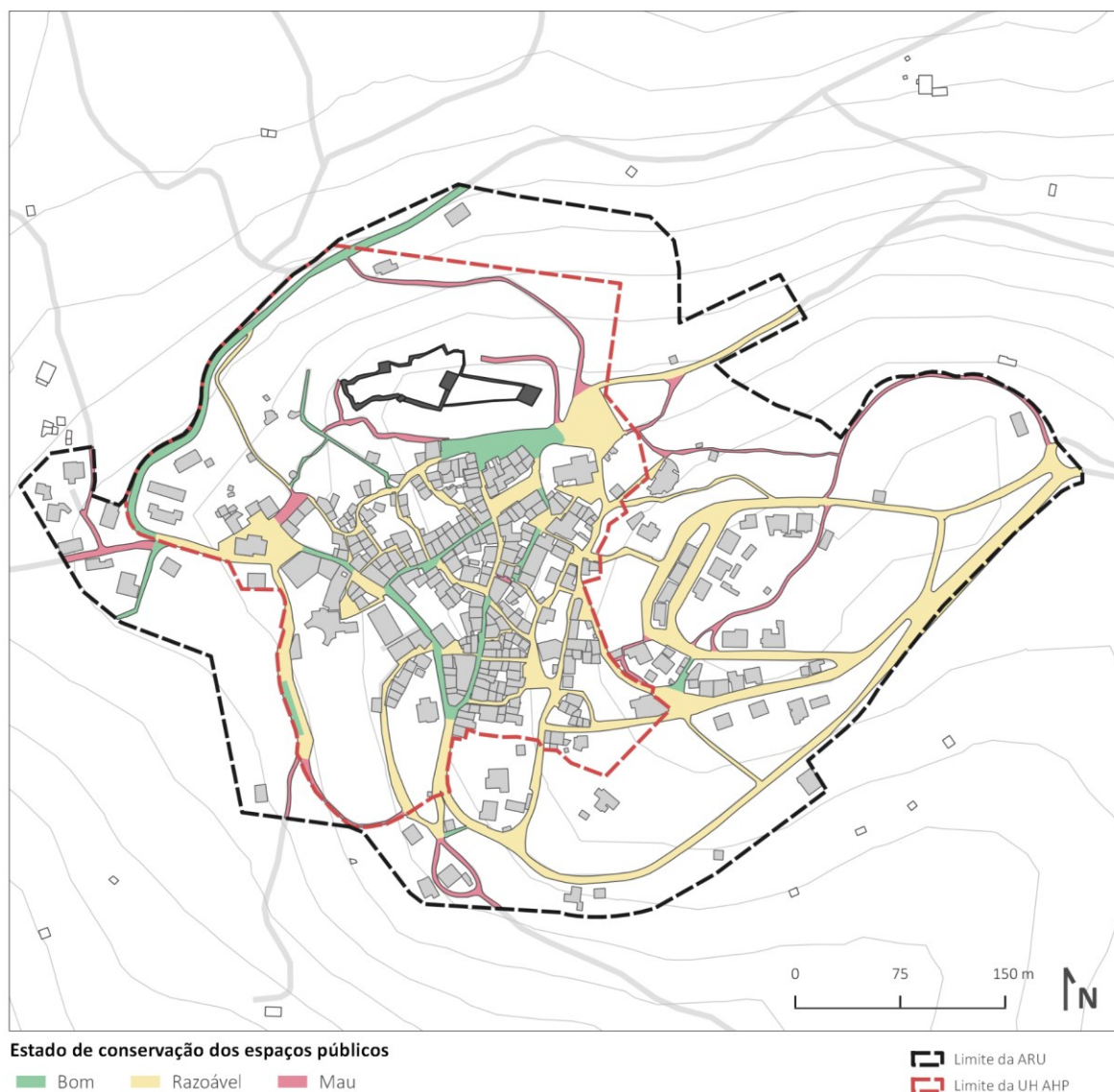


Figura 35. Estado de conservação dos espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Na **tipologia dos espaço público de circulação** (Figura 36), o território da ARU é constituído por espaços na sua maioria de circulação mista (veículos e peões), existindo, em algumas zonas, espaços exclusivamente pedonais (Figura 37).

Os espaços de circulação mista correspondem a zonas de coexistência de veículos e peões uma vez que não existem restrições à circulação. Em termos rodoviários destaca-se a estrada municipal que interliga o aglomerado à EN17, e a rua Direita que se apresenta como principal ligação da cota baixa (zona do largo da Misericórdia) com a cota alta da aldeia (zona do Castelo e zona de ocupação urbana mais recente).

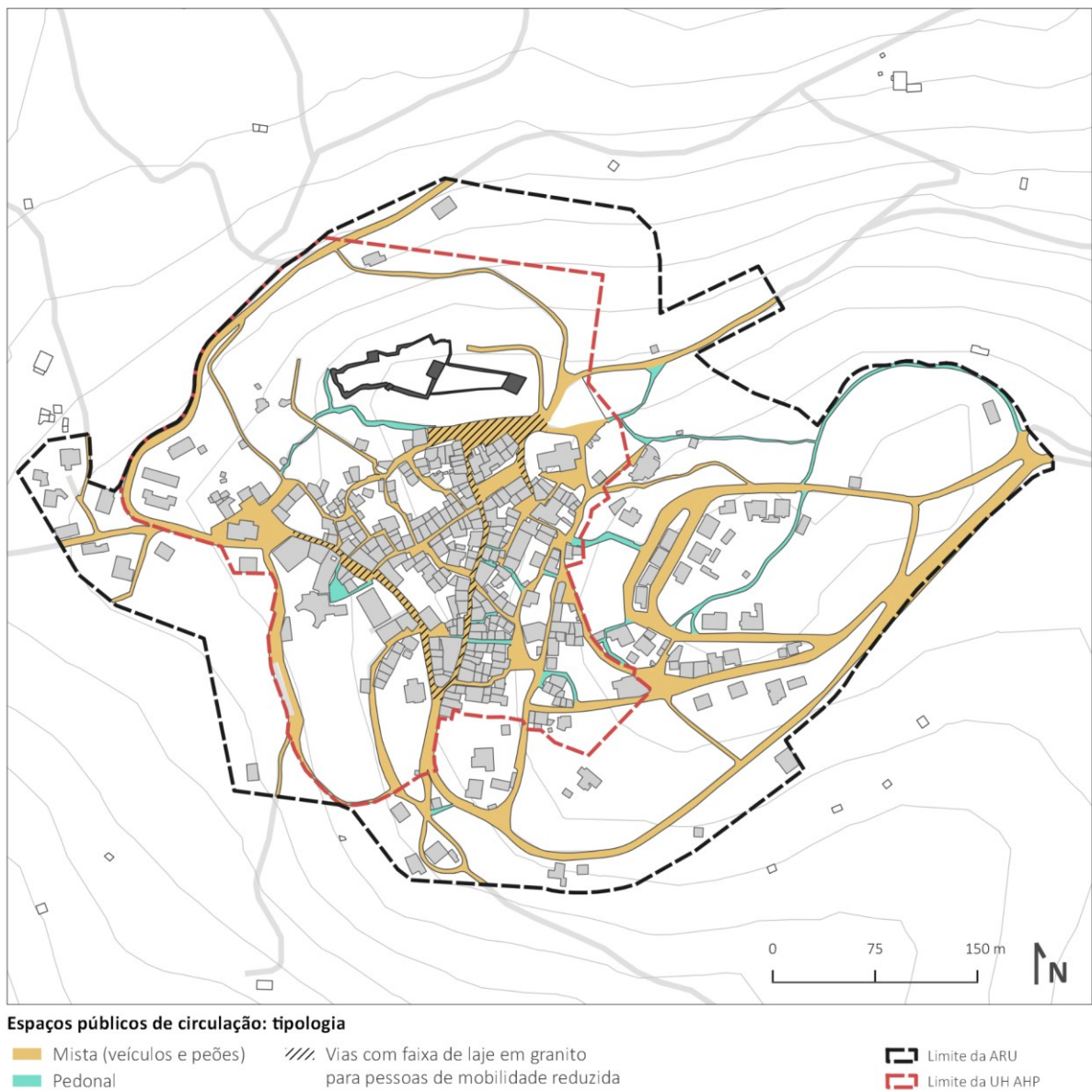


Figura 36. Espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021



Figura 37. Exemplo de tipologias de circulação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

Do ponto de vista da **acessibilidade universal**, atendendo ao perfil, declive e sinuosidade das vias, bem como aos materiais de pavimentação utilizados, a maioria dos espaços públicos de circulação da ARU não permitem percursos contínuos e acessíveis. No entanto, foi feita recentemente uma intervenção no âmbito da acessibilidade/ mobilidade inclusiva, na Aldeia Histórica, no percurso desde o largo da Misericórdia até o largo do Castelo, com uma extensão para a rua dos Pinas em frente a igreja matriz (Figura 38).



Rua com declive mais acentuado

Faixa de circulação em laje de granito regular na Rua Direita para pessoas com mobilidade reduzida

Faixas de circulação em laje de granito regular no largo do Castelo

Figura 38. Exemplos de constrangimentos à mobilidade acessível

Fonte: Levantamento de campo, julho de 2021

3.3. Instrumentos de gestão territorial com incidência na ARU

À escala municipal destaca-se como principal instrumento de gestão territorial o Plano Diretor Municipal (PDM) que atualmente está em processo de revisão. No território de Linhares da Beira, delimitado como Unidade Operativa de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 39):

- **Espaços urbanos** - espaços caracterizados por um elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, e onde o solo disponível se destina predominantemente à construção. Linhares da Beira integra a seguinte categoria:
 - **Aldeias serranas:** que integra os aglomerados das freguesias de Cadafaz, **Linhares da Beira**, Prados, Rapa, Salgueirais, Vale de Azares e Vide-entre-Vinhas e são aglomerados com particular interesse do ponto de vista paisagístico inseridos no Parque Natural da Serra da Estrela, e que, nessa medida, podem ser, de par com Celorico da Beira, os polos do desenvolvimento turístico do Concelho.
- **Espaços Rurais** - conjunto formado pelos espaços agrícolas e pelos espaços florestais. No território da ARU de Linhares da Beira, predominam:
 - **Espaços agrícolas (RAN):** os espaços agrícolas são espaços onde o solo está a ser, ou pode economicamente vir a ser, objeto de utilização agrícola e agropecuária, neles se incluindo os terrenos integrados na RAN;
- **Espaços Naturais**, assinalando-se no território da ARU:
 - **Espaços Naturais 1:** os integrados no PNSE subtraídos dos espaços urbanos definidos no interior da área, conforme delimitados na “Planta de Ordenamento — Zonamento do parque natural da Serra da Estrela” e o aglomerado rural de Assanhas.

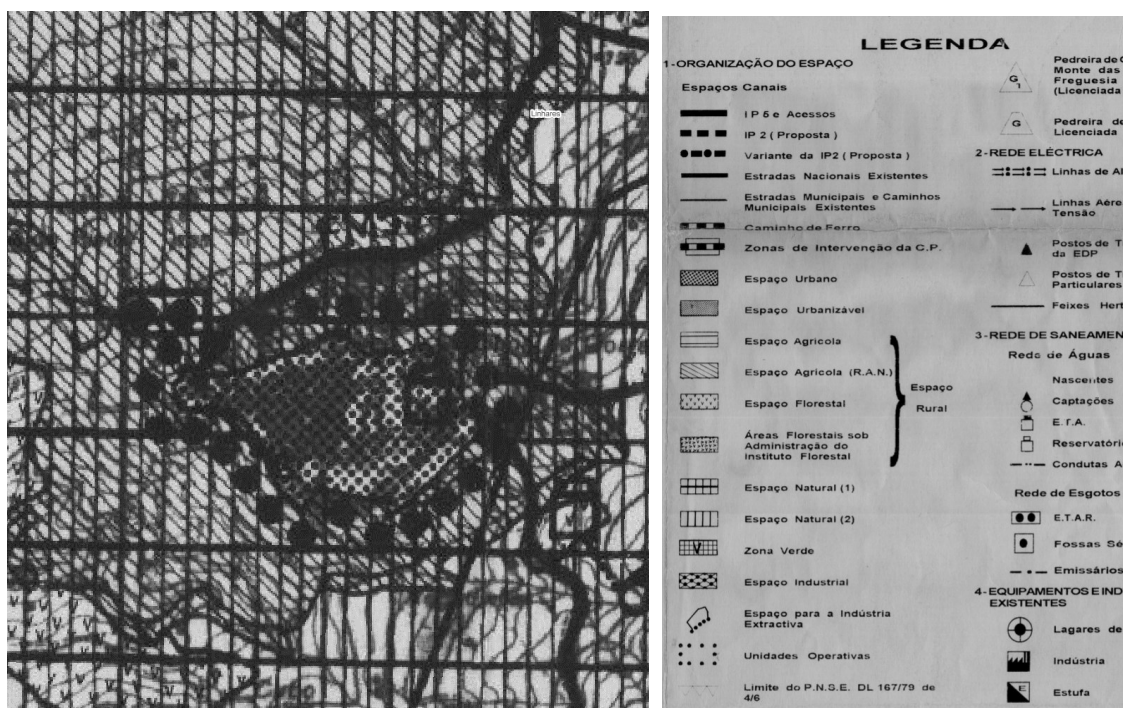


Figura 39. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Câmara Municipal Celorico da Beira (Planta de 1993)

Do ponto de vista das condicionantes, o aglomerado é rodeado por áreas de RAN e registam-se os seguintes imóveis classificados (ver Figura 40)²²:

- Castelo e muralhas de Linhares - Monumento Nacional (MN) (Decreto 8201, de 17 de junho de 1922, zona de proteção definida no Decreto 141, 2.ª série, de 17 de junho de 1971);
- Igreja de Nossa Senhora da Assunção em Linhares e respetivo recheio artístico – Imóvel de Interesse Público (IIP) (Decreto 41191, de 18 de julho de 1957);
- Janela manuelina integrada num prédio situado numa das ruas de acesso ao castelo - IIP (Decreto 47508, de 24 de janeiro de 1967);
- Pelourinho de Linhares da Beira - IIP (Decreto 23122, de 11 de outubro de 1933).

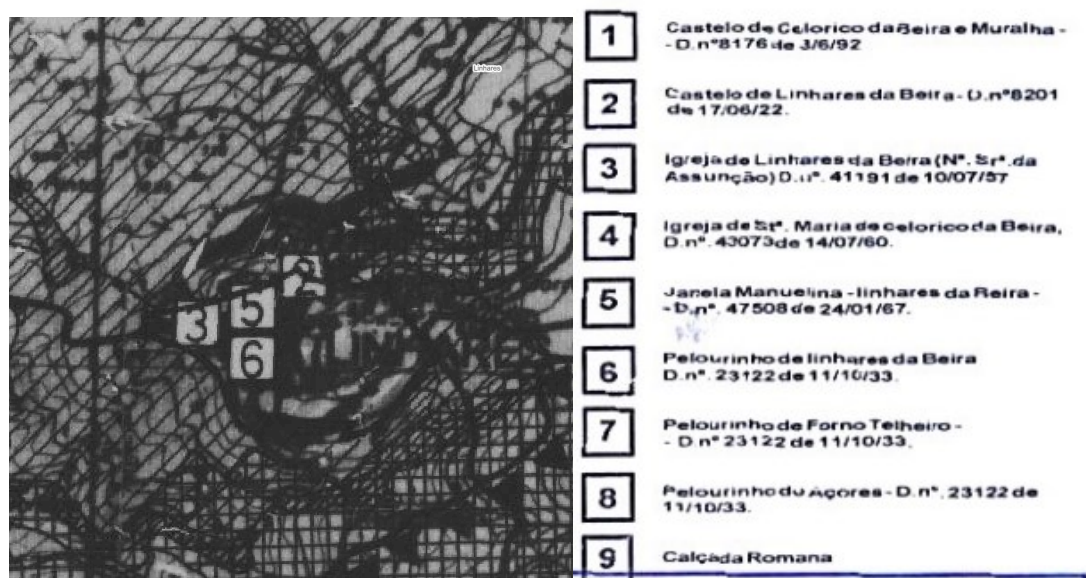


Figura 40. PDM de Celorico da Beira – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Câmara Municipal Celorico da Beira (Planta de 1993)

De realçar o Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira²³, que abrange Conjunto de Interesse Público, datado de 1993. O Plano define zonas de proteção e parâmetros para intervenções e reformas de edifícios, aspetos de fachada, cores e materiais, conforme evidenciado na análise de elementos dissonantes no ponto 3.2.2 referente à caracterização urbanística.

²² A “Antiga Vila de Linhares da Beira” classificada como conjunto de Interesse Público foi classificada em 2013 facto pelo qual não consta na plante de condicionantes. Portaria n.º 279/2013, DR, 2.ª série, n.º 91, de 13-05-2013 (com restrições) (ver Portaria)

²³ Publicado a 13 de janeiro de 1993 (Portaria n.º 52/93).

