



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJA

&

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

MARÇO 2026

FICHA TÉCNICA

DESIGNAÇÃO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJA & PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Município de Ansião, março de 2026

MUNICÍPIO DE ANSIÃO

Alda Sofia Gaspar Chefe de Divisão de Obras Particulares e Urbanismo

EQUIPA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Vilma Silva

Vera Santos Silva

ESTRUTURA TÉCNICA

Amanda Cavalcante

Carolina Macedo dos Santos

Duarte Pinheiro

Mafalda Moreira

Tiago Bandeira Costa

Vasco Romualdo

ELABORADO POR

TERRITÓRIO XXI - Gestão Integrada do Território e do Ambiente

Avenida da República, n.º 679, 2.º Andar, Sala 23

4450-242 Matosinhos

T. +351 220 135 202

geral@territorioxxi.pt

ÍNDICE GERAL

NOTA PRÉVIA	8
PARTE 1 – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA	9
1. ENQUADRAMENTO	10
2. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA	12
3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA	14
PARTE 2 – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE GRANJA	15
1. ENQUADRAMENTO	16
2. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	18
3. CONCEITOS E METODOLOGIA.....	22
4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	25
4.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	25
4.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	30
4.3 ANÁLISE URBANÍSTICA.....	32
4.3.1 Estrutura Urbana.....	32
4.3.2 Caracterização Arquitetónica.....	33
4.3.3 Parque Edificado	44
4.3.4 Espaço Público	56
4.3.5 Infraestruturas Urbanas.....	63
4.3.6 Dinâmica Urbanística e Investimento Público	65
4.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA	67
4.4.1 População	67
4.4.2 Habitação	69
4.4.3 Equipamentos, Serviços Públicos e Polarização Funcional	69
4.4.4 Atividade Económica.....	70
4.5 DIAGNÓSTICO.....	77
4.5.1 Fatores Críticos para o Desenvolvimento Urbano – Problemas e Desafios.....	77
5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	80
5.1 PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DAS ALDEIAS DA RAC	80
5.1.1 Génese, objetivos e nível de desenvolvimento	81
5.1.2 Diretrizes estratégicas para o desenvolvimento rural e turismo	83
5.1.3 Desenvolvimento rural, turismo e reabilitação – riscos, oportunidades e desafios.....	86
5.1.4 Terras de Sicó – Estratégia de Desenvolvimento Local.....	89
5.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA AS ALDEIAS DA RAC	91
5.2.1 Eixo Estratégico 1. REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO	92

5.2.2	Eixo Estratégico 2. QUALIFICAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS.....	97
5.2.3	Eixo Estratégico 3. REVITALIZAÇÃO URBANA ASSENTE NA VALORIZAÇÃO ECONÓMICA DOS RECURSOS TERRITORIAIS MAIS DISTINTIVOS.....	102
5.2.4	Eixo Estratégico 4. PROMOÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AOS SERVIÇOS PÚBLICOS	106
6.	PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU	110
6.1	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	110
6.2	INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO	121
6.2.1	Benefícios Fiscais.....	121
6.2.2	Penalizações Fiscais	125
6.2.3	Taxas Municipais.....	127
6.2.4	Instrumentos de Apoio ao Financiamento da Reabilitação Urbana	128
7.	OPERACIONALIZAÇÃO	140
7.1	MODELO DE GESTÃO	140
7.2	INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	145
7.3	MODELO DE EXECUÇÃO.....	147
7.4	CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES.....	148
8.	MONITORIZAÇÃO DA ORU	152
8.1	PROCEDIMENTOS DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	152
8.2	INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO E METAS	154
	ELEMENTOS DE REFERÊNCIA	156
	ANEXOS.....	161
	ANEXO I – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA.....	163
	ANEXO II – FICHAS SÍNTESE DAS AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	165
	ANEXO III – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO.....	196

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Proposta de delimitação da ARU de Granja.....	14
Figura 2. Esquema resumo do processo de aprovação da ORU.....	21
Figura 3. Subsecções Estatísticas da BGRI (INE) de 2011 e 2021	24
Figura 4. Enquadramento territorial do concelho de Ansião.....	25
Figura 5. Enquadramento do centro urbano de Ansião na Região de Leiria	27
Figura 6. Acessibilidades rodoviárias principais aos concelhos integrantes da RAC	28
Figura 7. Aldeia de Granja em 1950 e 2026	32
Figura 8. Construções em alvenaria de calcário na Rua da Senhora da Orada.....	35
Figura 9. Habitações caiadas na ARU de Granja.....	36
Figura 10. Utilização da argila como argamassa no assentamento de alvenaria de pedra	37
Figura 11. Argila e suas diversas aplicações no edificado da ARU de Granja	37
Figura 12. Alpendre com estrutura de madeira na Rua da Senhora da Orada	38
Figura 13. Parede divisória em tabique	39
Figura 14. Casas térreas na ARU de Granja.....	40
Figura 15. Casas sobrelevadas na Rua da Senhora da Orada.....	41
Figura 16. Casas de dois pisos na Rua da Senhora da Orada	41
Figura 17. Habitação unifamiliar moderna e contemporânea na ARU de Granja e sua envolvente	43
Figura 18. Edifícios na Rua Senhora da Orada	45
Figura 19. Integração dos edifícios na ARU de Granja.....	45
Figura 20. Uso funcional do rés-do-chão do edificado na ARU.....	47
Figura 21. Ocupação do edificado na ARU.....	49
Figura 22. Exemplos de patologias dos elementos construtivos dos edifícios na ARU de Granja ...	51
Figura 23. Estado de conservação do edificado na ARU.....	52
Figura 24. Edifícios degradados na ARU de Granja	52
Figura 25. Elementos com interesse patrimonial na ARU e envolvente	53
Figura 26. Paço dos Jesuítas e Igreja da Senhora da Orada.....	54
Figura 27. Exemplos de imóveis de arquitetura vernacular existentes na ARU.....	54
Figura 28. Património vernacular – edifícios existentes na ARU.....	55
Figura 29. "Muros de pedra seca/solta" e eiras na ARU de Granja.....	56
Figura 30. Tipologia do espaço público na ARU	57
Figura 31. Rua da Senhora da Orada	58
Figura 32. Rede de espaços públicos da ARU – “largos”	58
Figura 33. Espaços públicos – tipo de circulação e existência de passeios.....	59

Figura 34. Rede de espaços públicos da ARU – materiais dos pavimentos	61
Figura 35. Espaços públicos – mobiliário urbano e arborização	62
Figura 36. Mobiliário urbano nos espaços públicos da ARU (exemplos).....	62
Figura 37. Investimento público.....	66
Figura 38. Densidade populacional na ARU de Granja (subsecções estatísticas)	68
Figura 39. Estabelecimentos hoteleiros nos concelhos da RAC.....	75
Figura 40. Representação espacial esquemática das ações/medidas do Programa de Ação da ORU de Granja.....	120
Figura 41. Articulação entre a EG da ORU (Município de Ansião) e a Entidade Promotora da RAC.....	141
Figura 42. Enquadramento da ERU na estrutura orgânica dos Serviços Municipais do Município de Ansião.....	144

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Uso funcional do edificado na ARU (valor absoluto).....	46
Gráfico 2. Volume de negócios das empresas não financeiras no concelho de Ansião	71
Gráfico 3. Número de trabalhadores por setor e a sua variação entre 2011 e 2023.....	72

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Evolução do número de edifícios 2001-2011-2021 – ARU, freguesia e concelho.....	44
Tabela 2. Indicadores demográficos - ARU, freguesia e concelho	68
Tabela 3. Número de quartos/unidades de alojamento e capacidade dos alojamentos turísticos. 75	
Tabela 4. Ações e medidas de reabilitação urbana por domínio de intervenção.....	112
Tabela 5. Cronograma do Programa de Ação	117
Tabela 6. Análise de coerência entre a Estratégia de Reabilitação Urbana e as ações/medidas que integram o Programa de Ação da ORU de Granja	118
Tabela 7. Quadro dos indicadores de monitorização de execução do PERU de Granja.....	154

SIGLAS E ACRÓNIMOS

APIN	Ambiente do Pinhal Interior
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CCDRC	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIVA	Código do Imposto sobre Valor Acrescentado
CMA	Câmara Municipal de Ansião
CNS	Código Nacional de Sítio
DLBC	Desenvolvimento Local de Base Comunitária
DOP	Denominação de Origem Protegida
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
ED	Edificado
EDL	Estratégia de Desenvolvimento Local
EG	Entidade Gestora
EP	Espaço Público
ERU	Equipa da Reabilitação Urbana
ETAR	Estação de Tratamento de Águas Residuais
FC	Fundo de Coesão
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FEEI	Fundos Europeus Estruturais e de Investimento
FSE+	Fundo Social Europeu +
GPRU	Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana
IEFP	Instituto do Emprego e Formação Profissional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre Valor Acrescentado

LEADER	Ligação Entre Ações de Desenvolvimento Rural
MAEC	Método de Avaliação do Estado da Conservação
ME	Medidas específicas
MTP	Medidas-tipo
MTR	Medidas transversais
OP	Opções Programáticas
OR	Operação de reabilitação
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAC	Política Agrícola Comum
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PDR	Programa de Desenvolvimento Rural
PME	Pequenas e Médias Empresas
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PDR	Programa de Desenvolvimento Rural
PROT-C	Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RAC	Rede das Aldeias de Calcário
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
RMM	Rendimento Médio Mensal
RNT	Registo Nacional de Turismo
RU	Regeneração Urbana
UE	União Europeia
UI	Unidade de Intervenção

NOTA PRÉVIA

No decurso dos trabalhos de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Granja, verificou-se a necessidade de proceder à apresentação de uma nova proposta de delimitação da ARU, uma vez que a delimitação atualmente em vigor caduca no dia 2 de junho de 2026, não sendo possível assegurar a conclusão e aprovação do presente instrumento dentro desse prazo.

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, e de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 7.º, a delimitação de ARU pode ser aprovada simultaneamente com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Neste enquadramento, o presente documento integra a Proposta de Delimitação da ARU de Granja, cuja planta de delimitação da área abrangida se encontra anexa, bem como a definição da respetiva ORU sistemática, materializada através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O documento encontra-se estruturado em duas partes:

- **PARTE 1 – Proposta de Delimitação da ARU de Granja:** composta por três capítulos, nos quais se procede ao enquadramento do processo de delimitação da ARU e à fundamentação e apresentação da proposta de delimitação da ARU; e
- **PARTE 2 – PERU da ARU de Granja:** composta por oito capítulos, onde se procede à caracterização e diagnóstico da ARU, à definição da Estratégia de Reabilitação Urbana e à estruturação do Programa de Ação, constituindo o instrumento estratégico e programático que estabelece o quadro de intervenção da ORU, a desenvolver num horizonte temporal de 15 anos, na aldeia de Granja.

PARTE 1 – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA

1. ENQUADRAMENTO

A Proposta de Delimitação da ARU de Granja constante do presente documento, integra, nos termos do artigo 13.º do RJRU os seguintes elementos: a memória descritiva e justificativa da delimitação da ARU, onde se explicitam os critérios que fundamentam a delimitação da área de intervenção e os objetivos estratégicos da política de reabilitação urbana a prosseguir; a planta com a delimitação da área abrangida (Anexo I); e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O RJRU estabelece o enquadramento jurídico aplicável à programação e execução da política de reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a respetiva reabilitação, bem como aos municípios a responsabilidade de promover a reabilitação urbana, designadamente através da delimitação de ARU e da aprovação das correspondentes ORU.

Nos termos do artigo 12.º do RJRU, as ARU incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada, a concretizar através de uma ORU. Assim definidas, as ARU podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O aglomerado de Granja, localizado na freguesia de Santiago da Guarda, foi identificado para integrar a Rede das Aldeias de Calcário (RAC), iniciativa de desenvolvimento territorial promovida pela Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, em parceria com os municípios de Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela, Pombal e Soure.

Foi neste contexto, associado à operacionalização do projeto de valorização e dinamização das aldeias integradas na RAC, que surgiu a necessidade de proceder à delimitação de uma ARU no aglomerado de Granja. A delimitação desta ARU estabelece o enquadramento territorial para a programação e execução das intervenções de reabilitação urbana, visando promover a reabilitação do edificado, a qualificação do espaço público e a revitalização socioeconómica da aldeia, contribuindo simultaneamente para a valorização turística do território e para a preservação do carácter identitário e patrimonial do aglomerado.

Neste enquadramento, propõe-se a aprovação simultânea da delimitação da ARU de Granja, cuja planta de delimitação da área abrangida se encontra anexa ao presente documento (Anexo I), e da respetiva ORU sistemática, a concretizar através do PERU, apresentado na Parte 2 deste documento, onde se definem os objetivos estratégicos e o programa de intervenção.

O quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, aplicável à ARU proposta, encontra-se igualmente desenvolvido na Parte 2, designadamente no subcapítulo 6.2.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA

O atual enquadramento legislativo da reabilitação urbana, estabelecido pelo RJRU, constitui uma oportunidade que o Município de Ansião procura concretizar no seu território através da delimitação da ARU de Granja.

Com este procedimento pretende-se criar as condições para promover a revitalização e qualificação urbana do aglomerado, estimulando a iniciativa privada na reabilitação do edificado e na dinamização das atividades económicas, tirando partido da integração da aldeia de Granja na RAC.

Neste contexto, a delimitação da ARU estabelece o enquadramento territorial para a programação e execução das intervenções de reabilitação urbana, contribuindo para a reabilitação do edificado, a qualificação do espaço público e a revitalização socioeconómica da aldeia. Paralelamente, pretende-se reforçar a valorização turística do território e a preservação do carácter identitário e patrimonial do aglomerado, promovendo o envolvimento articulado de entidades públicas e privadas na prossecução de objetivos comuns.

Na delimitação da ARU encontra-se definido um conjunto de critérios orientadores, que refletem a realidade territorial do aglomerado e uma preocupação de operacionalização da estratégia de intervenção, designadamente os seguintes:

- **Critérios Urbanísticos e Socioeconómicos:**

- Integração dos equipamentos de utilização coletiva;
- Integração das áreas urbanas com maior concentração de edificado;
- Integração de elementos patrimoniais, infraestruturas e empreendimentos turísticos relevantes;
- Inclusão de edifícios ou conjuntos edificados com necessidades de reabilitação ou de intervenção de manutenção.

- **Critérios Estratégicos:**

- Integração de espaços urbanos degradados ou subaproveitados com potencial para novas funções;
- Integração de edifícios e espaços urbanos suscetíveis de acolher projetos relevantes para a estratégia de regeneração urbana;
- Inclusão de projetos estruturantes potencialmente enquadráveis em instrumentos de apoio financeiro à reabilitação urbana;
- Integração dos espaços de ocupação urbana necessários à operacionalização da estratégia de renovação e valorização da aldeia.

▪ **CrITÉrios Urbanísticos:**

- Garantia de coerência e continuidade da estrutura urbana;
- Respeito pela unidade dos conjuntos urbanos, designadamente ao nível da rua (considerando as duas frentes edificadas marginais) e do quarteirão;
- Consideração das condições de estrutura fundiária existentes.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA

A delimitação da ARU de Granja abrange uma área aproximada de 3,2 hectares (Figura 1). A planta de delimitação da ARU, apresentada no Anexo I, representa com maior detalhe o perímetro da área, à escala 1:2.000. A caracterização e diagnóstico da área urbana abrangida pela delimitação proposta são desenvolvidos no Capítulo 4 da Parte 2 do presente documento.

A ARU de Granja corresponde ao território no qual se propõe desenvolver uma ORU sistemática, orientada para uma intervenção integrada de reabilitação urbana. Nos termos do RJRU, esta modalidade de operação visa promover não apenas a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva, dos espaços verdes e do espaço público, contribuindo para a melhoria das condições urbanísticas, ambientais e socioeconómicas do aglomerado.



Figura 1. Proposta de delimitação da ARU de Granja
(Base cartográfica: ESRI, 2026)

PARTE 2 – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE GRANJA

1. ENQUADRAMENTO

O RJRU define, no seu artigo 33.º, o conteúdo material do PERU, identificando as matérias que deverão ser desenvolvidas e concretizadas na proposta, sem prejuízo de outras que sejam tidas como relevantes:

- A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O estabelecimento do prazo de execução da ORU;
- A definição das prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- O estabelecimento do programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e veres de utilização coletiva e as atividades económicas;
- A determinação do modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e das 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;
- A definição do programa de financiamento da ORU, o qual inclui uma estimativa dos custos totais de execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- A eventual identificação das unidades de execução ou intervenção da ORU e a definição dos objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

A proposta do PERU da ARU de Granja, desenvolvida neste documento, insere-se numa metodologia de trabalho que teve início com o levantamento, análise e caracterização da área em estudo, com especial enfoque nas dimensões edificado e espaço público. É, assim, com base na informação e no conhecimento sistematizados nas etapas iniciais que se definem a Estratégia da Reabilitação Urbana e o respetivo Programa de Ação, conteúdos estruturantes da presente proposta de PERU.

O Capítulo 2 apresenta o enquadramento dos procedimentos associados à programação da reabilitação urbana e à delimitação da ARU de Granja, nomeadamente no que diz respeito aos trâmites da sua delimitação e operacionalização.

O Capítulo 3 estabelece o enquadramento concetual, estratégico e operacional que orienta o PERU enquanto instrumento de planeamento e programação da regeneração urbana.

O Capítulo 4 é dedicado à descrição e caracterização da área urbana correspondente à ARU, desenvolvendo os enquadramentos territorial e histórico e uma caracterização urbanística detalhada, com particular ênfase no edificado e no espaço público. São, ainda, apresentados os resultados da análise de outros descritores urbanos, como a demografia, as acessibilidades e mobilidade e as dinâmicas socioeconómicas.

O Capítulo 5 procede à análise ao enquadramento estratégico nacional e municipal em matéria de política urbana, identificando os antecedentes do processo de reabilitação urbana. Este capítulo culmina com a apresentação da Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU de Granja.

O Capítulo 6 integra o Programa de Ação da ORU, identificando as ações e medidas de reabilitação urbana a implementar na ARU, bem como os instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana.