No contexto da integração de 11 das 16 freguesias do Concelho de Celorico da Beira (incluindo a toda a área correspondente à freguesia de Linhares da Beira) no Parque Natural da Serra da Estrela e no Geoparque Estrela da UNESCO, existe o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), instrumento de gestão do território relevante que abrange e influencia o território correspondente à ARU. De destacar que no POPNSE, o território de Linhares da Beira e respetiva paisagem envolvente é classificada como boa, de elevada e muito elevada qualidade (Figura 41).

Uma vez que no POPNSE o Concelho de Celorico da Beira está classificado como “área de proteção complementar” (Figura 41), não existem condicionantes impostas por este Plano. Para as áreas com esta classificação, o objetivo definido no POPNSE é o seguinte: “(...) a manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais. A promoção do uso sustentável dos recursos, garantindo o desenvolvimento socioeconómico local. A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, a pastorícia ou de exploração de outros recursos, que constituam o suporte, ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos a preservar. A integração de áreas de transição ou de amortecimento de impactes, necessárias à proteção das áreas sujeitas aos níveis de proteção superiores.”²⁴

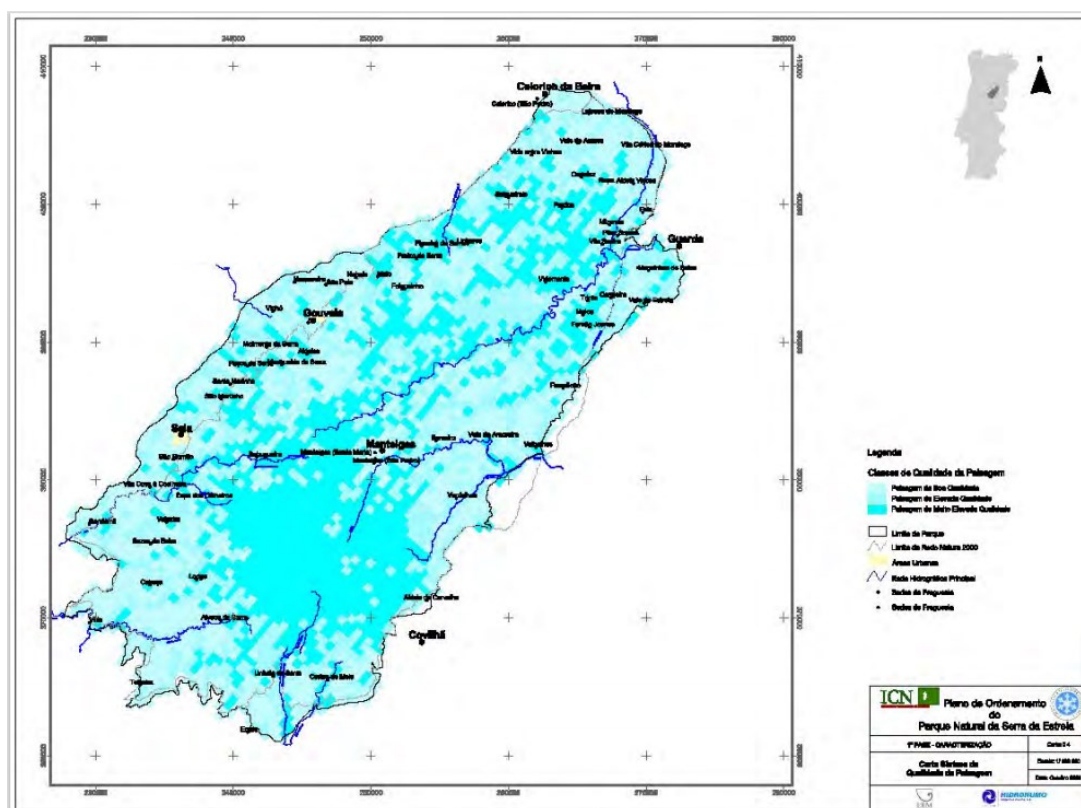


Figura 41. Classificação da Qualidade da Paisagem

Fonte: Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, 2008

²⁴ Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, 2008.

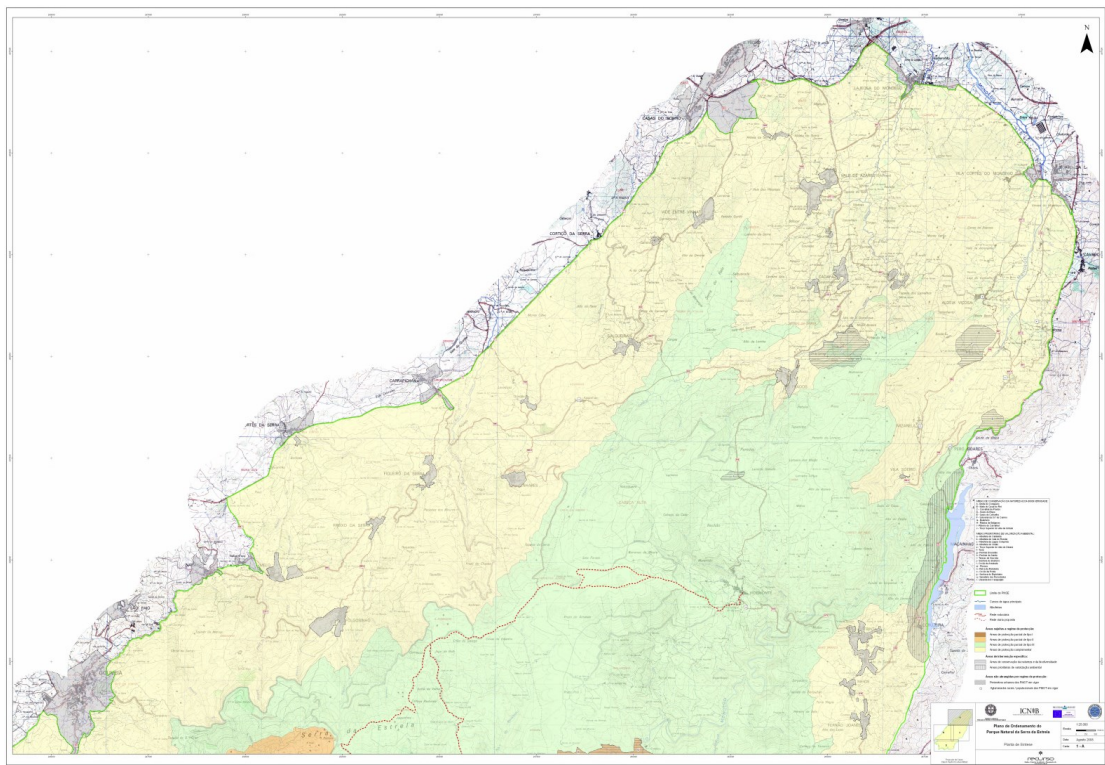


Figura 42. Planta Síntese de Caracterização

Fonte: Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, 2008

3.4. Síntese do diagnóstico – análise SWOT

Pontos fortes

- Localização geoestratégica - proximidade à sede de concelho (cerca de 15 km) e a eixos de distribuição rodoviária, nomeadamente à A25, eixo essencial a nível regional e nacional, que permite uma ligação fácil a Viseu, Guarda e a Espanha (através de Vilar Formoso).
- Integração no Parque Natural da Serra da Estrela (área Protegida integrada na RNAP) e no Geoparque Estrela da UNESCO.
- Património imóvel classificado (MN – Castelo de Linhares da Beira; CIP – “Antiga Vila de Linhares da Beira”; IIP – Igreja de Linhares da Beira (Igreja de Nossa Senhora da Assunção); IIP – Pelourinho de Linhares da Beira; IIP – Janela Manuelina).
- Património cultural material e imaterial – arquitetura vernacular e religiosa, elementos históricos, lendas, saberes e gastronomia regional e tradicional (queijo da Serra da Estrela).
- Integração na Rede Aldeias Históricas de Portugal e respetivo PROVERE, com diversos projetos a serem implementados no território.
- Atratividade e procura turística.
- Escala do aglomerado que fortalece lógicas de proximidade e vizinhança.
- Estado de conservação do edificado globalmente satisfatória.
- Estado de conservação dos espaços públicos globalmente satisfatória.

Áreas de melhoria

- População com uma estrutura etária muito envelhecida.
- Parque edificado envelhecido (com algumas patologias ou em estado de conservação mais débil) e existência de edifícios devolutos.
- Dissonâncias no edificado da UH AHP.
- Espaços públicos de encontro e de estar subaproveitados.
- Acessibilidade universal / lacunas de adaptação à população mais envelhecida e com mobilidade reduzida.
- Escassez de espaços de estacionamento formais, devidamente marcados e sinalizados.

Complementarmente aos pontos fortes e áreas de melhoria, considera-se relevante identificar as oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e as ameaças que se deve prevenir. É neste contexto de análise que se define o enquadramento da estratégia específica para o território da ARU de Linhares da Beira.

Ameaças

- Perdas populacionais generalizada nos territórios de baixa densidade, impossível de inverter apenas com o saldo natural nacional, com o crescente abandono dos territórios e consequências na degradação de espaços urbanos e naturais.
- Menor destaque no contexto turístico da Serra da Estrela, mais desenvolvido nos concelhos mais próximos da Torre (Seia, Manteigas, Covilhã, Gouveia).
- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica do concelho de Celorico da Beira no contexto da sub-região Beiras e Serra da Estrela, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais (Guarda, Covilhã, Fundão).
- Condicionantes nas intervenções no edificado decorrentes da classificação patrimonial com impacto no custo das intervenções de reabilitação e conservação e na capacidade de modernização das habitações.
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção na rede urbana complementar, nomeadamente nas aldeias do interior.
- Risco de incêndios florestais e rurais.

Oportunidades

- Disponibilidade de benefícios fiscais aplicados à reabilitação do edificado por via da delimitação das ARU.
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento).
- Diversidade de políticas complementares à reabilitação urbana, com incidência em domínios sociais e económicos (ex. 1º Direito).
- Diversidade de pontos de interesse turístico próximos que permitem o desenvolvimento de uma oferta integrada e diversificada na região, nomeadamente no âmbito da Rede AHP e, num raio de proximidade, por exemplo, a calçada romana Figueiró – Linhares da Beira e o Castelo de Celorico da Beira.
- Condições favoráveis para a prática de parapente, reconhecidas a nível nacional e internacional.
- Espaços naturais com potencial para o desenvolvimento de atividades turísticas e eventos na ARU de Linhares.
- Turismo como atividade económica mobilizadora que, com desenvolvimento positivo, pode fixar população para trabalhar em serviços relacionados com a atividade, e contribuir para a valorização do património da aldeia de Linhares da Beira.

4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior retrata a ARU de Linhares da Beira sob o ponto de vista estrutural e funcional, evidenciando um conjunto de desafios arquitetónicos, urbanísticos, socioeconómicos e ambientais que se colocam a médio e longo prazo, e que condicionam o desenvolvimento sustentável deste território singular que encerra um conjunto de elementos patrimoniais classificados de grande valor. Neste contexto, constituíram bases de reflexão para a definição estratégica da ORU de Linhares da Beira, os seguintes desafios:

- **Preservar a AHP de Linhares da Beira, garantindo a proteção e valorização do património classificado e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística** | A AHP de Linhares da Beira destaca-se como espaço classificado, de elevado valor arquitetónico e patrimonial, sendo parte da rede de AHP que há cerca de duas décadas é reconhecida como ex-líbris e recurso endógeno estratégico para a valorização e promoção económica desta região do interior do país. Neste contexto, é prioritário dar continuidade à preservação do tecido urbano característico localizado dentro do perímetro da aldeia histórica de Linhares da Beira, debelando o abandono, estados de conservação e dissonâncias comprometedores deste desígnio estratégico e qualificar as ligações com as áreas de expansão mais recentes para que estas últimas não comprometam o valor patrimonial e a unidade do aglomerado urbano.
- **Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação** | O diagnóstico/caracterização realizada à ARU evidencia a existência de diversos imóveis devolutos e em estado de degradação. Neste contexto, é premente estimular e apoiar a sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de habitabilidade e funcionalidade do parque edificado, bem como apoiar um processo sustentado de crescimento demográfico, compatível com a valorização da identidade local.
- **Qualificar os espaços públicos como elemento de estruturação e valorização do território** | O diagnóstico/caracterização realizada à ARU evidenciou ações de melhoria aos espaços de circulação, nomeadamente àqueles voltados para circulação de pessoas com mobilidade reduzida. Assim, importa dar continuidade à valorização dos espaços pedonais e de suporte à mobilidade da população com condicionamentos de deslocação (nomeadamente as pessoas mais idosas e pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, tornando o aglomerado num espaço inclusivo e adaptado ao perfil demográfico dos seus habitantes).
- **Fixar e atrair população e atividades económicas** | Em todo o território da ARU, verifica-se a existência de casas fechadas e com necessidades de intervenção. Este cenário determina como essencial uma aposta estruturada na fixação e atração de população e atividades económicas, com especial destaque para comércio e serviços de proximidade que garantam a resposta às necessidades básicas dos que residem em Linhares da Beira. Os equipamentos públicos são também

essenciais garantindo respostas de proximidade e a valorização da qualidade de vida da comunidade local.

- **Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção** | A participação e envolvimento da comunidade é relevante para que possa ser sensibilizada para a premente reabilitação dos espaços como forma de preservar o valor patrimonial e a identidade coletiva e atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para a vitalização da ARU.

A construção da estratégia territorial e operacional tem presente o diagnóstico e a subsequente análise SWOT, assim como os desafios identificados e o alinhamento com as opções de desenvolvimento do município, consubstanciadas em referenciais municipais, como o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira e supramunicipais, como a estratégia da Rede AHP.

Tabela 13. Síntese de alguns dos instrumentos que estabelecem as opções de desenvolvimento do município

Plano Diretor Municipal	
Atualmente em processo de revisão, o aglomerado de Linhares da Beira integra, no conjunto dos espaços urbanos, o grupo “aldeias serranas”. As «aldeias serranas» são aglomeradas com particular interesse do ponto de vista paisagístico inseridos no Parque Natural da Serra da Estrela, e que, nessa medida, podem ser, complementarmente com Celorico da Beira, os polos do desenvolvimento turístico do concelho. Destaca-se ainda que o Linhares integra os territórios delimitados em Unidades operativas (art.57º) quer autonomamente quer no conjunto das “aldeias serranas”. <i>Fonte: Município de Celorico da Beira</i>	
Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Linhares da Beira	
	O Plano define três classes de espaço, para efeitos de proteção do Centro Histórico de Linhares da Beira. As classes definidas são: (i) área de servidão e vistas (preserva vistas da serra e para serra); (ii) área de proteção sul e norte (define que novas construções tenham pequena expressão volumétrica – até dois pisos – e define materiais de tipologia local); e (iii) áreas de proteção do Centro Histórico (define dimensões e tipologia). O Plano define que o conjunto edificado existente deve conservar a qualidade estética e construtiva que o caracteriza, pelo que só poderão ser autorizadas obras de restauro, beneficiação, modificação, ampliação, demolição e renovação se estas não implicarem alterações significativas do conjunto. Encontra-se também definido no plano que, com vista à defesa da paisagem e identidade do centro histórico, não podem ser autorizadas ocupações que quer pela sua localização, dimensão, volume, perfil ou cor provoquem um impacto violento na paisagem, limitem o campo visual ou constituam elementos dissonantes do cenário urbano. <i>Fonte: Município de Celorico da Beira</i>
Estratégia AHP 2020	

*A Estratégia de Eficiência Coletiva (EEC) PROVERE AHP 2020 assenta em três eixos de especialização inteligente e três eixos transversais. Os eixos de especialização inteligente estão focalizados nas áreas de especialização do território das AHP que refletem as potencialidades e oportunidades identificadas, particularmente, o **turismo** (eixo 1), a **inovação rural** (eixo 2) associada ao desenvolvimento do tecido económico local e a **inovação territorial** (eixo 3) associada à sustentabilidade dos aglomerados e, em conjunto com os eixos transversais, norteiam os investimentos a realizar no território (...).*

A EEC PROVERE norteia-se pela afirmação de uma abordagem em rede que sustente o crescimento e desenvolvimento sustentável das doze aldeias, preservando assim os recursos endógenos que sustentam há mais de duas décadas a sua valorização conjunta e o reconhecimento como iniciativa nuclear do desenvolvimento deste território de baixa densidade. *(mais detalhe apresentado em 3.1.2)*

Fonte: AHP-ADT

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana iniciada com a ARU da sede de concelho, a ORU da ARU de Linhares da Beira apresenta um quadro estratégico que integra os seguintes níveis (Figura 43):

- (i) a **visão**, que define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção;
- (ii) os **eixos estratégicos** que traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grande domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados **objetivos específicos/concretos** a alcançar; e
- (iii) os **projetos estruturantes**, que correspondem às principais opções de intervenção e onde se organizam as ações prioritárias.



Figura 43. Níveis de definição da estratégia

Com este enquadramento e sustentado na análise de contexto apresentada, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana de Linhares da Beira contribui para promover a qualidade urbana nas suas múltiplas dimensões, entre elas a preservação e valorização patrimonial, a

coesão territorial e dinamização socioeconómica e cultural essencial para a qualidade de vida dos residentes, considerando os princípios a que deve obedecer a política de reabilitação urbana:

- “a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.” RJRU*

4.1. Visão

Sustentado na análise de contexto apresentada, nos desafios e potencialidades elencados, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana visa contribuir e estimular a regeneração urbana nas suas múltiplas dimensões:

- Urbanística e ambiental: património arquitetónico e natural, edificado e conexão entre diferentes espaços, infraestruturas, espaços públicos, espaços verdes, mobilidade, qualidade de vida;
- Socioeconómica: ativação das atividades económicas e da dinâmica social, multifuncionalidade/ criatividade/ diferenciação/ competitividade, captação e retenção de população;
- Cultural: valorização do património cultural material e imaterial, identidade e saberes locais, comunidade e inclusão social.

A **visão** parte deste conceito amplo de reabilitação urbana, em que esta é assumida como importante estímulo ao desenvolvimento urbano e socioeconómico do território uma vez que objetiva a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na qualidade de vida da população e efeitos multiplicadores na competitividade e atratividade, e confere especial relevo ao carácter necessariamente integrado e integrador das intervenções que consideram dimensões patrimonial, funcional, económica, social, cultural e ambiental da ARU.

Neste contexto, a estratégia territorial e operacional dá resposta às questões e desafios identificados, num processo integrador das áreas funcionais que integram a ARU, nomeadamente a unidade homogénea que compõe a aldeia histórica, e valorizador do património único aqui existente e do seu papel estruturante, nomeadamente no âmbito da Rede AHP. A este processo integrador preconizado, não é alheia a expansão da aldeia a nascente e a necessidade de garantir o equilíbrio entre o tecido urbano mais antigo e este mais recente.

Face ao exposto, a **visão** proposta assume o património cultural e o património natural como fatores distintivos da ARU onde se inclui uma Aldeia Histórica de Portugal e âncoras para uma estratégia integrada de desenvolvimento em que se aspira à afirmação de um território sustentável e inclusivo do ponto de vista urbanístico e socioeconómico. Preconiza-se o reforço da reabilitação, renovação e revitalização da ARU tirando partido dos seus fatores distintivos e dos diferentes espaços que a constituem, nomeadamente a AHP e as zonas mais recentes de expansão, mobilizando a comunidade local e criando as condições para o aumento da população.

Visão:

LINHARES DA BEIRA: uma aldeia histórica inclusiva que valoriza a sustentabilidade e a vivência coletiva do seu património cultural e natural e favorece a renovação dos espaços urbanos, potenciando novas dinâmicas socioeconómicas.

4.2. Eixos e objetivos estratégicos

Tendo em conta a Visão exposta, e sem perder de vista o objetivo central de formalização da ORU Sistemática da ARU de Linhares da Beira, definem-se três eixos estratégicos (EE), diretamente associados a três dimensões estratégicas de abordagem: (1) património e cultura; (2) requalificação urbana e sustentabilidade e (3) coesão e competitividade, aos quais está associado um conjunto de objetivos específicos, que se materializam na carteira de projetos estruturantes.

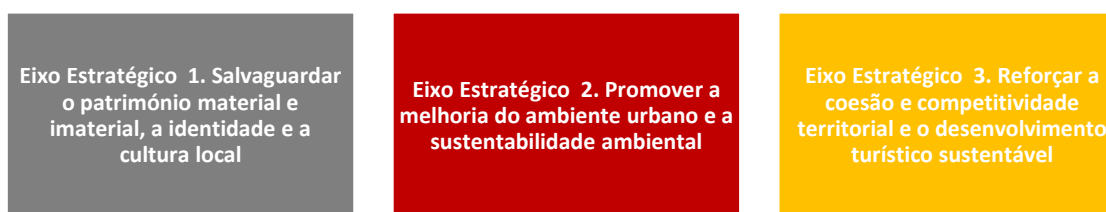


Figura 44. Eixos estratégicos

Desta forma, pretende-se dar uma resposta aos principais desafios que se colocam ao território de Linhares da Beira, considerando as especificidades identificadas (apresentadas anteriormente) e os objetivos estabelecidos no âmbito da delimitação da ARU. Os eixos estratégicos propostos integram a multidimensionalidade associada à visão, que pretende afirmar o território da ARU como território coeso e atrativo para viver, visitar e investir, assumindo-se por isso a valorização do ambiente urbano por via da preservação patrimonial, reabilitação e requalificação do tecido urbano e da malha urbana enquanto espaço de estruturação territorial e de convívio, assim como dos equipamentos, serviços e comércio de proximidade, bem como da ativação e mobilização da comunidade nas mais diversas áreas: económica, social, cultural e ambiental.

De seguida apresentam-se, em maior detalhe, cada um dos três eixos estratégicos (EE) e os respetivos objetivos.

Eixo Estratégico 1. Salvar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local

Linhares da Beira destaca-se, em termos concelhios e regionais, pelo seu património histórico, uma singularidade que determinou a sua integração na rede de Aldeias Históricas de Portugal e que torna esta aldeia um ex-líbris regional ligado à história da nacionalidade. Este património histórico não é constituído apenas pelos elementos construídos classificados (Castelo como Monumento Nacional, e os imóveis de interesse público) que sustentam a classificação atual do núcleo antigo como Conjunto de Interesse Público, é constituído pela cultura e identidade locais (estórias, tradições, saber fazer, etc.) que são o resultado da apropriação humana ancestral deste território. Salvar este legado, preservá-lo e

transmiti-lo às novas gerações e através dele reforçar o sentimento de pertença da comunidade é o foco do EE1.

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe 1. Preservar e valorizar a AHP e o seu património classificado como elemento distintivo e âncora do desenvolvimento integrado da ARU
- Oe 2. Salvaguardar e valorizar o património cultural, a identidade e cultura local como elementos âncora de qualificação da ARU

Eixo Estratégico 2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental

A ARU de Linhares da Beira integra a aldeia histórica que se configura como espaço nuclear e áreas de ocupação urbana mais recentes na sua envolvente imediata. A ponte, nas imediações do caminho de acesso à aldeia encontra-se um conjunto de habitações unifamiliares, na sua maioria implantadas em lotes com logradouros. A nascente, numa cota alta, encontra-se uma mancha de construção mais expressiva, contudo sem que ocupe o grande quarteirão aí existente. Aqui também predominam as moradias unifamiliares, na sua maioria sem logradouro frontal e com pequenos logradouros a tardoz.

Complementarmente a estas características urbanísticas singulares, o território da ARU integra o Parque Nacional da Serra da Estrela, área protegida classificada integrada na Rede Nacional de Áreas Protegidas (RNAP), um contexto que exacerba o carácter único deste território e a premência do reforço da sua proteção e valorização.

É perante um contexto urbano heterogéneo em que se destaca a UH AHP e um contexto natural classificado que se afirma o presente EE, orientado para a colmatação das fragilidades verificadas ao nível do edificado em que se registam situações de degradação e descaraterização e ao nível dos espaços públicos em que se registam fragilidades ao nível da circulação, estado de conservação, iluminação, mobiliário e acessibilidade universal. Também integrada neste EE, a dimensão da sustentabilidade ambiental, intrinsecamente associada às vivências quotidianas dos residentes e que, para além da necessária valorização e preservação regular da qualidade do património natural, se prende com a necessária valorização das infraestruturas básicas e garantia de níveis de serviço adequados, assim como a minimização do impacto das atividades humanas no ambiente natural de suporte.

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe 3. Incentivar a reabilitação e requalificação do edificado, melhorando as condições de segurança e conforto de forma a garantir o bem-estar e a qualidade de vida dos residentes (atuais e futuros)

- Oe 4. Qualificar a rede de espaços públicos e promover a adequada gestão de espaços de circulação e estacionamento, potenciando-os enquanto elementos âncora para a coesão e atratividade do território
- Oe 5. Valorizar o património natural e garantir a eficiência e sustentabilidade das atividades humanas no uso de recursos disponíveis

Eixo Estratégico 3. Reforçar a coesão e competitividade territorial e o desenvolvimento turístico sustentável

Local de ampla procura turística, em 2011, no aglomerado de Linhares da Beira e mais especificamente na ARU residiam menos de 150 habitantes, um quantitativo que se perspetiva inferior no presente ano (em 2011 a freguesia tinha 259 habitantes e em 2021, os dados provisórios dos Censos apontam para 212 habitantes). Na ARU, como apresentado na caracterização, predomina a função residencial, sendo escassas as funções complementares como o comércio ou os serviços de proximidade que se constituem como importantes fatores de reforço da atratividade e, consequentemente, impulsionadores da inversão do cenário demográfico atual.

O seu reconhecimento e a procura turística, alavancados pelo património cultural e natural e pelas condições favoráveis à prática da modalidade de parapente, determinaram também o perfil de especialização das atividades não residenciais, com destaque para a hotelaria e restauração, assim como para as atividades de animação dinamizadas (“12 em Rede”, Festival Internacional e Liga Nacional de Parapente em Linhares da Beira, entre outras).

Face ao exposto, o presente EE foca-se no reforço da coesão e competitividade territorial através do incentivo à diversificação funcional, tendo em consideração as necessidades dos residentes (atuais e potenciais), do reforço da digitalização, quer a nível infraestrutural e de qualidade do serviço, como na sua valorização para potenciar a atratividade residencial da aldeia e para reforçar a competitividade das atividades aqui existentes. Complementarmente, uma vez que, como exposto, o potencial turístico e os fluxos já atualmente existentes assim o justificam, é essencial qualificar o acolhimento e garantir práticas turísticas responsáveis e sustentáveis nos diversos segmentos de procura/produtos existentes (turismo cultural/*touring* cultural e paisagístico/turismo de natureza/turismo desportivo/aventura).

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe 6. Reforçar a digitalização como âncora para a atratividade territorial e para a valorização da qualidade de vida e segurança da comunidade local.
- Oe 7. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização socioeconómica e cultural do aglomerado
- Oe 8. Qualificar espaços de acolhimento ao turista e promover atividades que potenciem práticas sustentáveis nos diferentes segmentos de procura

4.3. Projetos estruturantes

Tendo em consideração que a 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”*, identifica-se um conjunto de **projetos estruturantes** alinhados com os três eixos estratégicos e os objetivos específicos definidos.

Neste enquadramento integram o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU de Linhares da Beira os seguintes projetos estruturantes (P) (ver Tabela 14) que alavancam um processo integrado e sustentado de reabilitação urbana da ARU através da geração de dinâmicas que se espera possam estimular outros investimentos, públicos e/ou privados, de forma coerente e sustentável:

- P1. Salvaguarda e valorização da AHP:** Alinhado com o EE1 mas com um carácter transversal a todos os eixos, este projeto estruturante foca-se na salvaguarda do conjunto classificado, atualmente como CIP, mas para o qual se encontra em curso um processo de avaliação por parte da DRCC para a possível reclassificação como Conjunto de Interesse Nacional.
- P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário:** Alinhado com o EE1, este projeto estruturante foca-se na inventariação e valorização do vasto património cultural material e imaterial presente neste território, nomeadamente como matéria-prima para programas e iniciativas de animação do território, assumindo a mobilização da comunidade como premissa chave para a concretização deste desígnio.
- P3. Valorização do parque edificado:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante foca-se num dos primordiais desígnios da ORU, a reabilitação e qualificação do edificado da ARU, com especial ênfase em casos de degradação e desqualificação que comprometem a unidade e qualidade arquitetónica e urbanística deste território.
- P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante foca-se nos espaços públicos, elemento estruturante do aglomerado e importantes suportes para a vida comunitária e para a garantia da qualidade do ambiente urbano.
- P5. Valorização do património natural classificado e gestão eficiente de recursos:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante integra ações prioritárias ligadas à manutenção de níveis de serviço de infraestruturas básicas e às intervenções materiais que garantam a manutenção da qualidade e equilíbrio entre espaços urbanos e naturais.
- P6. Reforço da digitalização:** Alinhado com o EE3, este projeto estruturante está focado na necessidade de reforçar a conectividade, nomeadamente ao nível infraestrutural, e a presença do território e dos seus agentes no contexto digital.
- **P7. Valorização da especialização territorial e dinamização multifuncional do território:** Alinhado com o EE3, este projeto estruturante foca-se na necessidade de se criar e/ou reforçar âncoras

funcionais que ativem dinâmicas urbanas e socioeconómicas, com a importância de estimular a multifuncionalidade, premissa para a atratividade do território.

P8. Valorização e diversificação da oferta de turística: Alinhado com o EE3, este projeto foca-se na valorização de espaços de receção ao turista (veículos e pessoas) e na diversificação da oferta de atividades.

Tabela 14. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Linhares da Beira: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes

VISÃO		
LINHARES DA BEIRA: uma Aldeia Histórica inovadora, resiliente e inclusiva que valoriza o património cultural e a identidade como recursos chave para o desenvolvimento integrado		
EIXOS ESTRATÉGICOS		
Eixo estratégico 1. Salvar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local	Eixo estratégico 2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental	Eixo Estratégico 3. Reforçar a coesão social, competitividade territorial e o desenvolvimento turístico sustentável
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS		
Oe 1. Preservar e valorizar a AHP e o seu património classificado como elemento distintivo e âncora do desenvolvimento integrado da ARU Oe 2. Salvar e valorizar o património cultural, a identidade e cultura local como elementos âncora de qualificação da ARU	Oe 3. Incentivar a reabilitação e requalificação do edificado, melhorando as condições de segurança e conforto de forma a garantir o bem-estar e a qualidade de vida dos residentes (atuais e futuros) Oe 4. Qualificar a rede de espaços públicos e promover a adequada gestão de espaços de circulação e estacionamento, potenciando-os enquanto elementos âncora para a coesão e atratividade do território Oe 5. Valorizar o património natural e garantir a eficiência e sustentabilidade das atividades humanas no uso de recursos disponíveis	Oe 6. Reforçar a digitalização como âncora para a atratividade territorial e para a valorização da qualidade de vida e segurança da comunidade local. Oe 7. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização socioeconómica e cultural do aglomerado Oe 8. Qualificar espaços de acolhimento ao turista e promover atividades que potenciem práticas sustentáveis nos diferentes segmentos de procura
PROJETOS ESTRUTURANTES		
P1. Salvar e valorização da AHP P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário	P3. Valorização do parque edificado P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante P5. Valorização do património natural classificado e gestão eficiente de recursos	P6. Reforço da digitalização P.7 Valorização da especialização e territorial e dinamização multifuncional do território P8. Valorização e diversificação da oferta de turística

5. PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. Ações prioritárias

A operacionalização da estratégia definida para a Operação de Reabilitação Urbana de Linhares da Beira concretiza-se através da implementação dos oito projetos estruturantes que, pela sua natureza, são catalisadores de dinâmicas de transformação e revitalização do território de intervenção. Os projetos estruturantes materializam-se por via de ações prioritárias (AP) focadas no tratamento das fragilidades identificadas e orientadas para a melhoria da qualidade e sustentabilidade do ambiente urbano na ARU.

Na Tabela 15 sistematizam-se os oito projetos estruturantes (P) e as vinte e três ações prioritárias (AP) que os integram. As fichas síntese dos projetos estruturantes incluem a identificação do projeto, dos objetivos específicos para os quais concorrem, uma breve descrição, as ações prioritárias que englobam e a avaliação do seu impacto em diferentes eixos estratégicos. As fichas das ações prioritárias, para além da descrição, integram a calendarização indicativa e estimativa orçamental, bem como a natureza e a identificação de fonte potenciais de financiamento (ver Figura 45).