Por fim, os Capítulos 7 e 8 abordam a Operacionalização e a Monitorização da execução da ORU, destacando o modelo de gestão, os indicadores de monitorização e as metas associadas.

2. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O ambiente construído dos territórios de baixa densidade em Portugal, sobretudo nas aldeias ou aglomerados rurais que os pontuam, tem sido caracterizado por um processo de degradação progressiva, tanto ao nível do parque edificado como da rede de espaços abertos, que, de forma resumida, se considera ter três causas fundamentais – o esvaziamento populacional, a perda de importância económica e a insuficiência do investimento público.

As últimas décadas da longa história de muitas das aldeias e lugares de Portugal foram profundamente marcadas pelo abandono da economia tradicional, assente no desenvolvimento de atividade agrossilvopastoris, o que teve grande repercussão a nível demográfico, com perdas populacionais significativas. A capacidade de geração e fixação de emprego em atividades económicas alternativas foi, na maioria dos casos, inexistente ou muito reduzida, o que acabou por conduzir a um generalizado abandono destes territórios. A degradação do parque edificado surge, assim, como uma inevitabilidade num cenário de aumento do número de edifícios devolutos e de incapacidade de investimento por parte dos que ficaram. Ato contínuo, o quase desaparecimento da massa crítica destes aglomerados populacionais redundou numa redução do investimento público, com honrosas exceções na maior parte das vezes relacionadas com projetos de infraestruturização financiados por fundos comunitários. Em muitos casos, a “sobrevivência” das aldeias foi garantida pelo investimento em construção/reabilitação promovida por população emigrada, com laços familiares e afetivos nestes territórios, o que, no entanto, não se deixou de traduzir numa pronunciada sazonalidade da ocupação e animação destes aglomerados urbanos.

É neste contexto que se tem assistido, de forma progressiva, à emergência de um renovado interesse pelo mundo rural e, em particular, por esses repositórios da memória coletiva dos portugueses que são as aldeias. Esse renovado interesse, tendo aspetos muito diversos dos que marcaram a história e o papel outrora desempenhados pelas aldeias, é partilhado não só pelos decisores políticos e entidades com responsabilidade de planeamento e gestão do território, como se verificará mais à frente neste documento, mas também pela população em geral (urbanos, promotores turísticos, pessoas com ligações familiares ou afetivas ao mundo rural e outros agentes).

Face a esta tendência generalizada de degradação física, perda de importância económica e esvaziamento populacional, apresenta-se como necessário e indispensável o desenvolvimento de processos integrados de reabilitação urbana, que tenham em linha de conta a racionalização de recursos, através de intervenções públicas estruturadas que permitam a revitalização dos espaços urbanos. Neste contexto, as intervenções pontuais, encetadas pelos particulares, são sobremaneira

importantes, já que qualquer processo de reabilitação urbana não pode realizar-se sem o envolvimento dos proprietários e outros atores urbanos, numa perspetiva de sustentabilidade dos processos.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, estabelece o RJRU, consagrando o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Foram reunidas, neste diploma, diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação anteriormente em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matérias de reabilitação.

O atual RJRU apresenta como principais elementos diferenciadores, face à legislação anterior, a inclusão de conceitos como “área de reabilitação urbana” ou “operação de reabilitação urbana”, normalizando a adoção de uma abordagem que se quer mais integradora nos processos de reabilitação urbana. Esta visão mais inclusiva pretende garantir que a reabilitação urbana assume, não só, uma vertente imobiliária ou patrimonial, mas também uma dimensão funcional, socioeconómica, cultural e ambiental, definindo, ainda, responsabilidades e a necessidade de envolvimento, no processo de reabilitação urbana, tanto do setor público como dos privados.

Para este último ponto contribuem, para além dos instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (como sejam a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), a possibilidade de criação de regimes especiais de taxas, procurando incentivar a realização de operações urbanísticas.

O RJRU define a ORU como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. Esta incide sobre a ARU, que é definida como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Nos termos do RJRU, a delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. A esta delimitação é associada a exigência de determinação dos objetivos, da estratégia da intervenção e da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, conferindo aos proprietários e titulares de outros ónus e encargos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (artigo 14.º). O ato de aprovação da ARU é

publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município e, simultaneamente, enviado pela câmara municipal ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).

Após a aprovação da ARU, o Município aprova a ORU que pode tomar uma de duas formas: a) simples: se se trata de uma intervenção que se dirige principalmente à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área, sendo esta enquadrada por instrumento de programação designado de Estratégia de Reabilitação Urbana; b) sistemática: se, por outro lado, consiste numa intervenção dirigida, não só, à reabilitação do edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, enquadrada, por sua vez, por um PERU.

A aprovação da ORU pode ocorrer através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, o qual contém, obrigatoriamente, a definição do tipo de ORU (simples ou sistemática) e a Estratégia de Reabilitação Urbana ou o PERU, consoante a tipologia da operação.

A aprovação da ORU por instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo remetida ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo (no prazo de 15 dias) e, simultaneamente, submetido a discussão pública. Este procedimento pode, ainda, ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela Assembleia Municipal.

O procedimento da aprovação da ORU, de acordo com as disposições do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, encontra-se sistematizado na Figura 2. Este procedimento compreende os seguintes passos:

1. Aprovação da ORU pela Câmara Municipal;
2. Submissão do projeto de ORU a discussão pública nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
3. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias;
4. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal;
5. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

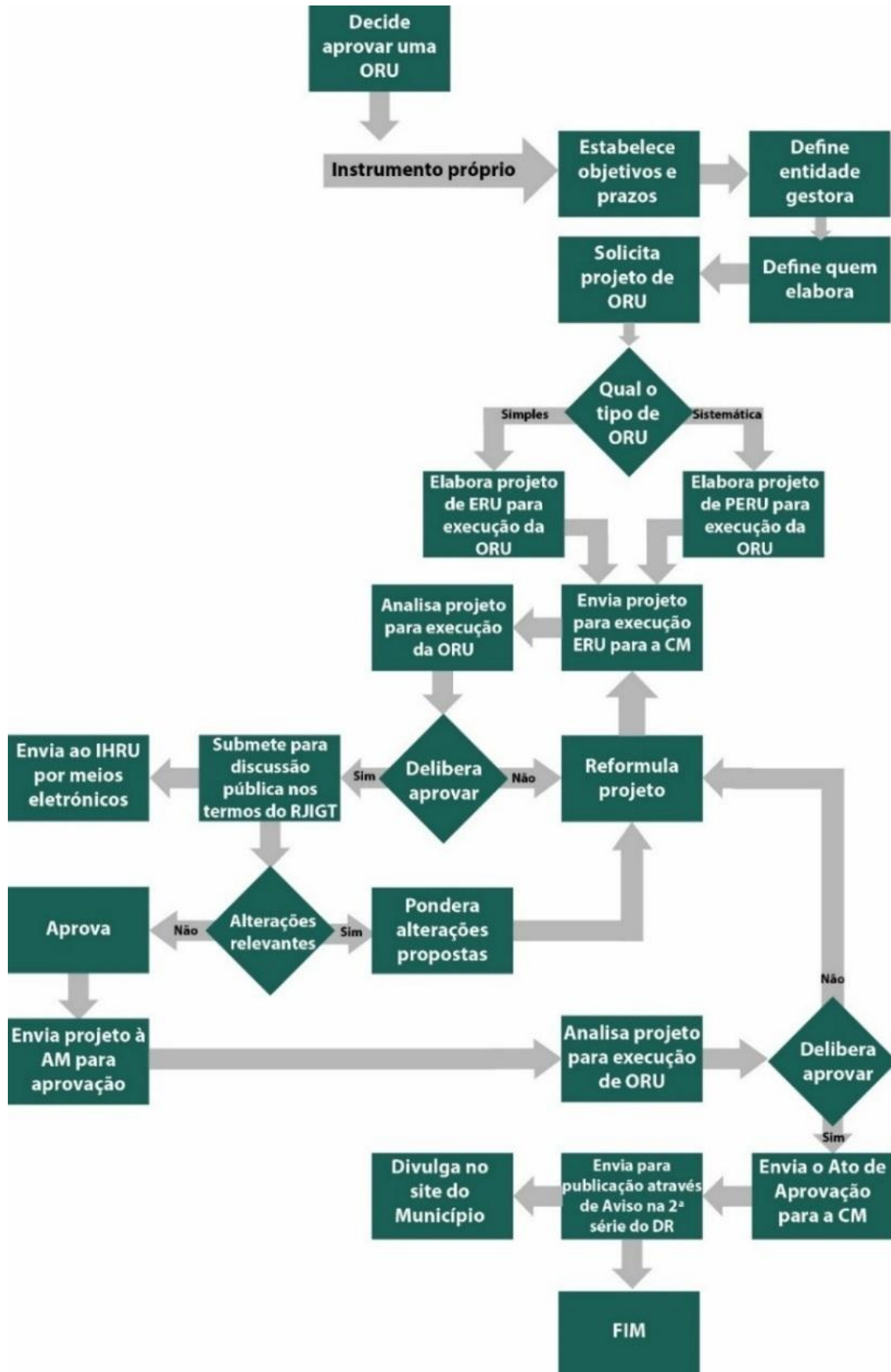


Figura 2. Esquema resumo do processo de aprovação da ORU
(Fonte: IHRU, 2014)

3. CONCEITOS E METODOLOGIA

Os processos de reabilitação urbana têm sido historicamente associados a um elevado grau de complexidade técnica e operacional, refletido na relativa indefinição conceptual ainda observada neste domínio do planeamento urbano. A utilização pouco rigorosa de conceitos distintos, frequentemente considerados equivalentes, tem contribuído para a dificuldade em compreender o alcance e os objetivos dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, apresentam-se, de seguida, os conceitos fundamentais que estruturam o léxico da reabilitação urbana e que orientam a metodologia e as opções estratégicas do PERU da ARU de Granja:

- **Reabilitação de Edifícios** – forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesses edifícios, podendo ainda atribui-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (RJRU).
- **Reabilitação Urbana** – forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, na qual 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, bem como de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (RJRU).
- **Regeneração Urbana** – visão abrangente e integrada que visa resolver problemas urbanos e gerar mudanças duradouras nas condições económicas, físicas, sociais e ambientais de áreas que tenham sido sujeitas a processos de transformação ou alteração (Roberts, Sykes, 2000).
- **Renovação Urbana** – conjunto de operações urbanísticas destinadas à reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, salubridade, estética ou segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

No quadro do RJRU e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um PERU, o conceito de “regeneração urbana” assume-se como a base conceptual unificadora de um processo de intervenção que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável, que procura articular dimensões físicas, sociais, económicas e ambientais, com vista à requalificação e revitalização do território.

Assim definido, o conceito de “regeneração urbana” compreende um conjunto articulado de intervenções que vão desde a reabilitação do edificado à qualificação do espaço público. No contexto da elaboração do PERU, esta abordagem assegura que intervenções de natureza e escala distintas se integrem num quadro coerente e programado, garantindo a eficiência, complementaridade e sustentabilidade das ações de reabilitação a desenvolver no território da ARU de Granja.

A metodologia de planeamento e programação da reabilitação urbana adotada reflete esta visão abrangente, integrando múltiplas dimensões de análise e de intervenção. Do ponto de vista analítico, abrange a caracterização urbanística, a análise socioeconómica, a mobilidade urbana e a qualidade do ambiente urbano; do ponto de vista operativo, contempla um conjunto de ações e medidas, designadamente a reabilitação de edifícios, a requalificação de eixos de circulação, as ações de dinamização urbana e as medidas de apoio habitacional.

Para uma adequada caracterização e diagnóstico da ARU de Granja, procedeu-se à consulta de diversas bases de dados. Em relação aos dados censitários, recorreu-se à Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Instituto Nacional de Estatísticas (INE). Contudo, não é possível proceder a uma análise rigorosa da ARU de Granja com base nos dados dos Censos de 2021, uma vez que se verificou um aumento significativo da dimensão das subsecções estatísticas, conforme ilustrado na Figura 3.

Este processo metodológico assume um carácter marcadamente estratégico e integrado, estruturando-se a partir da definição da Estratégia de Reabilitação Urbana que enquadra o PERU, a qual orienta a elaboração do respetivo Programa de Ação. Deste modo, garante-se que todas as ações e medidas propostas, de forma isolada ou complementar, contribuem para a concretização dos objetivos estratégicos de regeneração urbana definidos para a ARU de Granja.

Os domínios estratégicos prioritários da intervenção correspondem às áreas da habitação, da rede de circulação e mobilidade urbana e das infraestruturas urbanas e verdes, dimensões fundamentais para a consolidação de um modelo urbano mais resiliente, inclusivo e sustentável.

Para além da sua dimensão estratégica, o PERU configura-se como um instrumento de programação da reabilitação urbana, no qual se descrevem, hierarquizam e espacializam as ações e medidas de

intervenção, detalhando os principais parâmetros operacionais, designadamente os custos de investimento, as entidades responsáveis, o cronograma de execução e as fontes de financiamento.

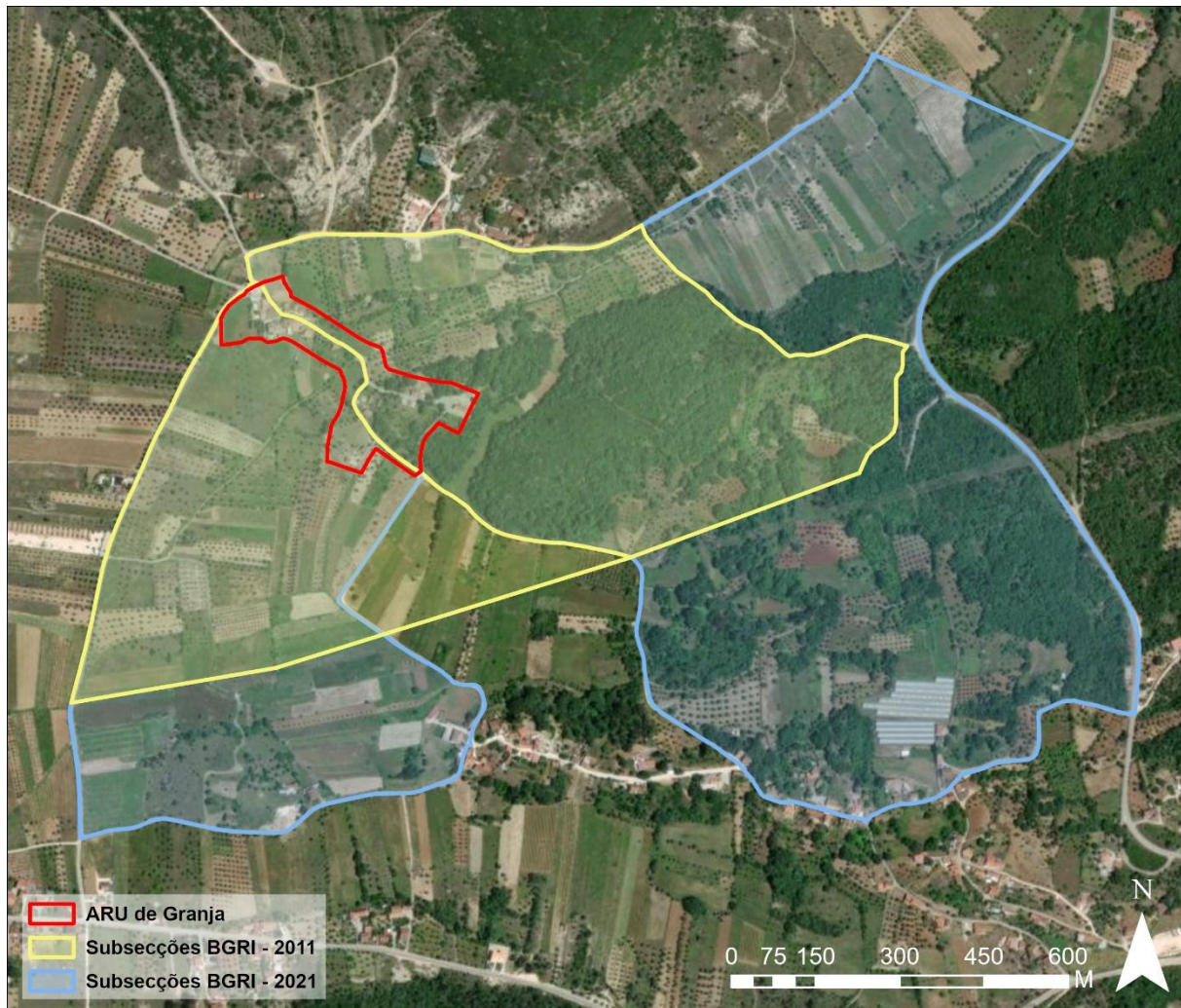


Figura 3. Subsecções Estatísticas da BGRI (INE) de 2011 e 2021
(Fonte dos dados: Censos 2011 e 2021, INE. Base cartográfica: ESRI, 2026)

4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Ansião localiza-se na Região Centro de Portugal (NUT II) e integra a NUTS III Região de Leiria. É limitado a norte pelo concelho de Soure, a nordeste e a este pelo concelho de Penela, a sudeste pelo concelho de Figueiró dos Vinhos, a sul pelo concelho de Alvaiázere e a oeste pelo concelho de Pombal (Figura 4).

O concelho encontra-se integrado na Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria e no território abrangido pelas estratégias de Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC) geridas pela Terras de Sícó - Associação de Desenvolvimento.