AP x.x.														
Descrição														
Promotor		Principais entidades a envolver												
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
		Até 100.000€		Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€				
Fonte principal de financiamento														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

Figura 45. Modelo de ficha síntese de AP

Tabela 15. Estratégia territorial e operacional da ORU de Linhares da Beira: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias

Eixo estratégico	Projetos estruturantes	Ações prioritárias
1. Salvaguardar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local	P1. Salvaguarda e valorização da AHP	- AP1.1. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto - AP1.2. Salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados
	P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário	- AP2.1. Preservação de elementos marcantes - AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário - AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira
2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental	P3. Valorização do parque edificado	- AP3.1. Reabilitação do parque edificado - AP3.2. Requalificação do parque edificado - AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante	- AP4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética - AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar - AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança em zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal - AP 4.4. Criação de área de lazer e desporto
	P5. Valorização ambiental atendendo à conservação da paisagem classificada e à gestão eficiente de recursos	- AP 5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado - AP5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica - AP5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU
3. Reforçar a coesão, competitividade territorial e o desenvolvimento turístico sustentável	P6. Reforço da digitalização	- AP6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica - AP6.2. Capacitação para a digitalização
	P.7 Valorização da especialização territorial e dinamização multifuncional do território	- AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i> - AP7.2. Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura - AP7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional
	P8. Valorização e diversificação da oferta de turística	- AP8.1. Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista - AP8.2. Criação de áreas de estacionamento formal - AP8.3. Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura

P1	SALVAGUARDA E VALORIZAÇÃO DA AHP			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante foca-se na salvaguarda e valorização da Aldeia Histórica de Portugal de Linhares da Beira, uma unidade territorial integrada na ARU e que apresenta características únicas e identitárias que justificaram a sua classificação como Conjunto de Interesse Público (CIP) em 2013. De salientar a revisitação, por parte da Direção Regional de Cultura do Centro, da área da AHP de Linhares da Beira classificada como CIP, no sentido de suportar uma possível reclassificação como Conjunto de Interesse Nacional. É sobre este território que versam as AP que objetivam colmatar fragilidades identificadas e que colocam em risco a unidade e qualidade, arquitetónica e urbanística, bem como a singularidade da AHP de Linhares da Beira, nomeadamente as identificadas pela DRCC no relatório produzido para a aldeia (2021) e as fragilidades identificadas em levantamento de campo considerados os critérios estabelecidos pelo Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira. Integram o P1 duas AP focadas na criação de orientações claras sobre a intervenção na UH AHP e na valorização dos elementos patrimoniais classificados.				
 P1. Salvaguarda e valorização da AHP  AP1.1. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto  AP1.2. Salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados  Limite da ARU  Limite da UH AHP				
Ações prioritárias	- AP1.1. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto - AP1.2. Salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	***	**	*	

AP 1.1. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto															
Descrição															
A presente AP tem como território-alvo o núcleo urbano coincidente com a AHP de Linhares da Beira (UH), em processo de avaliação (pela DRCC) para reclassificação como Conjunto de Interesse Nacional, e integra as seguintes atividades:															
Revisão, se necessário, e implementação do Plano de Pormenor e Recuperação Urbana de Linhares da Beira, em vigor (Portaria n.º 52/93), que abrange o núcleo urbano histórico e a zona especial de proteção (envolvente ao núcleo histórico). De acordo com este IGT, “O conjunto histórico de Linhares da Beira representa um todo de valor arquitetónico e cultural de primeira grandeza na região em que se insere, pelo que deve ser encarada a sua reabilitação e conservação no estrito respeito pelo património edificado existente, sem prejuízo de intervenções que permitam a eliminação de casos dissonantes, já registados”. Implementação de diretrizes a estabelecer pela DRCC com vista à classificação como Conjunto de Interesse Nacional (ligação direta às AP ligadas à reabilitação e requalificação do edificado e espaços públicos).															
Esta AP é da responsabilidade do Município de Celorico da Beira em estreita colaboração com a AHP-ADT que se encontra a trabalhar, com o envolvimento da Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC), no sentido de elaborar o Guia de Intervenção nas AHP. A participação / envolvimento da tutela, neste caso representada pela DRCC é essencial, uma vez que tem como território de intervenção uma área presentemente classificada e que se pretende elevar a Conjunto de Interesse Nacional. É ainda essencial o envolvimento da comunidade local no processo de salvaguarda da AHP, potenciando assim o sentimento de pertença e consequentemente a corresponsabilização pela valorização.															
A presente AP tem forte interligação com os P2, P3 e P4, com especial destaque para a interdependência com a AP3.2.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia													
AHP-ADT		Comunidade Local													
DRCC															
Privados															
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura e património															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 1.2. Salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados															
Descrição															
A AP visa a intervenção, continuada e regular, no património classificado da ARU com vista à sua salvaguarda e valorização, sendo que estão classificados: o Castelo (MN), a Igreja de Nossa Senhora da Assunção (IIP), a Janela manuelina integrada num prédio situado numa das ruas de acesso ao castelo (IIP) e o Pelourinho de Linhares da Beira (IIP), elementos que já beneficiam de um estatuto de classificação / proteção. No entanto, tendo em consideração o horizonte temporal de implementação da ORU, perspetiva-se que, a presente AP, integre toda a AHP de Linhares da Beira, uma vez que esta unidade territorial se encontra em análise para instrução de processo de classificação de Conjunto de Interesse Nacional, com as consequentes necessidades de investimento visando o cumprimento das diretrizes estabelecidas pela Tutela para a concretização bem-sucedida deste processo de classificação. Como atividades principais desta AP destacam-se: ▪ A estruturação de um percurso de visitação com a garantia de, no todo ou em parte, ser inclusivo e universalmente acessível; ▪ A implementação e qualificação de sinalética informativa / interpretativa (apesar de existirem painéis informativos relacionados com alguns imóveis de interesse importa alargar estes elementos a outros espaços e qualificar toda a sinalética); ▪ A inventariação e digitalização do património tornando possível a implementação de modelos de visitação virtuais, com acesso a espólio, dados históricos, factos e pormenores de maior interesse arquitetónico e histórico. Esta AP perspetiva-se como uma corresponsabilidade entre a Tutela, neste caso representada pela Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC), e o Município do Celorico da Beira. Considera-se relevante o envolvimento da comunidade no processo de salvaguarda dos bens culturais classificados, potenciando assim o sentimento de pertença e consequentemente a corresponsabilização pela valorização.															
Promotor CM Celorico da Beira DRCC				Principais entidades a envolver AHP-ADT Junta de Freguesia Comunidade Local											
Natureza do investimento Público e privado				Estimativa do investimento											
				Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
Fonte principal de financiamento															
▪ Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) ▪ Turismo de Portugal ▪ Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

P2	PRESERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL E IDENTITÁRIO			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante foca-se na valorização do património cultural local, estando aqui incluídos elementos materiais e imateriais que moldam a identidade deste território e das suas gentes, nomeadamente como matéria-prima para programas e iniciativas de animação do território, assumindo a mobilização da comunidade como premissa chave para a concretização deste desígnio. Esta dimensão patrimonial intangível e intrinsecamente ligada à comunidade, sobretudo à comunidade mais sénior, tem um elevado risco de se perder pela não passagem de testemunho às gerações mais novas, sendo relevante trabalhar na sua inventariação para que possa permanecer viva e lembrada. O presente Projeto integra ações que visam a salvaguarda do património identitário, numa dinâmica preferencialmente mobilizadora da comunidade, e a sua valorização como matéria-prima para a animação do território da ARU. A materialização do presente projeto faz-se através de três ações prioritárias.				
 P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário - AP2.1. Preservação de elementos marcantes - AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário (*) - AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear”- MAIS Linhares da Beira (*) (*) - Ações imateriais, abrangem toda a ARU  Limite da ARU  Limite da UH AHP				
Ações prioritárias	- AP2.1. Preservação de elementos marcantes - AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário - AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	***	**	*	

AP 2.1. Preservação de elementos marcantes															
Descrição															
A presente AP foca-se na intervenção de preservação de elementos distintivos específicos que marcam e/ou marcaram as características arquitetónicas e os traços da vida comunitária de Linhares da Beira e que importa serem valorizados. Nestes elementos integram-se espaços da vida comunitária que são de uso coletivo, edifícios com importância arquitetónica ou histórica e pormenores arquitetónicos elementares, destacando-se os espaços religiosos como a Igreja da Misericórdia, solares/palacetes como o Solar Pina Aragão, as fontes dispersas pela aldeia histórica, o antigo fórum nas proximidades do Pelourinho, os detalhes manuelinos em janelas e portas, as inscrições em fachadas, entre outros. Estes elementos, e outros que, como estes, sejam reflexo da identidade e da vida em comunidade, são de preservação prioritária, devendo ser complementarmente garantida a inventariação de tradições imateriais a eles associados (AP2.2.) e a sua valorização contínua em dinâmicas locais (eventos, percursos, estudos, etc.). Considerando a interligação de alguns destes elementos com os espaços públicos de estar, esta AP deve ser articulada também com a AP4.2. Em termos de promoção desta AP, destaca-se o papel do Município e da Junta de freguesia, sendo fundamental o envolvimento da AHP-ADT e da comunidade.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		AHP-ADT													
Junta de Freguesia		Comunidade Local													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público e privado		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
Orçamento municipal Capitais próprios dos privados Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário															
Descrição															
A presente AP visa a preservação da memória / identidade coletiva e o envolvimento da comunidade local como parceira ativa na valorização da Aldeia, a partir do pressuposto de que este desígnio apenas é possível se for concretizada uma abordagem sustentada em dinâmicas intergeracionais.															
Neste contexto, a AP integra duas componentes principais, que se interligam:															
Inventariação e registo do património cultural local – catálogo dinâmico e vivo (através da criação de uma plataforma online que integre conteúdos audiovisuais, testemunhos, etc. que possa ser continuamente atualizada e consultada) Implementação de programa intergeracional para recolha de saberes e tradições. Prevê-se que as atividades conducentes à criação do BI envolvam a mobilização dos mais idosos, fontes privilegiadas de informação que se quer preservar e transmitir às novas gerações, e dos mais novos, num processo inclusivo.															
Para tal, a AP integra as seguintes atividades estruturais:															
Identificar elementos da comunidade e instituições a mobilizar; Criar um catálogo-base de bens/referenciais patrimoniais a recolher; Definir modelo tipo de ficha de bem (informação documental, registo áudio, registos fotográficos, etc.); Recolher a informação; Tratar a informação definido os formatos do BI (ex. documentários, livros, plataforma online) e trabalhando os conteúdos necessários para que a informação possa ser acedida e para que possa alimentar a reinvenção de eventos e dinâmicas comunitárias (AP2.3) e circuitos (AP8.3); Disponibilizar o BI de Linhares da Beira nos formatos definidos (preocupação de serem inclusivos e acessíveis a todos) transformando-o numa fonte de informação a mobilização da comunidade e para a diversificação e atividades de animação, nomeadamente de cariz turístico. Avaliar regularmente a adequação e pertinência de classificação de bens patrimoniais imateriais.															
Esta AP, cuja promoção é da responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia e pela AHP-ADT, implica uma forte mobilização da comunidade, associações locais, IPSS (nomeadamente as com valências ligadas à população sénior e mais novos).															
Promotor CM Celorico da Beira Junta de Freguesia AHP-ADT				Principais entidades a envolver DRCC Comunidade local Associações locais e IPSS											
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Turismo de Portugal Outros apoios dirigidos à cultura Orçamento municipal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira**Descrição**

A presente AP, de carácter imaterial, visa contribuir para a revitalização da ARU e para o reforço do sentimento de pertença ao território através do envolvimento / mobilização da comunidade local para a concretização de um calendário de animação. Para tal, é necessário o apelo à participação na inventariação e registo do património (articulação com AP2.2 BI de Linhares da Beira) e na valorização do mesmo para criar um calendário anual de animação a concretizar com a comunidade, tendo como público-alvo os próprios residentes bem como outros públicos externos. Prevê-se, numa lógica de continuidade de algumas ações já promovidas pela autarquia, consolidar as atividades de mobilização e participação da comunidade local através da criação de um programa de dinamização sociocultural de Linhares da Beira ao qual, tendenciosamente (pelas áreas que se prevê serem abordadas), se dá o nome de MAIS Linhares da Beira. O programa prevê:

- Mobilizar: apelo à participação dos cidadãos, isoladamente ou através das IPSS e instituições locais. Esta mobilização visa o contributo da população para a identificação, mapeamento e caracterização dos elementos distintivos do território e vida comunitária, elementos estes que poderão alavancar um conjunto de atividades que anime a Aldeia/ARU;
- Animar: passar à prática, criar um calendário de atividades copromovidas pela comunidade local, que podem ter um carácter pontual ou regular, numa lógica permanente de animação do território. Tornar os espaços públicos o palco de eventos comunitários, desafiar visitantes e empresas/empreendedores a participar, inovar e promover a apropriação de espaços, reforçando laços comunitários e lógicas de partilha;
- Incluir: o programa é para todos, tem uma vertente social forte que se aproxima da ocupação de tempos livres dos mais idosos, da valorização do seu conhecimento, dos seus saberes, mostrando-lhes que são elementos importantes na sua comunidade. O carácter intergeracional é muito importante e será estimulado;
- Saborear: tendo em conta que a gastronomia é sempre uma dimensão agregadora, na sua aprendizagem e transmissão de saberes, na possibilidade de alavancar diversas atividades temáticas e no potencial de atração de atividades a si relacionadas.

Será assim definido o modelo do programa, identificados os mediadores/ativadores locais e posta em prática a metodologia participativa e o apoio necessário à dinamização do calendário associado ao MAIS Linhares da Beira.

Promotor CM Celorico da Beira Junta de Freguesia	Principais entidades a envolver IPSS e associações locais Comunidade local Empresas													
Natureza do investimento Público	Estimativa do investimento													
	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento - Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, e tendo em consideração áreas ligadas à dimensão inovação social) - Turismo de Portugal - Outros apoios dirigidos à cultura (exemplo: Fundação Calouste Gulbenkian, etc.) - Orçamento municipal														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

P3	VALORIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante foca-se nas intervenções necessárias no parque edificado da ARU, quer do ponto de vista estrutural (situações de degradação e ruína em que é urgente a reabilitação pois põem em risco a qualidade, segurança e salubridade do ambiente urbano) quer do ponto de vista não estrutural (situações de descaraterização e desqualificação em que as intervenções se configuram também como prementes uma vez que têm um forte impacto na imagem urbana). Assegurar que as intervenções urbanísticas no parque edificado sejam feitas de acordo com os padrões e regras necessárias à qualificação da ARU implica também a sensibilização e capacitação dos agentes locais, nomeadamente proprietários e profissionais da construção civil. A materialização do presente projeto faz-se através de três ações prioritárias.				
P3. Valorização do parque edificado AP3.1. Reabilitação do parque edificado AP3.2. Requalificação do parque edificado AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis (*) (*) - Ação imaterial, abrange toda a ARU Limite da ARU Limite da UH AHP				
Ações prioritárias	- AP3.1. Reabilitação do parque edificado - AP3.2. Requalificação do parque edificado - AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	**	***	**	

AP 3.1. Reabilitação do parque edificado															
Descrição															
Esta AP foca-se na promoção de intervenções estruturais de reabilitação do edificado privado inserido na ARU de Linhares da Beira, tendo em vista a melhoria das condições de habitabilidade, conforto (incluindo em termos de eficiência térmica e energética) e segurança, bem como a melhoria estética e a preservação dos elementos distintivos da arquitetura local. Através do trabalho de campo realizado (observação exterior das caraterísticas dos edifícios: fachadas, caixilharias, cobertura), verificou-se um parque edificado envelhecido, com diversas patologias e a existência de edifícios devolutos. No que concerne ao estado de conservação do edificado, quase metade de edifícios necessitam de algum tipo de intervenção (ligeira ou mais profunda), um quantitativo que representa aproximadamente 47% do total de edifícios caraterizados. Mais especificamente, cerca de 21% dos edifícios encontram-se em estado de conservação “razoável” (77 edifícios); 10% em “mau” estado (38 edifícios) e 7% em “ruína” (27 edifícios). Este é o parque edificado alvo da presente AP, considerando que possui algum tipo de patologia e que é prioritário que os proprietários possam concretizar intervenções de reabilitação. [Observação: O diagnóstico realizado serve apenas para se obter uma primeira aproximação/avaliação global do estado dos edifícios, ou seja, constitui um elemento indicativo e orientador que não substitui as competências da Autarquia no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o 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.] As intervenções em domínio privado são da responsabilidade dos proprietários, aos quais o Município assegurará o apoio técnico necessário (assegurado pela equipa afeta aos assuntos relacionados com a reabilitação urbana, tal como previsto no modelo de governação e execução da ORU – ponto 5.5. do presente documento), e benefícios fiscais que passarão a vigorar com a aprovação da ORU. O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação encontra-se descrito no capítulo 6 do PERU. <i>Foram considerados, para efeitos de estimativa de investimento, os imóveis em mau estado de conservação e em ruína, de acordo com o levantamento realizado em junho e julho de 2021. À área dos imóveis foi aplicado o valor médio definido na tabela de custos (Tabela 19) Categorias de intervenção e custos médios de investimento, perfazendo um total de 3,2 M€</i>															
Promotor		Principais entidades a envolver													
Privados/Proprietários de imóveis a reabilitar		CM Celorico da Beira													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Privado		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€						
Fonte principal de financiamento															
▪ Capitais próprios dos privados ▪ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) ▪ Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes ▪ Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis ▪ IFRRU ▪ Apoios IHRU (Programa 1º Direito à Habitação, etc.)															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 3.2. Requalificação do parque edificado	
Descrição A AP visa a promoção de intervenções de valorização do edificado, sobretudo a nível estético, ou seja, ações de requalificação (entendida como as intervenções não estruturais), de modo a permitir a resolução de dissonâncias que comprometem a estética do parque edificado e põem em causa a qualidade do ambiente urbano e o seu valor patrimonial de conjunto. Neste contexto, a presente AP incide primordialmente sobre o território delimitado nas UH da Aldeia Histórica de Linhares da Beira, com uma identidade distinta que importa salvaguardar e, por isso, se afigura necessário minimizar o impacto negativo de elementos dissonantes. No decorrer do trabalho de campo foram identificadas dissonâncias relacionadas, sobretudo, com os materiais utilizados em vãos/caixilharias, bem como a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas (azulejo, contadores com caixas de PVC, etc.). De modo geral, os elementos dissonantes existentes estão relacionados, sobretudo, com a presença de caixas de contadores de água e eletricidade, colagem de materiais em cantarias, de cores e materiais dissonantes utilizados em vãos/caixilharias, bem como a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas - antenas, rebocos, fios e cabos elétricos, juntas avivadas da alvenaria de pedra aparente avivadas, etc., cujas resoluções passam pela realização de pequenas obras para a substituição dos mesmos, correções de pinturas e remoções pontuais. O referencial para a identificação das dissonâncias é, como anteriormente plasmado, o Plano de Pormenor existente. Os elementos dissonantes devem ser desincentivados em novas intervenções, sendo para isso essencial a criação de referenciais de apoio aos projetos de construção, reabilitação e adaptação, que auxiliem os privados, complementados com ações de capacitação com vista à sensibilização e formação de proprietários e construtores/empreiteiros (AP. 3.3). Estes referenciais / manuais de apoio devem ter como ponto de partida as regras já existentes no Plano de Pormenor e Recuperação (Portaria n.º 52/93), que determina formas / técnicas de construção e materiais a utilizar em coberturas; paramentos, revestimentos e acabamentos; vãos e respetivas caixilharias; e regulamenta intervenção em elementos notáveis e a colocação de publicidade, que deverá ser revisto de acordo com o contexto atual da AHP. Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município, no que se refere à identificação, contacto e mobilização dos proprietários dos imóveis e desenvolvimento de guia de intervenção, bem como, em associação com a Rede AHP através da AHP-ADT, na avaliação da criação de um fundo municipal de apoio à requalificação do edificado na ARU (incluindo a definição de regras de acesso e limites de apoio). Aos privados cabe a requalificação dos imóveis. <i>Foram considerados, para efeitos de estimativa de investimento, os imóveis identificados com dissonância, de acordo com o levantamento realizado em junho e julho de 2021, um total de 180 edifícios com algum tipo de dissonância e que para sua resolução poderá ser necessário um investimento médio na ordem dos 10 mil euros, esta AP terá uma estimativa de investimento na ordem dos 2 milhões de euros, sendo a sua maioria relativo à correção/qualificação de espaços predominantemente privados.</i>	
Promotor CM Celorico da Beira Privados/Proprietários de imóveis a reabilitar AHP-ADT	Principais entidades a envolver DRCC
	Estimativa do investimento