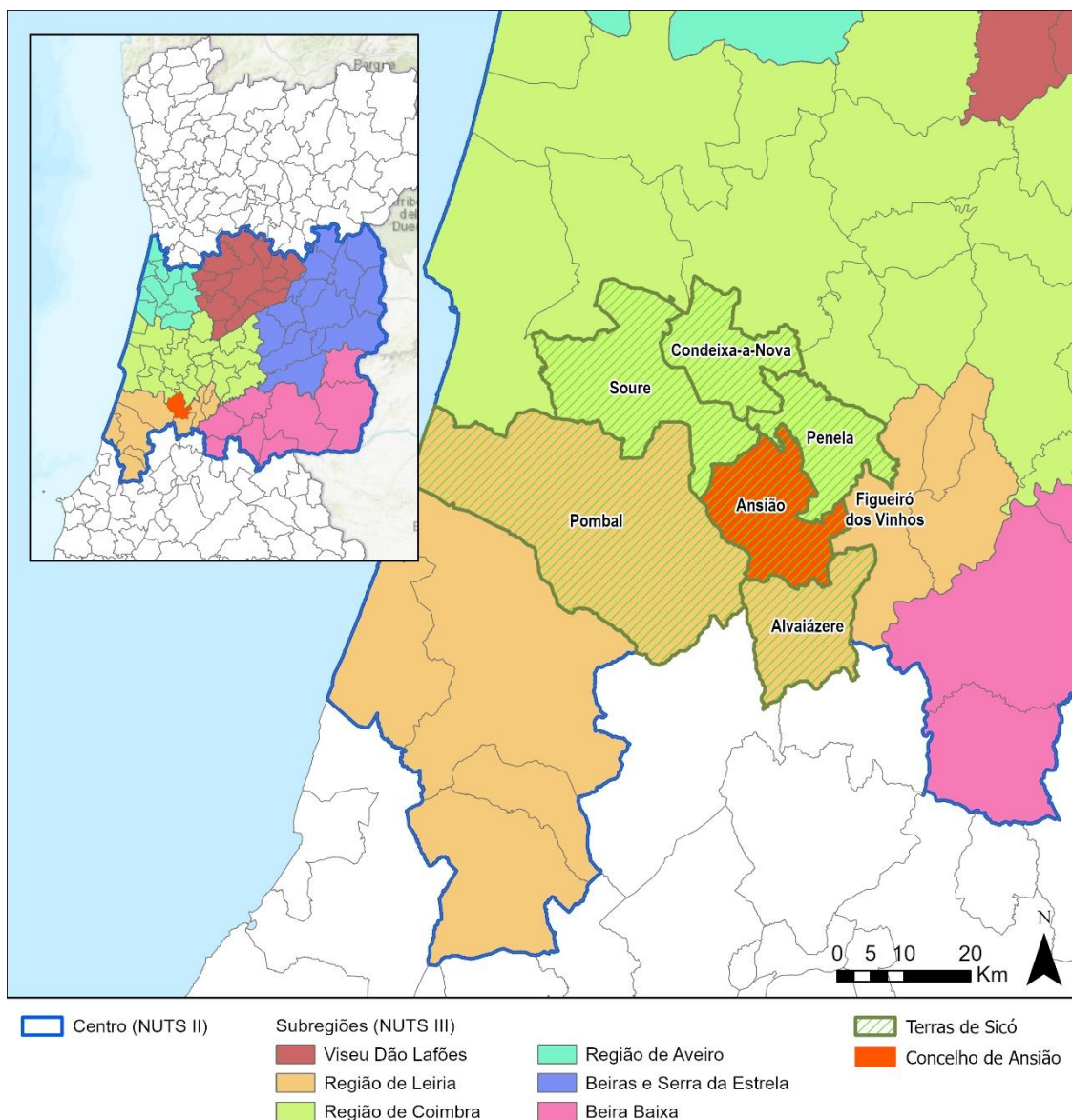


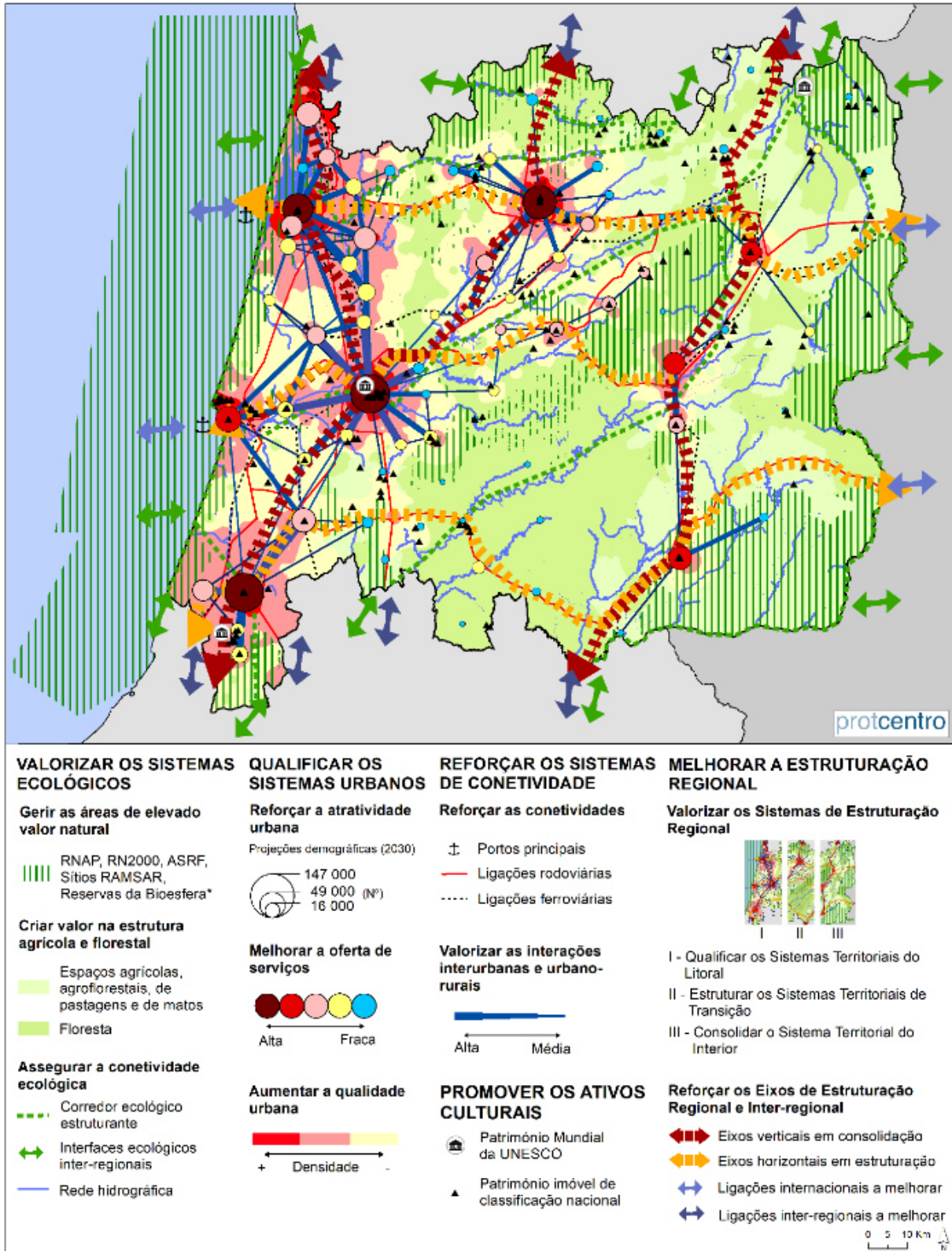
Figura 4. Enquadramento territorial do concelho de Ansião
(Fontes cartográficas: CAOP 2024.1, DGT; ESRI, 2026)

De acordo com o Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), aprovado em Conselho de Ministros em 22 de janeiro de 2026, a vila de Ansião assume-se como um centro urbano complementar no contexto da rede urbana da NUTS III Região de Leiria, integrando, em particular, o eixo territorial do Pinhal Sul. Este eixo é constituído por um conjunto de concelhos de pequena dimensão, caracterizados por tendências de perda demográfica e por estruturas económicas frágeis, localizados em áreas onde domina o pinhal, em solos pobres e montanhosos. Trata-se de um território que se estrutura segundo um sistema urbano de carácter centrífugo, sem centros principais de polarização, admitindo-se, contudo, na área de influência de Ansião, a possibilidade de uma estruturação linear entre este concelho e Proença-a-Nova (Figura 5).

Para a unidade sub-regional onde se insere Ansião, o PROT-C identifica a necessidade de desenvolvimento de serviços proximidade, organizados à escala supramunicipal, com carácter polivalente e orientados para os territórios rurais de baixa densidade, bem como a qualificação dos centros urbanos e o reforço das atividades ligadas à gestão integrada dos recursos naturais. Entre as principais linhas orientadoras definidas para este eixo territorial destacam-se a valorização dos recursos biofísicos, dos valores ambientais e paisagísticos, da floresta e do turismo, a manutenção de uma estrutura territorial de carácter centrífugo, a organização das redes de serviços públicos em modelos fixos e ambulatórios e a definição de políticas de apoio ajustadas às microempresas, em particular nos setores enquadrados nos programas de desenvolvimento rural e no turismo.

A rede de acessibilidades confere ao concelho de Ansião uma relativa proximidade e facilidade de acesso a um conjunto alargado de centros urbanos da Região Centro, bem como à restante rede rodoviária estruturante de âmbito nacional. Este posicionamento é assegurado, designadamente, pelos itinerários complementares IC8, que estabelece a ligação a Pombal e, a partir deste nó, à autoestrada A1, garantindo a conexão aos principais centros urbanos do país, como Lisboa e Porto, bem como pelo IC3 e pela A13/A13-1, que asseguram a ligação a Coimbra e a Tomar.

Ao nível da articulação interna e intermunicipal, ganham particular relevância os eixos IC8, IC3 e A13, que atravessam o concelho e asseguram a ligação aos concelhos vizinhos de Alvaiázere, Penela e Condeixa-a-Nova (através da A13-1), bem como a estrada nacional EN348, que estabelece a ligação a Soure e a Alvaiázere (Figura 6).



* RNAP - Rede Nacional de Áreas Protegidas, RN2000 - Rede Natura 2000, ASRF - Áreas Sujeitas ao Regime Florestal, Sítios RAMSAR - Convenção de Ramsar dirigida às zonas húmidas.

Figura 5. Enquadramento do centro urbano de Ansião na Região de Leiria
(Fonte: PROT-C, 2025)

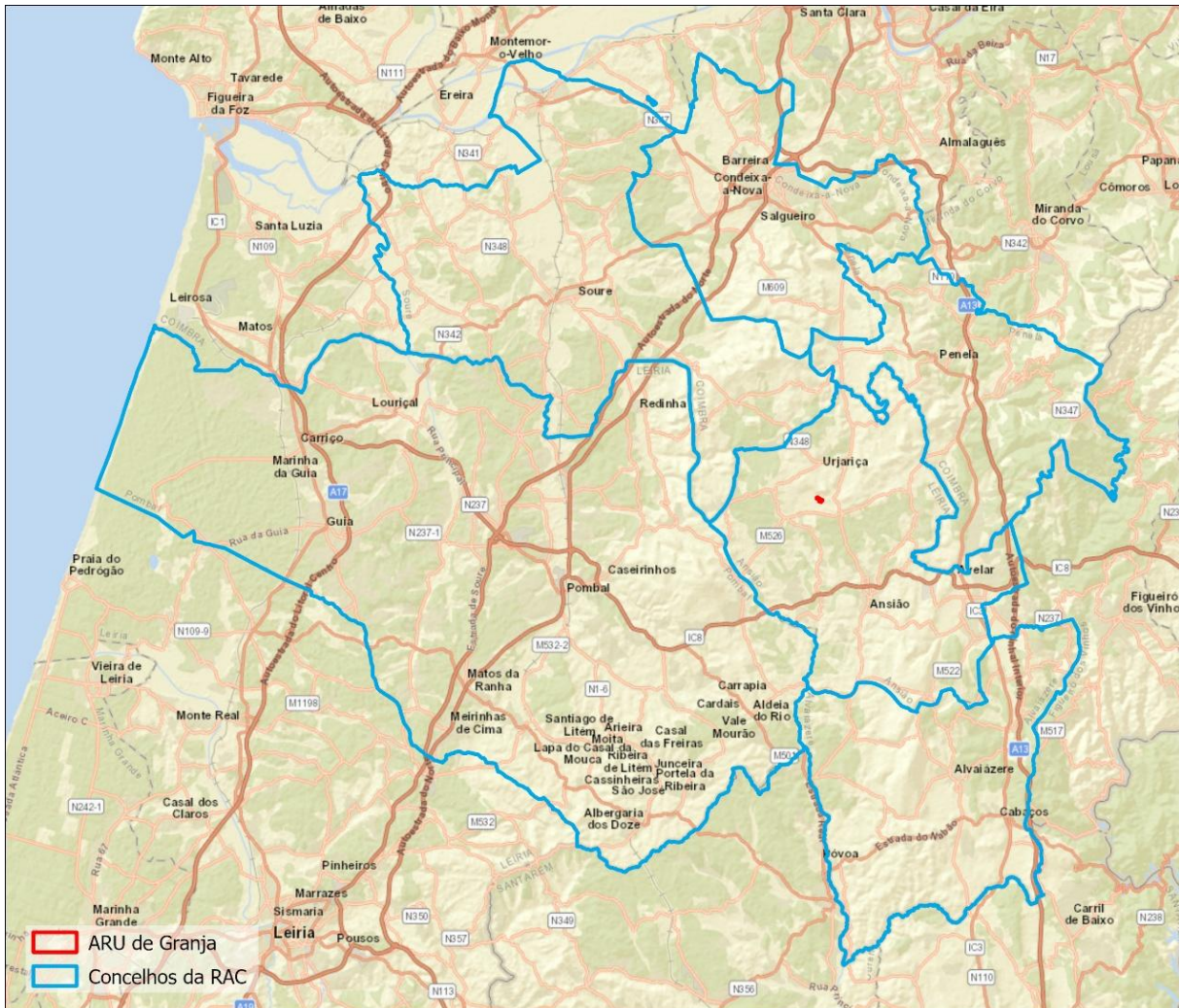


Figura 6. Acessibilidades rodoviárias principais aos concelhos integrantes da RAC
(Fontes cartográficas: CAOP 2024.1, DGT; ESRI, 2026)

O concelho de Ansião apresenta uma área aproximada de 176,1 km², encontrando-se organizado, após a reorganização administrativa de 2013, em seis freguesias: Alvorge, Ansião, Avelar, Chão de Couce, Pousaflores e Santiago da Guarda. O território concelhio acolhe uma população de 11.642 habitantes, correspondente a uma densidade populacional de cerca de 66,1 habitantes por km², observando-se uma maior concentração populacional num arco central, particularmente nas freguesias de Ansião, Santiago da Guarda e Avelar, onde, em 2021, residem 69,62% da população.

A ARU de Granja, com uma área de aproximadamente 3,2 hectares e uma população residente de seis habitantes, de acordo com os Censos 2011, situa-se na freguesia de Santiago da Guarda, no maciço da Serra de Sicó, integrando praticamente a totalidade da aldeia de Granja.

A ARU encontra-se limitada pela envolvente urbana da Rua da Senhora da Orada, verificando-se a maior densidade de ocupação edificada em torno do troço noroeste deste eixo, que se constitui como

um pequeno núcleo mais consolidado, a partir do qual se desenvolve, para sudoeste, um padrão de edificação mais disperso.

Em termos de acessibilidades, o aglomerado urbano encontra-se relativamente bem posicionado à escala municipal, distando cerca de 2,5 km da sede da freguesia de Santiago da Guarda (com ligação através do caminho municipal CM1086, da estrada municipal EM526 e da Estrada da Granja) e cerca de 6,5 km da sede do concelho (pela Estrada da Granja, eixo transversal à estrada nacional EN348). À escala regional e nacional, a aldeia de Granja localiza-se a cerca de 30 km da autoestrada A1, que assegura a ligação a Lisboa e ao Porto, e a cerca de 20 km da autoestrada A13 (eixo estruturante entre Coimbra e a Marateca, que permite o acesso pelo interior à autoestrada do Sul, a A2). O aglomerado encontra-se, assim, a cerca de uma hora e quarenta minutos de distância dos aeroportos Humberto Delgado e Francisco Sá Carneiro.

De acordo com o estudo “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental” (2004), a aldeia de Granja insere-se na Unidade de Paisagem 67 – Maciço Calcário Coimbra – Tomar. Esta unidade paisagística apresenta um relevo mais acentuado (por comparação com a Unidade de Paisagem 60 – Beira Litoral: Leiria – Ourém - Soure, localizada a poente), encontrando-se associada à secura dos calcários e destacando-se, neste contexto, a Serra de Sicó, com 533 metros de altitude. A vegetação calcícola constitui um aspeto importante em termos de riqueza biológica, integrando esta unidade a Zona Especial de Conservação Sicó-Alvaiázere da Rede Natura 2000.

À escala municipal, a ARU de Granja insere-se, de acordo com os Estudos de Caracterização e Diagnóstico desenvolvidos no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Ansião em vigor (2015), numa subunidade de paisagem agrícola, localizada numa estreita faixa a nordeste, onde predomina a atividade agrícola ao longo do vale do rio Nabão, caracterizada essencialmente por culturas permanentes de oliveira e vinha, bem como por culturas temporárias de cereais para grão, culturas forrageiras e prados temporários.

No que respeita à inserção na rede urbana municipal, a aldeia de Granja integra o nível IV da hierarquia urbana, constituindo-se como um aglomerado de pequena dimensão, quase exclusivamente residencial, com uma ocupação urbana de baixa densidade. Neste aglomerado, a função habitacional é complementada por uma infraestrutura turística e um equipamento cultural encontrando-se, por esse motivo, funcionalmente dependente de Santiago da Guarda, sede da freguesia, e, principalmente, da vila de Ansião, onde se concentra a maioria dos serviços e equipamentos públicos do concelho.

4.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO¹

A aldeia de Granja localiza-se na freguesia de Santiago da Guarda, no concelho de Ansião, não existindo informação precisa sobre a génese e o desenvolvimento do seu povoado, pelo menos até ao século XII. Ainda assim, têm sido identificados vestígios de ocupação humana no território envolvente desde períodos pré-históricos, testemunhados por diversos achados arqueológicos, nomeadamente machados e artefactos neolíticos, bem como fragmentos de cerâmica (vasilhas, *tegulae* e *imbrices*), encontrados no Monte Alvão, nos lugares de Guarda e Moita Santa e na zona do Poço do Carvalhal (Várzea).