Natureza do investimento		Até 100.000€					Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€		
Privado e público															
Fonte principal de financiamento															
		▪ Capitais próprios dos privados ▪ Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes ▪ Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis ▪ Orçamento municipal (quando aplicável)													
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis															
Descrição															
A presente AP é de importância transversal a todas as ações relativas a intervenções físicas na ARU, com especial preponderância para a adequada concretização das AP 3.1. e 3.2. A resolução do quadro atual de fragilidade estrutural da ARU e de comprometimento da sua qualidade urbanística e estética é um compromisso coletivo que exige a concertação de esforços públicos e privados. Nesta AP integram-se as seguintes atividades: ▪ Implementação de sessões/ciclos de capacitação para diferentes públicos: proprietários de imóveis na UH AHP (com possibilidade de alargamento a toda a ARU); empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos; ▪ Criação de prémio de reabilitação e requalificação do edificado na Rede de AHP, uma iniciativa que deve ser prevista em rede com a AHP-ADT. Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município em estreita articulação com a AHP-ADT nas atividades que se prevê possam ter a escala da Rede Aldeias Históricas de Portugal. Na sua concretização é essencial o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis na ARU, com especial enfoque na UH AHP; empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que de forma direta ou indireta possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU. Perspetiva-se que a AP possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		DRCC													
AHP ADT		Empresas de construção, arquitetura e projetos													
		Comunidade local – proprietários de imóveis													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
▪ Orçamento Municipal ▪ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE)															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

P4	QUALIFICAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS E VALORIZAÇÃO DO SEU CARÁTER ESTRUTURANTE			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O Projeto foca-se na qualificação dos espaços públicos que estruturam o território e que devem assumir diferentes funções, nomeadamente de circulação, de estar e de lazer. Atualmente verifica-se uma maior preponderância da função relacionada com a circulação viária, sendo objetivo do presente Projeto estruturante a qualificação e consolidação de uma rede de espaços públicos multifuncionais, reavivando o seu papel chave no reforço de laços de vizinhança e comunidade. Neste contexto verifica-se essencial tratar e criar espaços de estadia, seguros e cómodos para os residentes e visitantes, qualificar espaços de circulação e estacionamento para que possam ser áreas qualificadas e que contribuam para a adequada utilização e apropriação da ARU e ainda qualificar espaços de lazer e recreio, também presentes no território da ARU. A materialização do Projeto faz-se através de quatro ações prioritárias.				
 P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante AP4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética (*) (*) - Ação imaterial, abrange toda a ARU AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança em zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal; AP4.4. Criação de área de lazer e desporto Limite da ARU (linha tracejada preta) Limite da UH AHP (linha tracejada vermelha)				
Ações prioritárias	- AP4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética - AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar - AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança em zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal - AP 4.4. Criação de área de lazer e desporto			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	*	***	**	

AP 4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética															
Descrição															
A presente Ação Prioritária é focada na elaboração de um Plano de circulação e implementação de sinalética e na subsequente implementação das propostas veiculadas. Face aos reiterados desafios de mobilidade decorrentes na necessidade de qualificar os centros urbanos tornando-os mais seguros para os residentes, é essencial compatibilizar os modos de circulação, nomeadamente pedonal e viário através da criação ou adaptação de espaços públicos seguros e inclusivos e melhor sinalética. Deste modo, organizar e gerir fluxos torna-se uma prioridade no território da ARU. Esta ação prevê a realização de um estudo de sentidos e organização de trânsito, compatibilizando-os com os fluxos pedonais e o reforço da apropriação dos espaços públicos pela comunidade. Neste contexto, da presente AP deve resultar: - Hierarquização da rede viária, com decorrente gestão de fluxos possíveis nos diferentes níveis; - Estudo de sentidos de trânsito com a possibilidade de criação de arruamentos de sentido único e compatibilização com zonas mistas de circulação (pedonal e viária); - Implementação de sinalética direcional e informativa; - Identificação de zonas críticas de conflito entre o modo rodoviário e pedonal e proposta de projetos de intervenção sempre que necessário; - Identificação de zonas críticas em matéria de acessibilidade universal e propostas de resolução. Esta ação está articulada com as restantes ações do P4, tendo um impacto direto na qualificação do ambiente urbano da ARU e, consequentemente, em todos os Projetos estruturantes previstos. No que se refere à estimativa de investimento, na presente AP é apenas contabilizado o estudo, sendo a implementação das propostas neste plasmadas integrada nas AP4.2. e AP4.3.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
Orçamento Municipal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 4.3.		Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança em zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal													
Descrição															
Esta AP foca-se na qualificação de espaços de circulação, quer misto (automóveis/peões) ou exclusivamente pedonais, integrando a necessária manutenção e beneficiação de troços em que se identificam patologias, a criação de condições de segurança para o uso partilhado e a dimensão da mobilidade inclusiva. O território da ARU integra áreas com características diversas, com destaque para o núcleo antigo, de malha e tecido urbano compactos. Neste contexto, torna-se essencial a valorização dos espaços de circulação pedonal, não só na UH AHP, onde a ocupação densa está suportada numa malha urbana sinuosa e ingreme em que predominam arruamentos de perfil exíguo e algumas escadarias, mas também nas ligações desta UH com o restante território da ARU Neste contexto a presente AP integra a melhoria de ligações internas entre diferentes zonas, nomeadamente: ▪ Valorização de arruamentos na UH AHP – regularização de pavimentos, manutenção e/ou reforço de mobiliário urbano; instalação de corrimões em zonas ingremes e escadarias e instalação de pavimentos adequados para criação de espaços canal para pessoas com mobilidade condicionada; ▪ Qualificação de pavimentos em mau estado e manutenção regular de espaços de circulação; ▪ Qualificação global de pavimentos – regularização.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia DRCC													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
▪ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) ▪ Turismo de Portugal ▪ Orçamento Municipal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 4.4.		Criação de área de lazer e desporto												
Descrição														
A presente AP visa a consolidação da área de desporto e a criação de uma nova zona de lazer multifuncional e que promova a integração entre espaço urbano e espaço natural, valorizando a linha de água que atravessa a ARU. O território alvo da presente AP corresponde ao delimitado a este da ARU, onde atualmente já existe um campo desportivo, sendo que a área demarcada é delimitada por uma linha de água que abastece as levadas nas proximidades do Castelo. A impermeabilização do solo deverá ser evitada, as espécies que possam vir a ser utilizadas, de acordo com o projeto de arquitetura paisagista, devem ser autóctones e o porte deverá permitir áreas de sombra. O mobiliário urbano a colocar, nomeadamente bancos, mesas, pecheiras e sinalética, deverá ser em materiais que respeitem o ambiente, nomeadamente proveniente de materiais reciclados e reutilizados, os percursos a criar e zonas de estadia não serão impermeabilizados. Este é um espaço complementar à rede de espaços públicos de estar (AP4.2) e rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura (AP8.3.). A estimativa de investimento é calculada com referência aos custos padrão para criação de espaços verdes numa área que ronda os 11 mil euros/m2, perfazendo um total estimado que poderá rondar os 380 mil euros.														
Promotor		Principais entidades a envolver												
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia												
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
Público		Até 100.000€		Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€				
Fonte principal de financiamento														
- Portugal 2030 (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) - Fundo Ambiental - Orçamento municipal														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

P5	VALORIZAÇÃO AMBIENTAL ATENDENDO À CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM CLASSIFICADA E À GESTÃO EFICIENTE DE RECURSOS			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante é focado na valorização ambiental com enfoque para conservação da paisagem classificada (Parque Natural da Serra da Estrela e o Geoparque Estrela da UNESCO) e na sustentabilidade e gestão eficiente de recursos no território da ARU, englobando ações prioritárias que visam (i) a valorização do património natural que enquadra a ARU e que a integra, (ii) a qualificação e adequação de redes de infraestruturas à realidade do território de baixa densidade que caracteriza a ARU, garantido os necessários níveis de serviço e eficiência e (iii) a minimização do impacto ambiental das funções urbanas tendo em vista a minimização da pegada ecológica da ARU. Pretende-se que a reabilitação urbana contribua para um ambiente urbano sustentável e para a minimização do impacto das atividades humanas em termos ambientais, alinhando-se assim com os desígnios atuais reforçados para a próxima década pelo Pacto Ecológico Europeu. Todos projetos, de forma mais ou menos direta contribuem para esta agenda ambiental e climática, sendo o presente aquele que mais diretamente a versa. A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de três ações prioritárias.				
 P5. Valorização ambiental atendendo à conservação da paisagem classificada e à gestão eficiente de recursos ■ AP 5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado ■ AP 5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica (*) ■ AP 5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU (*) (*) - Ações imateriais, abrangem toda a ARU Limite da ARU Limite da UH AHP				
Ações prioritárias	- AP 5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado - AP 5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica - AP 5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	*	***	*	

AP 5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado														
Descrição														
A ligação entre o território com espaços construídos na ARU e os espaços naturais de enquadramento revela-se importante para as vivências da comunidade, amplificada pela importância de a ARU estar integrada na paisagem classificada do Parque Natural da Serra da Estrela e no Geoparque Estrela da UNESCO. Como tal, a presente AP tem como foco a valorização do património natural integrado na ARU e na sua envolvente, integrando as seguintes intervenções: ▪ Tratamento de espaços naturais de enquadramento – limpeza, manutenção de espécies autóctones; ▪ Valorização da encosta do castelo, limpeza, tratamento e iluminação cénica eficiente; ▪ Gestão de resíduos florestais – perímetro de proteção da aldeia. Esta ação é complementar à AP8.3. “Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura”. Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia.														
Promotor		Principais entidades a envolver												
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia DRCC												
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€								
Fonte principal de financiamento														
▪ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) ▪ Fundo Ambiental ▪ Orçamento municipal														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica														
Descrição														
A presente AP visa a otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, alcançada através de intervenções de reforço e beneficiação / modernização das redes de:														
Abastecimento de água e pontos de água (bocas de incêndio); Tratamento de águas residuais; Eletricidade, incluindo projeto de intervenção para minimização do impacto visual da rede na qualidade urbana – desde passagem de cablagem aérea, cablagem em fachadas discretas ou com cores padronizadas (de preferência atentando à paleta de cores indicadas para esquadrias e algerozes / caleiras).														
Estas intervenções realizar-se-ão de maneira faseada e em articulação com outras intervenções nos espaços públicos.														
Esta AP é uma corresponsabilidade do município e das empresas responsáveis pelas redes em causa, sendo as intervenções assumidas por estas últimas pois são as entidades responsáveis pela gestão e distribuição dos serviços.														
Promotor CM Celorico da Beira Empresas operadoras/ gestoras das infraestruturas básicas		Principais entidades a envolver -												
Natureza do investimento Público e privado		Estimativa do investimento												
		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€								
Fonte principal de financiamento														
Orçamento próprio (das entidades promotoras) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos)														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU															
Descrição															
A presente AP visa contribuir para a diminuição dos resíduos urbanos e aumentar a eficiência no tratamento e valorização dos mesmos, bem como impulsionar a transição para a economia circular. Neste sentido a AP abrange o contexto doméstico e não-doméstico (atividades económicas).															
Considerando que é fundamental diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, importa incrementar o sistema de recolha seletiva e a valorização dos resíduos diferenciados, avaliando a implementação de modelos adaptados às caraterísticas do território. Para tal, sugere-se:															
Aumento do número de pontos de recolha em locais centrais (população/turistas) e recolha porta a porta de diferenciados, por exemplo; Reutilização de perecíveis / compostagem (provenientes quer do setor doméstico, quer do comércio/restauração), em terrenos agrícolas; Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade da entidade responsável pela recolha e valorização de resíduos (Resiestrela) em parceria com o Município.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia													
Resiestrela		Comunidade Local													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público e privado		Até 100.000€		Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€					
Fonte principal de financiamento															
Orçamento próprio (das entidades promotoras) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal Orçamento Municipal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

P6	REFORÇO DA DIGITALIZAÇÃO			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante foca-se na agenda da digitalização, crucial para o desenvolvimento e competitividade dos territórios, que se revela fundamental na baixa densidade, onde o acesso a serviços e aos mercados de maior dimensão é mais frágil. Neste contexto, o projeto enquadra a necessidade de reforço da infraestrutura e serviços de comunicação no sentido de ser garantida a plena cobertura da ARU, com níveis de serviço adequados e assim melhorar a atratividade do território para novas atividades económicas e novos residentes. Também nesta agenda e integrada no presente Projeto estruturante, a capacitação para a digitalização é uma ação prioritária, através de um esforço de sensibilização e formação da comunidade e dos agentes económicos locais para a utilização e valorização de contextos digitais. A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de duas ações prioritárias.				
Nota: sem territorialização – as ações previstas abrangem toda a ARU / apresentam carácter imaterial				
Ações prioritárias	▪ AP6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica ▪ AP6.2. Capacitação para a digitalização			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	*	**	***	

AP 6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica														
Descrição														
Reconhecendo que uma adequada cobertura digital é fundamental para o desenvolvimento dos territórios de baixa densidade, uma vez que constitui um fator de flexibilização dos processos empresariais, organizacionais e sociais, a presente AP visa o reforço das infraestruturas e serviços de comunicação.														
A implementação da AP integra:														
Reforço da rede infraestrutural com alto desempenho, que permita a digitalização de serviços e o acesso aos mesmos em condições adequadas; Reforço de rede <i>wi-fi</i> nos espaços públicos da ARU e indexação da mesma ao portal AHP e ao portal municipal, com informação específica sobre serviços turísticos (para este público) ou administrativos/informação municipal (para população local).														
Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município em articulação com a AHP-ADT no que diz respeito à AHP de Linhares da Beira. São parceiros estratégicos as empresas operadoras de telecomunicações.														
Promotor		Principais entidades a envolver												
CM Celorico da Beira		AHP-ADT												
Empresas operadoras de telecomunicações														
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
Público e privado		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€								
Fonte principal de financiamento														
Orçamento próprio (das entidades promotoras) Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Turismo de Portugal Wifi4EU														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 6.2.		Capacitação para a digitalização												
Descrição														
A presente AP constitui uma aposta no desenvolvimento das competências digitais da comunidade local, em alinhamento com as estratégias regionais, nomeadamente, a “Visão estratégica para a Região Centro 2030”, que assume “Promover a melhoria das condições de conectividade digital e de mobilidade em geral” como uma das linhas de estratégia para o período 2021-2027. Neste âmbito, define-se como linha de atuação “Apoiar a criação em territórios de baixa densidade de núcleos de concentração e disseminação de competências e serviços digitais, de suporte não só aos tecidos empresariais desses territórios, mas também ao reforço da resiliência das populações, consumada através de uma mais intensa utilização das tecnologias digitais (incluindo a formação associada a tais núcleos de serviços de intermediação e acompanhamento junto de públicos-alvo mais desfavorecidos em termos de literacia digital) ”. Neste contexto, a AP diz respeito à criação e implementação de: - Programa de capacitação para a população e empresas locais, nomeadamente na área do alojamento e restauração e prestação de serviços de proximidade, artesanato, para que possam reforçar a sua presença <i>online</i> e tenham conhecimentos básicos para acederem a portais de serviços, etc. No âmbito deste programa podem ser desenvolvidas ações de formação focadas em temas como a construção de página online, promoção de serviços/venda de produtos; modelos de pagamento, contacto com os clientes, etc.; - Ações de formação dirigidas à população em geral (com foco no acesso a serviços, aquisição de bens, contactos pessoais - família, amigos, etc.). Esta Ação, que se articula e complementa a AP6.1, anteriormente apresentada, perspetiva-se como responsabilidade do Município.														
Promotor		Principais entidades a envolver												
CM Celorico da Beira		Comunidade local												
Junta de Freguesia		Empresas												
		AHP-ADT												
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€								
Fonte principal de financiamento														
- Orçamento municipal - Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE)														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

P7	VALORIZAÇÃO DA ESPECIALIZAÇÃO TERRITORIAL E DINAMIZAÇÃO MULTIFUNCIONAL DO TERRITÓRIO			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante foca-se na valorização e revitalização da ARU, assumindo a ativação de um cenário de maior diversidade funcional como âncora para esse processo que urge empreender. Com efeito, verifica-se uma grande fragilidade funcional, com a preponderância do setor habitacional e escassas funções de suporte, nomeadamente serviços e pequeno comércio de proximidade. Neste contexto, o Projeto integra um conjunto de ações que visam ativar funções que reforcem a competitividade e novas dinâmicas urbanas, com destaque para a dinamização do mercado habitacional, espaços de acolhimento de novos negócios e empreendedores e comércio, todos ambivalentes para o público residente e visitante. Complementarmente, dada a expressão do turismo, contempla-se a qualificação de espaços de acolhimento ao turista garantindo assim que não existem incompatibilidades com as dinâmicas quotidianas da comunidade. A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de três ações prioritárias.				
P.7 Valorização da especialização e territorial e dinamização multifuncional do território AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i> AP7.2. Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura AP7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional Limite da ARU Limite da UH AHP				
Ações prioritárias	- AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i> - AP7.2. Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura - AP7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	**	**	***	

AP 7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i>	
Descrição A presente AP corresponde à reabilitação e qualificação / refuncionalização de imóveis localizados na UH AHP para a criação de espaços de <i>cowork</i> e ativação económica com áreas disponíveis para empreendedores, profissionais liberais, microempresas, investigadores e artesãos locais, nomeadamente os ligados a áreas de especialização do território como é o caso do Linho. Perspetiva-se que estes espaços sejam multifuncionais acolhendo áreas de escritórios partilhados, de formação/capacitação e mesmo áreas oficinais onde se possam apoiar e reativar processos produtivos ligados ao ciclo do linho. Também se perspetiva a inclusão de espaços expositivos. Estes espaços integrarão a rede de <i>cowork</i> das Aldeias Históricas de Portugal, uma iniciativa em parceria entre as autarquias e a AHP-ADT. Os espaços a reabilitar, que integrarão a rede de espaços de <i>cowork</i> AHP (correspondendo a um núcleo de espacialização relacionado com a reabilitação e conservação patrimonial, em particular do património imaterial e tradições da Aldeia), deve, no projeto de execução, ter em consideração as seguintes premissas: ▪ Espaços de oficinas e exposições, que possibilitem atividades de produção e formação, nomeadamente em parceria com artesãos locais, e a divulgação dos trabalhos; ▪ Espaço amplo com mobiliário de escritório e algum mobiliário informal; ▪ Espaços separados - uma ou duas salas separadas de forma a permitir reuniões, formação, etc.; ▪ Espaço de copa equipado com água, eletricidade, etc. e mobiliário informal para momentos de pausa; ▪ Instalações sanitárias, com balneários de pequena dimensão; ▪ Infraestruturação com rede tecnológica de elevado desempenho. A estas condições basilares acrescem as premissas de sustentabilidade ambiental/eficiência energética e acessibilidade. Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade no Município em articulação, no que ao modelo de funcionamento diz respeito, com a AHP-ADT, sendo essencial, com os restantes espaços homólogos da rede, assegurar o seguinte: ▪ Definição de um regulamento de utilização que integre estas várias dimensões (utilização do espaço, serviços disponíveis, atividades, etc.); ▪ Disponibilização de serviços/apoio por parte de uma equipa especializada que acompanhe, identifique oportunidades para os artesãos e para as (nano e micro) empresas/empreendedores instalados/utilizadores; ▪ Programação e dinamização de calendário de atividades regulares e não regulares de apoio à ativação do projeto/rede e de apoio aos utilizadores (interligação com dinâmicas comunitárias, nomeadamente as previstas na AP2.3). Poderão servir de espaços para esta Ação a “Casa do Chico” (imóvel de propriedade do Município localizado na Rua Brandão Melo) e outros espaços edificados que a autarquia venha a adquirir para o efeito.	
Promotor CM Celorico da Beira AHP-ADT	Principais entidades a envolver Empresas Empreendedores Artesãos/ CEARTE Junta de Freguesia
	Estimativa do investimento

Natureza do investimento														
Público	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento														
▪ Orçamento Municipal ▪ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) ▪ IEFP: Programa de Promoção das Artes e Ofícios														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 7.2.		Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura													
Descrição															
A presente AP corresponde a reabilitação e qualificação de espaços edificados para reforço e ativação de atividades ligadas ao desporto aventura, nomeadamente o parapente, domínio de especialização territorial da Aldeia. Perspetiva-se, assim, a requalificação e valorização de espaços de apoio a atividades de turismo e desporto, promovidas por grupos/ associações ligados ao desporto e aventura, com especial foco nas atividades ligadas ao turismo de natureza, aventura e desporto, com destaque para a prática de parapente.															
Estes espaços devem ser especialmente focados na resposta a necessidades dos praticantes de atividades desportivas, que passarão a ter uma área de suporte à sua experiência em Linhares da Beira. Neste contexto a vertente de acomodação temporária deve ser verificada e acautelada, com áreas de dormitórios/camaratas, por exemplo. Neste âmbito, estes espaços terão forte interligação com a AP 7.1. uma vez que poderão dar resposta a necessidades de acomodação temporária de visitantes, formandos etc.															
Esta Ação perspetiva-se da responsabilidade do Município, com o envolvimento da Junta de Freguesia e clubes/associações setoriais e a sua implementação deverá ocorrer nos dois primeiros anos, devendo ser assegurada a adequada manutenção e conservação dos espaços.															
Nesta AP integram-se dois imóveis: “Casa do parapentista” e a “Escola de parapente”, não obstante a possibilidade de alargamento da rede de espaços para estes fins específicos e que estão associados a uma área chave de especialização da Aldeia.															
Em termos de investimento envolve um valor na ordem dos 100 mil euros.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		Junta de Freguesia Clubes/associações desportivas													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
- Orçamento próprio - Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) - Turismo de Portugal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional**Descrição**

Sendo uma atividade essencialmente urbana, o comércio constitui-se como determinante na imagem e paisagem da ARU, assim como na dinamização do território e na capacidade de atração de pessoas, pelo que é relevante a sua integração no processo de reabilitação urbana.

A presente AP assume o comércio como uma atividade chave na garantia de resposta a necessidades básicas e quotidianas da população e uma função vital no processo de revitalização e animação do território. Na ARU de Linhares da Beira, os espaços de comércio tradicional (em particular, do setor da restauração) são pouco numerosos.

Neste contexto, a presente ação tem como objetivo intervir nos seguintes níveis/domínios:

- Apoio à qualificação e adaptação do comércio local existente, em particular na vertente física de modernização dos estabelecimentos, tornando-o um elemento de revitalização e animação do aglomerado, em articulação com as ações que se preveem para a requalificação do espaço público e edificado e as restantes AP do P7;
- Apoio à multifuncionalidade dos negócios tradicionais e à criação de novos espaços comerciais por parte de empresários e empreendedores;
- Apoio à digitalização dos modelos de negócio e crescente adaptação aos perfis da procura.

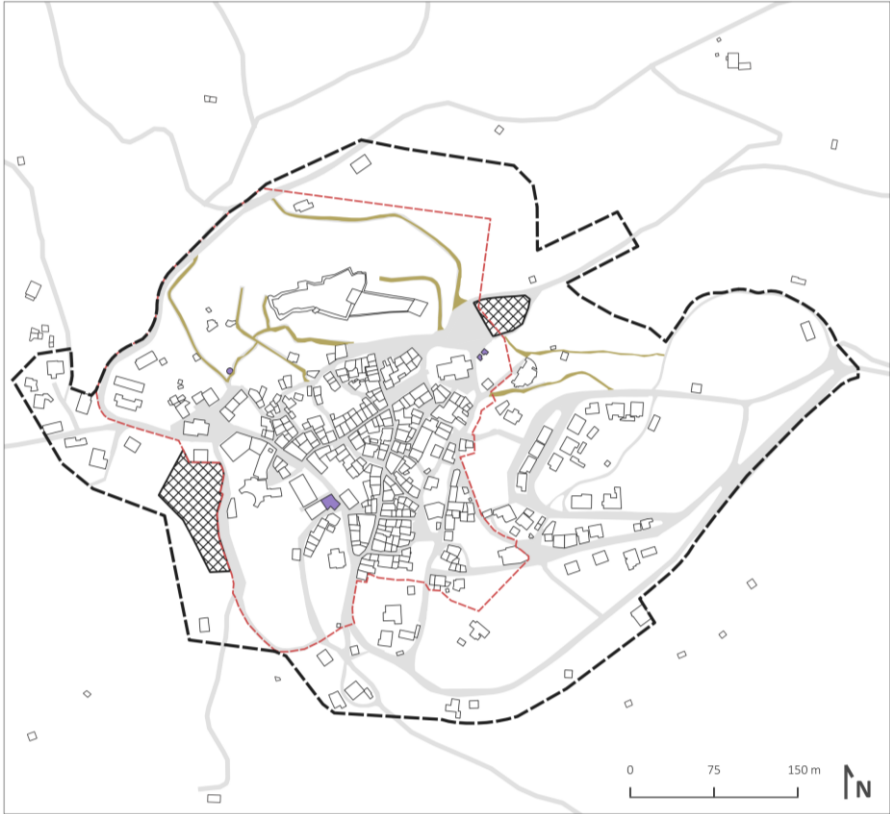
A operacionalização desta AP envolve:

- Desenvolvimento/promoção de uma identidade visual que os comerciantes possam utilizar e o estabelecimento de orientações no que diz respeito a elementos publicitários, de ensombramento, esplanadas, entre outros, tendo em vista o equilíbrio estético e a atratividade dos núcleos comerciais;
- Sensibilização dos proprietários dos estabelecimentos comerciais para a necessidade de requalificação dos espaços;
- Sensibilização dos proprietários dos estabelecimentos comerciais para implementação de boas práticas ambientais (por exemplo, gestão da água, dos resíduos) – articulação com AP5.2.;
- Sensibilização da população, empreendedores, empresários para que possam criar novos negócios ligados ao comércio local, de forma a dar resposta às necessidades diárias da população e tirar também partido de fluxos turísticos e de visita da AHP de Linhares da Beira, em modelos que sejam mais tradicionais, com a abertura de espaços comerciais na ARU ou menos tradicionais/convencionais, como por exemplo espaços *pop-up* que permitam testar negócios, funcionamento a pedido, apoiado em modelos ambulantes, porta a porta, etc.

Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município no que se refere à sensibilização e criação de apoios específicos às empresas de comércio, sendo responsabilidade dos empresários as intervenções especificadas.

Promotor Privados CM Celorico da Beira	Principais entidades a envolver Entidades gestoras de apoios às microempresas (nomeadamente o Grupo de Ação Local Raia Histórica e a Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela) AHP-ADT Junta de Freguesia
	Estimativa do investimento

Natureza do investimento				Até 100.000€		Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€		
Privado e público														
Fonte principal de financiamento														
				▪ Capitais próprios dos privados ▪ Orçamento Municipal ▪ Orçamento de Estado (apoios IAPMEI) ▪ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)										
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

P8	VALORIZAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA OFERTA DE TURÍSTICA			
Objetivos	OE1	OE2	OE3	OE4
	OE5	OE6	OE7	OE8
Descrição				
O presente Projeto estruturante foca-se na dinâmica turística existente na ARU, com especial ênfase na UH AHP, e na necessidade de oferta de espaços de suporte ao acolhimento e adequada gestão e fluxos de visitantes e turistas que se deslocam em transportes individuais e coletivos, além da oportunidade de criar atrativos complementares que ampliem o território a descobrir pelos visitantes, podendo permitir um melhor equilíbrio e distribuição de fluxos. Deste modo, o P8 é materializado através de três AP, a primeira ação relacionada com a qualificação dos espaços de receção ao turista e de interpretação do território, a segunda relacionada com a necessidade de reforçar a oferta de estacionamento em áreas periféricas à UH AHP, com capacidade para transportes coletivos e na formalização de espaços no interior da UH AHP, e a terceira relacionada com a valorização de áreas e percursos que permitem a contemplação da paisagem e o suporte à prática desportiva.				
 P8. Valorização e diversificação da oferta de turística AP8.1. Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista AP8.2. Criação de áreas de estacionamento formais (*) AP8.3. Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura (*) A territorialização da AP depende do desenvolvimento da AP4.1.- espaços assinalados de forma indicativa Limite da ARU Limite da UH AHP				
Ações prioritárias	- AP8.1. Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista - AP8.2. Criação de áreas de estacionamento formal - AP8.3. Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura			
Impacto no Eixos Estratégicos	Eixo Estratégico 1.	Eixo Estratégico 2.	Eixo Estratégico 3.	
	**	**	***	

AP 8.1.		Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista													
Descrição															
Reconhecendo a importância dos fluxos turísticos existentes na ARU (relacionados com a AHP de Linhares da Beira), a presente AP diz respeito à intervenção em diversos espaços públicos de acolhimento ao turista.															
Entre as intervenções propostas encontram-se as seguintes:															
Valorização do posto de turismo: qualificação e diversificação de conteúdos, para que este se torne um espaço de interpretação da Aldeia (forte articulação com as AP integradas no P2 e restantes AP do P8); Qualificação e reforço de WC públicos (projeto de novos WC localizados no edifício de forma circular nas proximidades do largo da Misericórdia; também interligação com AP8.2 relativa a espaços de estacionamento).															
Destaca-se ainda a ligação à AP7.1. que visa a criação de espaços multifuncionais, incluindo cowork, nos quais se integram atividades de artesanato e de exposição do mesmo (com especial enfoque no ciclo do Linho) e que são de especial interesse na valorização e diversificação da oferta turística.															
Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município em articulação com a AHP ADT no que diz respeito à AHP de Linhares da Beira.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		AHP-ADT DRCC													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente no âmbito do PROVERE) Orçamento municipal Turismo de Portugal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

AP 8.2.		Criação de áreas de estacionamento formal												
Descrição														
A presente AP visa o reforço da capacidade de estacionamento, através da criação de novas áreas ordenadas e que não comprometam a unidade arquitetónica e urbanística da ARU, nomeadamente da AHP. Neste sentido prevê-se, em estreita articulação e coerência projetual com a AP4.1. e com a AP8.1., a criação de bolsas de estacionamento com capacidade para transportes pesados de passageiros, sendo importante que as mesmas possam ser implementadas nas proximidades do Castelo e outra nas proximidades do largo da Misericórdia, em espaços a validar de acordo com o enquadramento legal em vigor.														
Também se prevê a formalização dos estacionamentos localizados no interior da UH AHP, tendo em conta a necessidade de identificação, com a devida sinalização (vertical e horizontal), da permissão ou proibição de paragem, mais ou menos prolongada, em arruamentos e largos.														
Promotor		Principais entidades a envolver												
Junta de Freguesia		CM Celorico da Beira												
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€								
Fonte principal de financiamento														
- Orçamento próprio - Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) - Turismo de Portugal														
Cronograma														
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