Este território foi sucessivamente ocupado por romanos e árabes, tendo assumido particular relevância durante o período da Reconquista Cristã. No reinado de D. Afonso Henriques, em 1141, o território então designado por “Façalamim”, localizado a sul de Alvorge, foi doado ao Mosteiro de Santa Cruz de Coimbra, passando cerca de 50 anos depois para o Mosteiro de São Jorge de Coimbra, por doação de D. Sancho I. Este território agregava várias terras situadas no termo de Coimbra, delimitadas a sul do Alvorge, correspondendo, em parte, à atual aldeia de Granja (anteriormente designada por Cabeça de Façalamim, Cabeça da Granja, Campo da Orada, ou Várzea), estendendo-se longitudinalmente pela Junqueira, até aos limites da Torre de Vale de Todos e de Ansião.

Considera-se a hipótese de o topónimo “Façalamim”, que na época medieval se designaria por “Faz de Alamir”, ter origem árabe, significando “campo do Emir”, o que evidencia a importância estratégica deste território nas diferentes fases da Reconquista Cristã.

A devoção ao apóstolo Santiago remonta igualmente a este período, mantendo-se ao longo do tempo pelo facto de este território ser atravessado por um dos Caminhos de Peregrinação, circunstância que viria a conferir posteriormente a designação à freguesia de Santiago da Guarda.

A colonização das terras de Façalamim, iniciada a partir de 1141, gerou a necessidade de edificação de uma ermida, tendo sido fundada, em 1259, a pequena Igreja da Senhora da Hora, atualmente designada por Igreja da Senhora da Orada. Este templo terá sido substituído pela construção atual, datada do século XVI, tendo sido posteriormente reconstruído no século XVII, dando origem à freguesia de Nossa Senhora da Orada, entretanto extinta em 1850 e integrada na freguesia de Santiago da Guarda.

¹ Este subcapítulo foi elaborado tendo por base, essencialmente, informações constantes da página eletrónica da Junta de Freguesia de Santiago da Guarda e das seguintes obras: Caderno de Estudos Leirienses n. 9 (setembro de 2019), Notas de Arqueologia, Epigrafia e Toponímia – I (2004), Lusitania Sacra n. 17 - Clérigos e religiosos da sociedade medieval (2005), página de Facebook de Manuel Ventura Pinho e o blog “bussola de tempo”.

As terras de Façalamim, pertencentes desde o século XII ao Bispado de Coimbra, passaram, em 1559, para o Bispado de Évora, na sequência da sua atribuição à Companhia de Jesus pelo Cardeal-Arcebispo Infante D. Henrique, após a fundação do Colégio do Espírito Santo, em Évora. Em 1717, a Companhia de Jesus obteve autorização para criar seis residências, localizando-se uma delas nas terras de Façalamim. Antes dessa data, a residência encontrava-se em Santiago da Guarda, tendo sido posteriormente transferida para a aldeia de Granja, onde, no final do século XVII, foi erigido o Paço dos Jesuítas e uma escola.

A aldeia de Granja passou, então, a estruturar-se em torno da Igreja da Senhora da Orada, da Igreja de Santo António, do Paço dos Jesuítas e edifícios anexos, que albergavam as famílias ao serviço do Paço e os trabalhadores afetos à exploração agrícola da herdade, cujos rendimentos revertiam para a sede da Companhia de Jesus, o Colégio do Espírito Santo da Universidade de Évora.

A Companhia de Jesus foi, ao longo do tempo, expulsa e readmitida em território nacional, tendo os seus bens passado por diferentes entidades. Com a expulsão definitiva decretada pelo regime Republicano em 1910, os bens e direitos da Companhia foram confiscados pelo Estado. O Paço e a propriedade adjacente terão sido posteriormente ocupados ilegalmente por particulares, tendo a situação sido regularizada através de hasta pública, sem que os novos proprietários tenham conseguido assegurar a sua manutenção.

Historicamente, a aldeia de Granja constituiu sempre um pequeno aglomerado rural, habitado maioritariamente por membros da Companhia de Jesus, estudantes e trabalhadores da herdade. As Memórias Paroquiais de 1758 referem que a freguesia de Nossa Senhora da Orada, composta pela Vintena de Façalamim (onde se integrava Granja) e pela Vintena de Matos de Façalamim, totalizava 71 fogos e 243 habitantes. Em 1792, registam-se na Vintena de Façalamim (composta pelos lugares de Façalamim ou Granja, Outeiro, Fazenda, Casais, Venda do Basílio, Cochel, Freixo e Pedreira) 67 fogos, dos quais oito se localizavam na aldeia de Granja.

Com a extinção da freguesia de Nossa Senhora da Orada em 1850 e a sua integração em Santiago da Guarda, torna-se mais difícil acompanhar a evolução demográfica específica da aldeia. A freguesia de Santiago da Guarda, segunda mais populosa do concelho de Ansião, atingiu um máximo populacional em 1960, com 4.516 residentes, seguindo-se um período de acentuado decréscimo, particularmente na década de 60 do século XX, assistindo-se a uma perda de quase 1.000 residentes. Em 2021, a população da freguesia situava-se em cerca de 2.600 residentes.

À escala do lugar censitário de Granja, a população residente registada nos Censos 2021 era de 18 habitantes, traduzindo uma tendência de estagnação e decréscimo populacional face às décadas anteriores.

Em termos económicos, a população da aldeia de Granja esteve historicamente associada à atividade agrícola, com especial incidência nas culturas de oliveira e vinha, sendo ainda hoje visíveis extensas parcelas agrícolas correspondentes a essas culturas tradicionais.

4.3 ANÁLISE URBANÍSTICA

4.3.1 Estrutura Urbana

A reduzida dimensão e densidade da aldeia de Granja, ao nível da malha urbana, traduz-se numa estrutura urbana muito simples, resultante de um processo de consolidação progressiva dos antigos eixos de acesso e de atravessamento da herdade agrícola aí implantada e do Paço, que permanecem como elementos estruturantes do tecido urbano atual.

Conforme evidenciado na Figura 7, a aldeia organiza-se a partir de um único eixo estruturante, a Rua da Senhora da Orada, ao longo do qual se desenvolve o edificado existente. A partir deste eixo principal estruturam-se alguns espaços intersticiais, arruamentos e caminhos de reduzida expressão, onde se localizam as construções não diretamente agregadas ao longo do eixo principal.

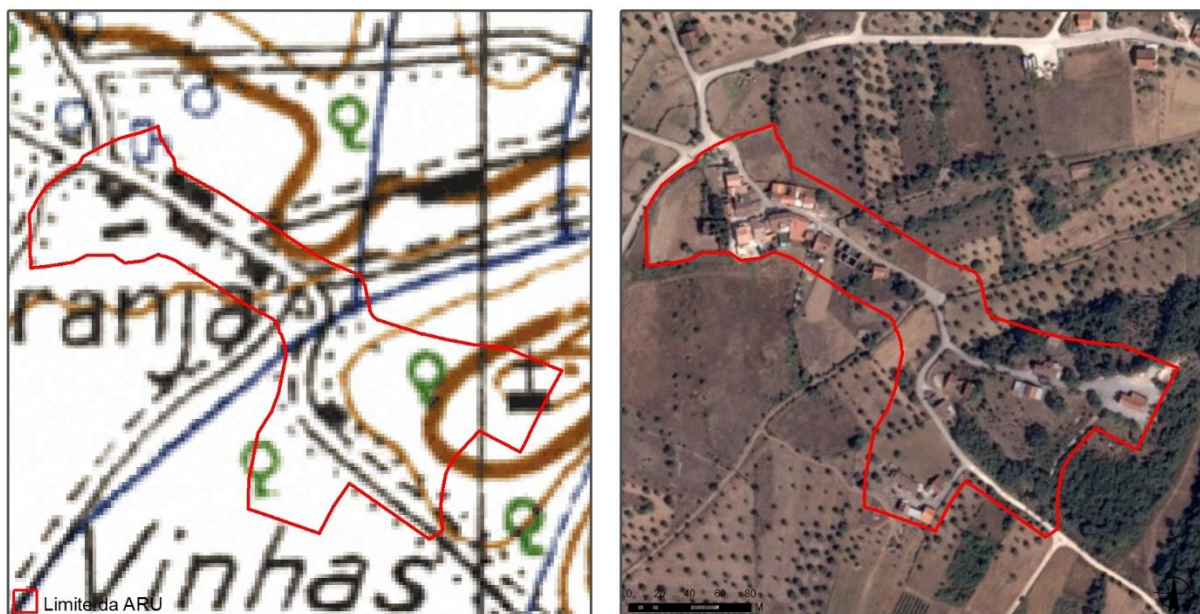


Figura 7. Aldeia de Granja em 1950 e 2026
(Fontes cartográficas: Carta Militar de 1950; ESRI, 2026)

A estrutura urbana apresenta uma maior concentração edificada no quadrante noroeste da ARU, correspondente à zona de confluência entre o eixo estruturante e um dos espaços intersticiais que nele converge. No seu conjunto, os eixos de circulação rodoviária da ARU, incluindo os espaços intersticiais, caracterizam-se por perfis reduzidos e por um enquadramento edificado simples, constituído maioritariamente por construções em alvenaria de pedra calcária, com volumetrias entre um e dois pisos.