AP 8.3.		Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura													
Descrição															
A presente AP foca-se na densificação da oferta de percursos / circuitos temáticos dentro da ARU permitindo ampliar a área de descoberta e visitação, valorizando os espaços de contemplação da paisagem e dando suporte às práticas de turismo de natureza e de aventura.															
Tendo por base os percursos existentes, a presente ação integra a sua manutenção e enriquecimento, nomeadamente, com a digitalização e possibilidade de ofertas de descobertas temáticas, assim como a oferta de novos circuitos complementares, circuitos ligados a envolvente do castelo, aos percursos de ligação com à área desportiva junto à cota alta da ARU e nas proximidades da linha de água, às espécies de fauna e flora endógenas, às atividades tradicionais, às lendas e histórias, entre outros elementos e temáticas que permitam diversificar a oferta e valorizar o património cultural de Linhares da Beira (capitalização do conhecimento produzido e inventariado na AP2.2.).															
A territorialização da AP é indicativa, evidenciando a diversidade de circuitos que se podem reinventar; sendo ainda integrado nesta AP a necessária digitalização da oferta de circuitos.															
Promotor		Principais entidades a envolver													
CM Celorico da Beira		Comunidade Local													
Junta de Freguesia		Associações locais e IPSS													
AHP-ADT		Turismo do Centro													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€									
Fonte principal de financiamento															
Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Orçamento Municipal Turismo de Portugal															
Cronograma															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	

5.2. Cronograma de implementação das Ações Prioritárias da ORU

Tabela 16. Cronograma de implementação da ORU nos 15 anos de vigência

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
EE 1. Salvar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local	P1. Salvar e valorização da AHP	AP1.1. Salvar e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto															
		AP1.2. Salvar e valorização de elementos patrimoniais classificados															
	P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário	AP2.1. Preservação de elementos marcantes															
		AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário															
		AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira															
EE 2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental	P3. Valorização do parque edificado	AP3.1. Reabilitação do parque edificado															
		AP3.2. Requalificação do parque edificado															
		AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis															
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante	AP4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética															
		AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar															
		AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal;															
		AP4.4. Criação de área de lazer e desporto															
	P5. Valorização ambiental atendendo à conservação da paisagem classificada e à gestão eficiente de recursos	AP5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado															
		AP5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica															
		AP5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU															
EE 3. Reforçar a coesão, competitividade	P6. Reforço da digitalização	AP6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica															
		AP6.2. Capacitação para a digitalização															
		AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i>															

5.3. Alinhamento das propostas com o Quadro Estratégico comum no âmbito da reabilitação urbana da rede AHP

Tabela 17. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Eixos Estratégicos e ORU de Linhares da Beira – Eixos Estratégicos e Projetos estruturantes

Eixos e projetos estruturantes ORU Linhares da Beira		EE do Quadro Estratégico Comum AHP								
		EE1. Relevância patrimonial do aglomerado	EE2. Homogeneidade e singularidade do aglomerado	EE3. Valor ambiental e paisagístico da envolvente	EE4. Dinâmica económica e atividades de apoio à comunidade	EE5. Qualidade de vida e vivência do espaço urbano	EE6. Coesão social e vivência em comunidade	EE7. Mobilidade urbana inclusiva e sustentável	EE8. Conectividade digital eficiente e funcional	EE9. Gestão eficiente de recursos
EE 1. Salvaguardar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local	P1. Salvaguarda e valorização da AHP	■	■				■			
	P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário		■			■	■			
EE 2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental	P3. Valorização do parque edificado		■		■	■	■			
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante		■	■				■		

	P5. Valorização ambiental atendendo à conservação da paisagem classificada e à gestão eficiente de recursos		■	■						■
EE 3. Reforçar a coesão, competitividade territorial e o desenvolvimento turístico sustentável	P6. Reforço da digitalização				■	■			■	
	P.7 Valorização da especialização territorial e dinamização multifuncional do território					■	■			■
	P8. Valorização e diversificação da oferta de turística	■		■	■					■

Legenda: ■ Existente

Tabela 18. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Linhas de atuação e ORU de Linhares da Beira – Ações Prioritárias

Ações Prioritárias ORU Linhares da Beira	Linhas de Atuação do Quadro Estratégico Comum											
	LA 1. Qualificação e valorização do património classificado	LA 2. Reabilitação e qualificação do parque edificado público e privado	LA 3. Qualificação da rede de espaços públicos	LA 4. Qualificação da estrutura ecológica urbana e recuperação ambiental	LA 5. Reforço da mobilidade	LA 6. Beneficiação das infraestruturas públicas para reforço da conectividade digital	LA 7. Beneficiação das infraestruturas públicas básicas	LA 8. Diversidade funcional e dinamização de atividades económicas estruturantes	LA 9. Dinamização e ativação cultural	LA 10. Promoção da saúde e segurança da comunidade	LA 11. Sistema inteligente de gestão da aldeia	LA 12. Promoção da economia circular e sensibilização para a sustentabilidade
AP1.1. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto	■											
AP1.2. Salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados	■											
AP2.1. Preservação de elementos marcantes	■	■	■									
AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário	■								■			
AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira	■								■	■		
AP3.1. Reabilitação do parque edificado		■										
AP3.2. Requalificação do parque edificado		■										
AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis	■	■										
AP4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética			■		■						■	
AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar			■									
AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança zonas de circulação mista e			■		■							

promoção da acessibilidade universal;												
AP 4.4. Criação de área de lazer e desporto			■	■					■			
AP5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado			■	■								
AP5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica							■					
AP5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU							■					■
AP6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica						■					■	
AP6.2. Capacitação para a digitalização						■		■			■	
AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i>								■	■			
AP7.2. Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura								■	■			
AP7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional								■				
AP8.1. Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista								■				
AP8.2. Criação de áreas de estacionamento formais			■		■							
AP8.3. Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura			■	■								

Legenda: ■ Existente

5.4. Programa de investimento e financiamento

5.4.1. Programa de investimento

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Linhares da Beira é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, prevendo-se, por este motivo, o estabelecimento de intervalos de valores de investimentos, conforme apresentado em cada ficha no Ações prioritárias 5.1.

As estimativas dos valores das obras serão calculadas com base em preços médios unitários, que têm como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos. O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento. As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 19). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 19. Categorias de intervenção e custos médios de investimento

Categoria de intervenção		Valor de referência
Reabilitação do edificado	Intervenções profundas na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	700 €/m ²
	Intervenções médias na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	450 €/m ²
Qualificação do edificado	Intervenções ligeiras	150€/m ²
Reabilitação do espaço público	Intervenção profunda com novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície.	70 €/m ²
	Intervenção ligeira com adição de mobiliário urbano, vegetação e iluminação	35 €/m ²
Mobilidade suave	Percurso pedonal / ciclável	40 €/m ²

Noutros casos são calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais. É o caso, nomeadamente, das ações de carácter imaterial, de implementação de programas, planos e estudos, ou das ações referentes à implementação de serviços específicos.

Excluem-se destas estimativas as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados a concretizar em sede de projeto/implementação da AP.

Tendo em conta o exposto, estima-se que o montante global de investimento das 23 ações, a concretizar ao longo dos 15 anos de vigência da ORU, se situe entre os 6 e os 11 milhões de euros (total de investimento público e privado). No que se refere ao investimento exclusivamente privado é expectável que este represente cerca de 6 milhões de euros, e esteja afeto à reabilitação e requalificação do edificado.

De referir que as estimativas de investimento apresentadas constituem, apenas, valores indicativos, os quais deverão ser aferidos e consolidados ao longo da implementação do PERU.

Tabela 20. Programa de investimento

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Estimativa de investimento	Natureza de investimento
EE 1. Salvar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local	P1. Salvar e valorizar a AHP	AP1.1. Salvar e valorizar a AHP com vista à sua classificação de conjunto	Até 100.000€	Público
		AP1.2. Salvar e valorizar de elementos patrimoniais classificados	Mais de 1.000.000€	Público e privado
	P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário	AP2.1. Preservação de elementos marcantes	Entre 100.000€ e 250.000€	Público e privado
		AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário	Até 100.000€	Público
		AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
EE 2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental	P3. Valorização do parque edificado	AP3.1. Reabilitação do parque edificado	Mais de 1.000.000€	Privado
		AP3.2. Requalificação do parque edificado	Mais de 1.000.000€	Privado e público
		AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis	Até 100.000€	Público
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante	AP4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética	Até 100.000€	Público
		AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
		AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal;	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Público
	P5. Valorização ambiental atendendo à conservação da paisagem classificada e à gestão eficiente de recursos	AP 4.4. Criação de área de lazer e desporto	Entre 250.000€ e 500.000€	Público
		AP5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
		AP5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica	Entre 250.000€ e 500.000€	Público e privado
		AP5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU	Até 100.000€	Público e privado
EE 3. Reforçar a coesão, competitividade territorial e o desenvolvimento turístico sustentável	P6. Reforço da digitalização	AP6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica	Até 100.000€	Público e Privado
		AP6.2. Capacitação para a digitalização	Até 100.000€	Público
	P.7 Valorização da especialização territorial e dinamização multifuncional do território	AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i>	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
		AP7.2. Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura	Até 100.000€	Público
		AP7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional	Até 100.000€	Privado e público
	P8. Valorização e diversificação da oferta de turística	AP8.1. Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista	Até 100.000€	Público
		AP8.2. Criação de áreas de estacionamento formais	Entre 250.000€ e 500.000€	Público
		AP8.3. Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura	Entre 100.000€ e 250.000€	Público

5.4.2. Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Linhares da Beira assenta na implementação de um programa de investimentos associado a diversos projetos estruturantes e ações prioritárias, descritas anteriormente.

A concretização deste plano de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional de entidades públicas e dos atores privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis – públicos e privados – que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação das ações consideradas.

O quadro estratégico e operacional, nomeadamente do plano de investimentos, será em grande medida concretizado através de financiamento próprio do Município ou dos demais promotores e copromotores identificados em cada ficha de AP. Importa, contudo, destacar que existem diversas fontes de financiamento às quais o Município e demais promotores poderão eventualmente recorrer. Neste ponto, sistematizam-se essas oportunidades, previamente identificadas nas fichas de cada AP. Isto, no entanto, não significa a viabilidade de acesso a essa fonte de financiamento, que está sempre dependente da dotação orçamental e das condições específicas de elegibilidade constantes dos regulamentos e dos avisos concursais. Acresce ao exposto o facto de o período de implementação da ORU integrar um momento de transição de quadros comunitários de apoio (2014-2020, cujo período de fecho se estabelece para 2023, e 2021-2027).

Neste contexto, tendo por base a arquitetura do Portugal 2030 definida pela Resolução de Conselho de Ministros nº 97/2020 de 13 de novembro (com a incorporação do reforço de verbas do PRR) assume-se que os domínios temáticos serão semelhantes aos atualmente vigentes. Estão previstos três programas: (i) Demografia e Inclusão; (ii) Inovação e Transição Digital e (iii) Transição Climática e Sustentabilidade; e programas operacionais regionais. Complementarmente existem outros programas, conforme identificado nas fichas e sistematizado na tabela seguinte:

Tabela 21. Potenciais fontes de financiamento

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Fonte de financiamento
EE 1. Salvar o património material e imaterial, a identidade e a cultura local	P1. Salvaguarda e valorização da AHP	AP1.1. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto	- Orçamento municipal - Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) - Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura e património
		AP1.2. Salvaguarda e valorização de elementos patrimoniais classificados	- Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) - Turismo de Portugal - Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura
	P2. Preservação e valorização do património cultural e identitário	AP2.1. Preservação de elementos marcantes	- Orçamento municipal - Capitais próprios dos privados - Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura
		AP2.2. BI de Linhares da Beira – Inventariação e valorização do património imaterial e identitário	- Orçamento municipal - Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) - Turismo de Portugal - Outros apoios dirigidos à cultura - Orçamento municipal
		AP2.3. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Linhares da Beira	- Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, e tendo em consideração áreas ligadas à dimensão inovação social) - Turismo de Portugal - Outros apoios dirigidos à cultura (exemplo: Fundação Calouste Gulbenkian, etc.) - Orçamento municipal
	P3. Valorização do parque edificado	AP3.1. Reabilitação do parque edificado	- Capitais próprios dos privados - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) - Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes - Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis - IFRRU - Apoios IHRU (Programa 1º Direito à Habitação, etc.)
EE 2. Promover a melhoria do ambiente urbano e a sustentabilidade ambiental		AP3.2. Requalificação do parque edificado	- Capitais próprios dos privados - Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais eficientes - Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis

			▪ Orçamento municipal (quando aplicável)
		AP3.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis	▪ Orçamento Municipal ▪ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE)
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos e valorização do seu carácter estruturante	AP 4.1. Plano de circulação e implementação de sinalética	▪ Orçamento Municipal ▪
		AP4.2. Qualificação da rede de espaços públicos de estar	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal
		AP4.3. Qualificação de espaços de circulação, reforço de segurança zonas de circulação mista e promoção da acessibilidade universal	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal Orçamento Municipal
		AP4.4. Criação de área de lazer e desporto	Portugal 2030 (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos -de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) Fundo Ambiental Orçamento municipal
	P 5. Valorização ambiental atendendo à conservação da paisagem classificada e à gestão eficiente de recursos	AP5.1. Preservação e valorização do enquadramento paisagístico classificado	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Fundo Ambiental Orçamento municipal
		AP5.2. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica	Orçamento próprio (dos promotores) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos)
		AP5.3. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal Orçamento Municipal
	P6. Reforço da digitalização	AP6.1. Reforço da infraestrutura tecnológica	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Turismo de Portugal Wifi4EU

EE 3. Reforçar a coesão, competitividade territorial e o desenvolvimento

turístico sustentável		AP6.2. Capacitação para a digitalização	Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE)
	P7. Valorização da especialização territorial e dinamização multifuncional do território	AP7.1. Criação de espaço multifuncional incluindo <i>cowork</i>	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) IEFP: Programa de Promoção das Artes e Ofícios
		AP7.2. Criação de espaço de apoio a atividades de desporto e aventura	Orçamento próprio Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal
		AP7.3. Qualificação e dinamização dos espaços de comércio tradicional	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Orçamento Municipal Orçamento de Estado (apoios IAPMEI)
	P8. Valorização e diversificação da oferta de turística	AP8.1. Qualificação e criação de espaços de acolhimento ao turista	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente no âmbito do PROVERE) Orçamento municipal Turismo de Portugal
		AP8.2. Criação de áreas de estacionamento formal	Orçamento próprio Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal
		AP8.3. Valorização de rede de espaços de contemplação da paisagem e de suporte a práticas de turismo de natureza e de aventura	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Orçamento Municipal Turismo de Portugal

5.5. Modelo de gestão e execução

Conforme o disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio Município.

Neste contexto, face às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes e ações prioritárias considerados, **o Município de Celorico da Beira assume diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Linhares da Beira.** Complementarmente, e face ao programa de investimentos apresentado, com projetos estruturantes de iniciativa eminentemente

pública, de carácter municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, a ORU apresenta um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora.

Não obstante ser uma iniciativa do Município, o sucesso da implementação da ORU implicará uma correta articulação e corresponsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, de atores relevantes da ARU/ORU de Linhares da Beira e de demais entidades públicas.

Pelo exposto, serão adotados mecanismos eficientes de coordenação, de articulação e de criação de complementaridades entre todos os intervenientes, tendo em vista a confluência de interesses entre as ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privada, e promovendo/facilitando o estabelecimento de parcerias.

Atendendo aos requisitos e exigência inerente à implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, bem como ao facto de o Município assumir as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será **criada uma unidade orgânica interna flexível**, vocacionada para gerir e dar apoio/resposta aos munícipes em todos os aspetos relacionados com a reabilitação urbana, bem como para *“apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-lei n.º 305/2009, de 23 de outubro”*.

De acordo com RJRU, esta unidade orgânica interna flexível *“deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*. Neste caso, “o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”.

A implementação da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permitirá definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Assim, a unidade orgânica interna flexível, ficará responsável por:

- Assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação, nomeadamente no respeitante aos procedimentos internos da autarquia;
- Promover a intervenção/participação de residentes e demais atores privados e públicos no processo de reabilitação urbana na ARU de Linhares da Beira, garantindo a coerência das intervenções;
- Identificar e captar possíveis investidores;
- Criar uma base de dados dos imóveis da ARU de Linhares da Beira e um sistema de gestão, que permita monitorizar os edifícios de intervenção prioritária;
- Desenvolver programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;

- Auscultar proprietários e agentes locais;
- Divulgar e disseminar informação referente a apoios e oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana;
- Acompanhar e monitorizar a implementação da ORU, elaborando anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, o relatório de avaliação da execução da operação deverá se acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Disponibilizar, na página eletrónica do Município, os relatórios anuais de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana em curso.

6. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

6.1. Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU *“obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”* e *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis à ARU, nos termos previstos na lei, os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)²⁵ associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado²⁶. Assim, são aplicáveis à ARU de Linhares da Beira os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há *mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana* beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

*Sejam **objeto de intervenções de reabilitação** de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril²⁷; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, **o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um nível **bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012²⁸, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os **requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do

²⁵ Disponível no Portal das Finanças, através do link em:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

²⁶ Disponível no Portal das Finanças, através do link:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

²⁷ 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 (**Nota:** Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

²⁸ 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-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto²⁹, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro³⁰, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

²⁹ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»)

³⁰ 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

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:**

- a. Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU³¹), que sejam objeto de reabilitação.

5 - 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 áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.**” (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - 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:** (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior n.º 6):

- a. Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.”

³¹ Lei n.º 6/2006, que aprova o NRAU

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) – Fundos de investimento imobiliário, de acordo com os números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF

*1 – 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 construídos 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 nas áreas de reabilitação urbana** (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).*

*2 – Os **rendimentos respeitantes a unidades de participação dos 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%**, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:*

- a. As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;*
- b. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.*

3 – 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 entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

21 - Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20.)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a. 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
 - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

- ii. *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente* (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)
- b. *'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. *'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou 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. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

2.24 Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6.2. Majorações para prédios urbanos degradados

Complementarmente, está em curso a **avaliação da implementação de Majorações para prédios urbanos degradados de acordo com a legislação em vigor**. De acordo com o exposto no artigo 112º (pontos 6 a 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual³²), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

*6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, **podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana** ou combate à desertificação, e **majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto**.* (anterior n.º5)

*7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma **redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados**, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.* (anterior n.º6)

*8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem **majorar até 30% a taxa aplicável a 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**.* (anterior n.º7)

Complementarmente, este diploma legal estabelece, no artigo 112º:

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

- a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio;* (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)
- b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.* (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista. (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

³² Disponível no Portal das Finanças em: <https://tinyurl.com/y4qwtmjy>

6.3. Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana

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

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a 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.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Em termos operacionais as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do Município:

- O Município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação (obrigatória para que qualquer pessoa ou entidade possa aceder a este programa), podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas;
- O Município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as de outras entidades ou de famílias, que lhe mereçam parecer favorável;
- O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
- Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

O município de Celorico da Beira possui já a Estratégia Local de Habitação aprovada, viabilizando assim a possibilidade de todos os interessados de aceder ao Programa 1º Direito à Habitação

Mais informação pode ser consultada em: www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%c2%ba-direito

Plano de Recuperação e Resiliência

Programa de Apoio Edifícios +Sustentáveis

Dando cumprimento ao compromisso assumido aquando da interrupção da 1.ª fase do Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis, por esgotamento da verba, a 2.ª fase do Programa visa uma continuidade do mesmo, assumindo características idênticas e incorporando algumas melhorias face à 1ª fase.

Esta 2.ª fase insere-se no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) que identifica a aposta na eficiência energética dos edifícios como uma prioridade para a recuperação económica alinhada com a transição climática, de acordo com os objetivos do Pacto Ecológico Europeu.

Este Programa enquadra-se na iniciativa Europeia “Vaga de Renovação”, especialmente dedicada à renovação dos edifícios e que visa abordar as atuais baixas taxas de renovação em toda a UE.

O presente programa tem como objetivo o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Em concreto, pretende-se que as medidas a apoiar possam conduzir, em média, a pelo menos 30% de redução do consumo de energia primária nos edifícios intervencionados.

Neste contexto, são suscetíveis de financiamento através deste programa as ações a desenvolver em edifícios habitacionais existentes, que contribuam para as metas definidas no Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030) e na Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), bem como para outros objetivos ambientais.

A dotação global da 2ª Fase do Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis é de 30.000.000€ (trinta milhões de euros). O Programa de incentivos abrange:

- Edifícios de habitação existentes, unifamiliares, bem como edifícios multifamiliares ou suas frações autónomas, construídos e licenciados para habitação até 31 de dezembro de 2006, inclusive, em todo o território nacional.
- Edifícios de habitação existentes, unifamiliares, bem como edifícios multifamiliares ou suas frações autónomas, construídos e licenciados até 1 de julho de 2021, apenas para as intervenções que se enquadrem nas tipologias 3, 4, 5 e 6 do ponto 6.3 do regulamento.
- Excetuam-se do disposto nos números anteriores os imóveis da propriedade de pessoas coletivas.

O prazo para apresentação das candidaturas ao incentivo decorre desde o dia 22 de junho até às 23.59 h do dia 30 de novembro de 2021 ou até à data em que seja previsível esgotar a dotação prevista.

Mais informação em: www.fundoambiental.pt/apoios-prr/paes-2021.aspx

Programa Vale Eficiência

O programa “Vale Eficiência” enquadra-se num conjunto de medidas que visam combater a pobreza energética e reforçar a renovação dos edifícios, a nível nacional, possibilitando o aumento do desempenho energético e ambiental dos mesmos, do conforto térmico e das condições de habitabilidade, saúde e bem-estar das famílias, contribuindo para a redução da fatura energética e da pegada ecológica.

Ao abrigo deste programa pretende-se entregar 100.000 “vales eficiência” a famílias economicamente vulneráveis até 2025, no valor de 1.300 € acrescido de IVA (Imposto sobre o

Valor Acrescentado) cada, para que estas possam investir na melhoria do conforto térmico da sua habitação, quer por via da realização de intervenções na envolvente, quer pela substituição ou aquisição de equipamentos e soluções energeticamente eficientes. A presente fase do Programa (aberta até 31 de dezembro de 2021), visa a entrega de 20.000 vales.

O programa “Vale Eficiência” pretende ainda estimular e dinamizar o desenvolvimento económico e social, com o envolvimento das empresas, locais e nacionais, que prestarão os serviços às famílias ao abrigo deste programa, impulsionando a recuperação da economia, a geração de riqueza e a criação de emprego.

Esta iniciativa encontra-se também alinhada com os objetivos nacionais em matéria de energia e clima, com vista a atingir a neutralidade carbónica em 2050, como é evidente nos diversos instrumentos de política pública, tais como, o Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2020, de 10 de julho, a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 8-A/2021, de 3 de fevereiro, bem como a Estratégia Nacional de Longo Prazo de Combate à Pobreza Energética 2021-2050.

A operacionalização deste Programa é realizada através do Fundo Ambiental (FA), com o apoio da Agência para a Energia (ADENE) e da Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG).

O presente Programa tem como objetivo apoiar intervenções das seguintes tipologias:

- a) Substituição de janelas não eficientes por janelas eficientes, de classe energética mínima igual a “A”;
- b) Aplicação ou substituição de isolamento térmico na envolvente do edifício de habitação, bem como a substituição de portas de entrada: i) Isolamento térmico em coberturas ou pavimentos exteriores e interiores; ii) Isolamento térmico em paredes exteriores ou interiores; iii) Portas de entrada exteriores e de patim (portas de fração autónoma a intervir).
- c) Instalação de sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de águas quentes sanitárias (AQS), de classe energética “A” ou superior: i) Bombas de calor; ii) Sistemas solares térmicos; iii) Caldeiras e recuperadores a biomassa com elevada eficiência.
- d) Instalação de painéis fotovoltaicos e outros equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo.

Mais informação em: www.fundoambiental.pt/apoios-prr/vales-eficiencia.aspx

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Mais informação em: <https://tinyurl.com/yfnmdz9j>

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política urbana e de habitação, criado através da *RCM n.º 48/2016*, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos, designadamente: (a) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (b) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (c) dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; (d) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (e) apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua para a reabilitação.

É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela *Lei nº 16/2015*, de 24 de fevereiro, orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Podem participar as entidades públicas do Estado, os Municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

Mais informação em: www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

O **IFRRU 2020**, constituído através da *RCM n.º 52-A/2015*, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Corresponde a um instrumento financeiro, operacionalizado via empréstimo bancário ou garantias e bonificação das comissões de garantia.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Encontra-se aberto, em contínuo, o *Aviso* para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Mais informação em: <https://ifrru.ihru.pt>

7. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

7.1. Critérios de acesso aos benefícios fiscais

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

a) “Ações de reabilitação”, as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)

b) ‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) ‘Estado de conservação’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

“A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após

as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior". (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

A determinação do estado dos imóveis/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 respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação³³, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Celorico da Beira o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

33 www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

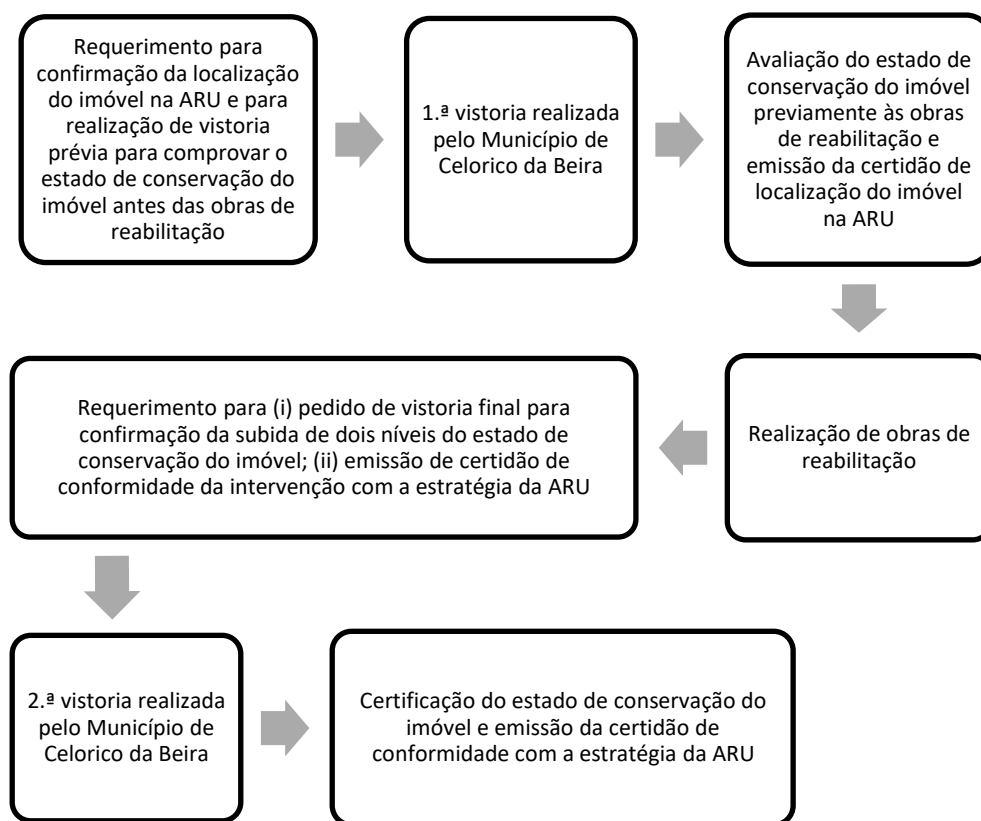


Figura 46. Esquema de procedimento

7.2. Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê igualmente um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, designadamente:

Obrigações de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55º):

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

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, **pode a entidade gestora 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 RJUE.

No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, 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.

Empreitada única (Artigo 56º):

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, 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 os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, 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 (Artigo 57º):

A entidade gestora 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.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial 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.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel 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 (Artigo 58º):

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situados em ARU.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora 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.

O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do Município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

O direito de preferência na primeira alienação do bem.

Arrendamento forçado (Artigo 59º):

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Servidões (Artigo 60º):

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Expropriação (Artigo 61º):

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

A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege -se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;

A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;

As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

No caso de a expropriação se destinar a 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 haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

No caso da existência de mais que um expropriado a querer 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.

Venda forçada (Artigo 62º):

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor

preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

A entidade gestora e o Município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual 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, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;

A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;

A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos números 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;

Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;

Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar 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 entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63º):

Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Reestruturação da propriedade (Artigo 64º):

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

As 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;

Os 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;

Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, não o fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

Os 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 a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um 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, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

Neste contexto, o Município procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras. Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (art. 46º e 65º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (art. 55º do RJRU e secção V do RJUE). A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.

8. PRÓXIMOS PASSOS

O presente relatório corresponde à versão final do PERU de Linhares da Beira, de acordo com a metodologia / cronograma definido no arranque do projeto. O PERU que deve ser aprovado em Reunião de Câmara e deve ser alvo de período de discussão pública³⁴, cumprindo a tramitação exposta na Figura 47.

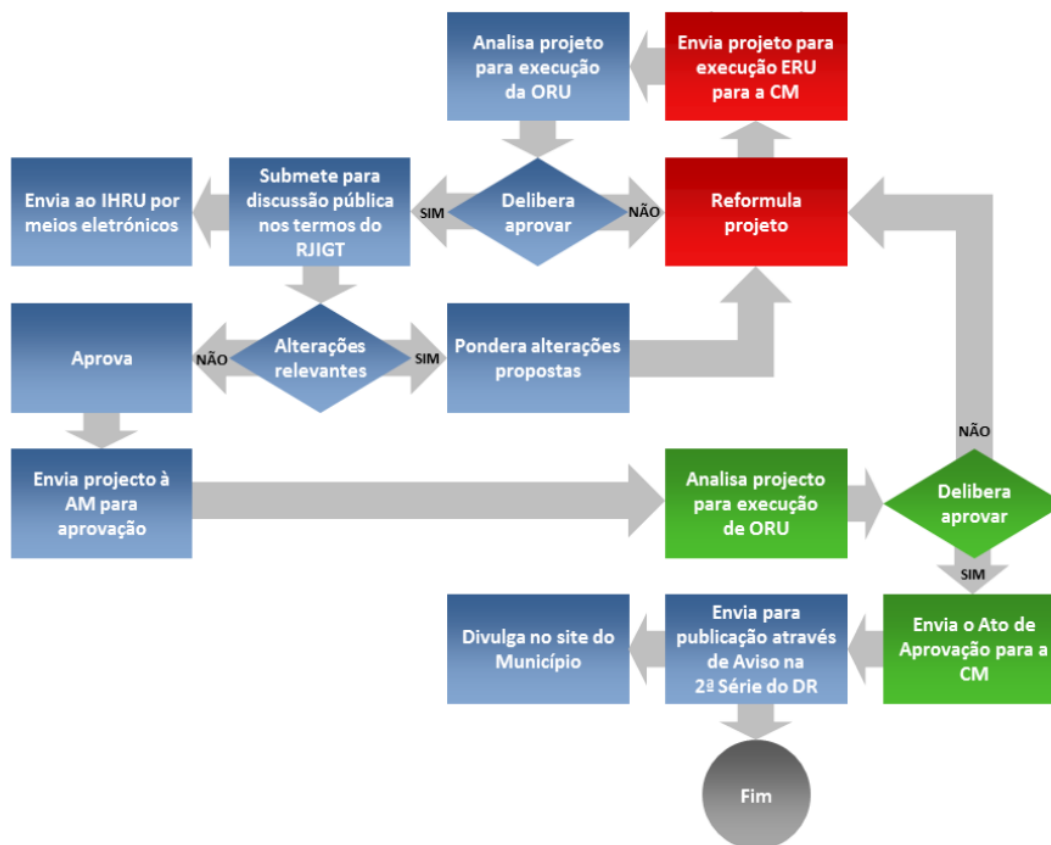


Figura 47. Tramitação para aprovação (de acordo com manual IHRU – ver ponto 3.4.)

Fonte: IHRU, Manual de apoio – processos de delimitação e aprovação de ARU e ORU, 2013

³⁴ “2 - O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 30 dias, para o plano diretor municipal, e a 20 dias, para o plano de urbanização e para o plano de pormenor.” Art. 89º RJIGT

9. ANEXOS

São parte integrante do presente relatório, os anexos constantes da pasta “R02_PERU_Anexos” que contém as seguintes subpastas e ficheiros:

- 01_Delimitação da ARU
 - Pasta “Cartogramas”, com os seguintes ficheiros em formato PDF e PNG
 - I. Anexo 01_Limite da ARU
 - II. Anexo 02_Limite da ARU_sobre ortofoto
 - III. Anexo 03_Limite da ARU_ortofoto com espaço urbano
 - Pasta “Shapefiles”, com o seguinte ficheiro em formato SHP
 - I. LB_limite da ARU
- 02_Caracterização
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros em formato PDF e PNG (com os cartogramas de caracterização da ARU e UH AHP, apresentados no relatório)
 - Pasta “Excel”, com os seguintes ficheiros em formato XLSX
 - I. BD_Linhares da Beira_Edificado
 - II. BD_Linhares da Beira_Espaço Público
 - Pasta “Shapefiles”, com os seguintes ficheiros em formato SHP
 - I. Edificado (LB_Edificado_ARU.shp)
 - II. Espaço público (LB_espaço público_ARU.shp)
 - Pasta comprimida “Fotografias.zip” (imagens do levantamento de campo realizado em junho e julho de 2021)
- 03_Territorialização
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros em formato PDF e PNG (contém a territorialização das AP, por projeto estruturante)
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp (contém as shapefiles das AP territorializáveis)



Município de
**CELORICO
DA BEIRA**