A ocupação edificada assume um desenvolvimento linear ao longo dos arruamentos, resultante de uma implantação orgânica dos edifícios, ajustada às necessidades funcionais dos residentes. Na área mais compacta do aglomerado predomina uma ocupação do tipo agrupado ou em banda, enquanto nas áreas a sudeste e a sul se observam edificações isoladas, mais diretamente integradas em terrenos de uso agrícola envolvente. Os carreiros identificados na Carta Militar de 1950 apenas foram objeto de formalização no prolongamento sul da Rua da Senhora da Orada, tendo-se verificado, posteriormente, a complementação da rede viária através da criação de um acesso rodoviário à Igreja da Senhora da Orada, inexistente, pelo menos até 1950.

A configuração da malha urbana e a forma de implantação do edificado não permitem a definição de quarteirões urbanos, verificando-se que as habitações, maioritariamente unifamiliares, bem como parte significativa dos anexos associados, se implantam, essencialmente, à face dos arruamentos, formando uma frente urbana contínua, ainda que de reduzida extensão e expressão.

Do ponto de vista funcional, o aglomerado evidencia uma diversificação moderada face à sua configuração histórica, resultante da introdução pontual de usos turísticos e de lazer, complementares às funções habitacionais e agrícolas. Contudo, a reduzida escala do aglomerado e a sua vocação agrícola mantêm-se como fatores estruturantes da organização espacial e funcional da ARU, condicionando as opções estratégicas de intervenção no âmbito do PERU.

4.3.2 Caracterização Arquitetónica

Granja, como as restantes aldeias que constituem a RAC, caracteriza-se, em termos globais, por uma arquitetura marcada por um forte regionalismo, vernácula, resultado de uma estreita relação entre os materiais disponíveis na região de Sicó e as decisões formais associadas a técnicas e sistemas de construção tradicionais.

A arquitetura vernácula, popular e espontânea, resulta de um processo evolutivo que inclui, necessariamente, alterações e uma adaptação constante em resposta aos constrangimentos sociais e ambientais, traduzindo, nos seus atributos essenciais, o vínculo do respetivo processo construtivo

à ação coletiva de uma comunidade e a uma profunda relação formal e material com o território. Neste contexto, o valor arquitetónico adquire um valor de conjunto, intrinsecamente associado ao valor de homogeneidade e de inserção na paisagem, valores que manifestam, precisamente, o seu carácter coletivo dotado de uma certa coerência, interdependência e estreita relação com o contexto natural em que se insere (RIBEIRO, Anexo 1, p. 39). Neste sentido, as formas da arquitetura das aldeias devem ser vistas na relação com o contexto, tornando-se, muitas vezes, incompreensíveis fora dele.

A singularidade do património arquitetónico das aldeias da RAC deve-se não apenas ao seu valor estético, mas também ao valor de testemunho de práticas (sociais e construtivas) já quase desaparecidas, pelo que as arquiteturas características destes pequenos aglomerados se constituem, sobretudo, como reservas de modos de vida que conservam, ainda, a pequena escala, concebidas com o objetivo de responder às necessidades e às aspirações elementares do agregado familiar. Esta adaptação à atividade económica das famílias e às condições naturais e climáticas da envolvente manifesta-se, fundamentalmente, na aplicação de soluções sóbrias e rudimentares, articuladas com as condições, as matérias-primas e as técnicas disponíveis localmente.

A população vive em casas que são assim ou estão ali, mais por via dos materiais de ao pé da porta e das exigências da lavoura ou dos animais do que por sua vontade ou necessidade dos seus (PEREIRA et al, p. 15).

MATERIAIS, CARACTERÍSTICAS E TÉCNICAS CONSTRUTIVAS DA ARQUITETURA VERNACULAR

Considerando que a forma como os materiais se expressam plasticamente nas construções é também um fator identitário e diferenciador regional, a utilização de materiais locais é, sem dúvida, uma das características mais relevantes destas arquiteturas, apresentando vantagens como a dispensabilidade de um transporte específico ou dispendioso e o baixo grau de processamento, entre outras.

Na região de Sicó, a disponibilidade de pedra calcária, argila e madeira consubstancia-se no seu emprego nas construções vernaculares, aliado a técnicas construtivas que correspondem, na verdade, a um conjunto de tarefas simples, periódicas e ritualizadas, transmitidas de pais para filhos, permitindo a boa conservação dos edifícios durante gerações.

Em termos globais, as edificações apresentam as seguintes características construtivas:

- Paredes construídas em pedra calcária, com a utilização da argila como elemento ligante;
- Coberturas em telha de cano ou marselha (menos frequente) sobre estrutura de madeira;

- Paredes caiadas ou em pedra aparente e vãos ornamentados por cantaria de calcário em pedra única;
- Edifícios separados por muros de pedra, aparelhada de forma simples.

Apresentam-se, de seguida, as características e as aplicações genéricas dos principais materiais empregues nas construções vernaculares (calcário, argila e madeira) e técnicas construtivas mais utilizadas.

Calcário

Abundante na Serra de Sicó, o calcário constitui o material de eleição para a execução de quase todas as construções, utilizado como elemento estrutural, nas fundações, nos cunhais, nas cantarias e, sendo abundante, em todos os muros e paredes exteriores (Figura 8).



Figura 8. Construções em alvenaria de calcário na Rua da Senhora da Orada

O calcário desta região possui características físicas e químicas diferenciadas entre si, sendo possível encontrar pedras de diferentes qualidades e, como tal, com diferentes graus de dureza ou resistência mecânica, que seriam mais ou menos apropriadas para determinados trabalhos, conferindo-lhes maior ou menor durabilidade. A utilização de calcários trabalhados é pontual, limitando-se a sua aplicação apenas às cantarias de casas de proprietários mais abastados.

A cal, que consiste na transformação da rocha calcária, sua matéria-prima, apresenta-se como o “ligante” privilegiado da construção vernácula, utilizado na execução de argamassa de cal, revestimentos e pinturas.

As técnicas de preparação da cal detêm práticas seculares desde o processo de extração, cozedura e hidratação, com utilizações diversas nas componentes construtivas. Tradicionalmente, após o processo de cozedura e o arrefecimento das pedras, a cal era conservada e protegida em sacos de pano, sendo apenas hidratada em obra. Após a hidratação e quando em repouso, a pasta de cal, por sofrer um processo de decantação, produz, na sua superfície, a água de cal — líquido cristalino com propriedades adequadas para a aplicação em ações de consolidação de argamassas, colmatação de lacunas, humedecimento e adesão das mesmas —, também utilizada para as caições.

Material económico e fácil de manusear, que se constitui como um revestimento protetor das superfícies porosas em alvenaria de calcário, a cal pode adquirir várias cores, atribuindo um valor plástico acrescentado, o qual, em muitas situações, corresponde à materialização do amor do proprietário pela casa. Regra geral, as casas são rebocadas com argamassa de cal pelo exterior e caiadas anualmente para manter os rebocos resistentes à chuva, conferindo-lhes um aspeto mais rico (Figura 9). Outras casas são rebocadas e caiadas apenas pelo interior, mantendo-se o exterior em pedra aparente.



Figura 9. Habitações caiadas na ARU de Granja

No emprego da cal como revestimento exterior, a interseção das superfícies caiadas com o chão é sujeita a tratamento especial contra os salpicos da chuva, que manchariam a sua brancura, diferenciando-se também em termos cromáticos. A cal contribui para uma definição clara dos volumes, acentuando o recorte dos vãos, guarnecidos com molduras em calcário.

Argila

Empregue em estado cru como revestimento de paredes, mas, essencialmente, como argamassa no assentamento de alvenaria de pedra a argila constitui um material apreciado pela plasticidade e aderência demonstradas, permitindo formar uma pasta de várias cores usada como reboco interior

em alternativa ao reboco de cal, aproveitado para posterior caiação (Figura 10) . Regra geral, escolhia-se o material sem pedras e com elevado teor de argilas, que permitisse fazer uma massa plástica na mistura com a água, tornando-se consistente e rígido após secagem.



Figura 10. Utilização da argila como argamassa no assentamento de alvenaria de pedra

Quando cozido, o barro assume diferentes formas e várias aplicações, tais como tijolo, pavimentos e telha, garantindo uma maior eficácia em termos de impermeabilização das coberturas e de paredes (Figura 11).



Figura 11. Argila e suas diversas aplicações no edificado da ARU de Granja

Madeira

O papel da madeira na construção vernacular das aldeias da RAC surge diretamente condicionada pela facilidade da sua obtenção, dependendo, como é evidente, da cobertura florestal do território.

Antes de ser utilizada, a madeira era selecionada, recolhida e preparada de forma a ajustar-se às exigências construtivas, nomeadamente as relativas às características formais, dimensionais, de resistência, flexibilidade e durabilidade. A recolha ocorria, de preferência, no inverno, na fase de repouso da árvore, uma vez que, não sendo sujeita a qualquer tratamento de proteção, o abate da árvore na época correta garantia a sua maior durabilidade. Posteriormente, a madeira era trabalhada até adquirir as características de material de construção, assumindo a forma de troncos, varas, ripas e tábuas aplicadas em forros, soalhos, caixilharias e estruturas de coberturas e alpendres, dando resposta às diversas funções dos espaços construídos.

Pela facilidade na obtenção de toros compridos e regulares, o que permitia resolver a estrutura das coberturas de uma forma simples e imediata, a madeira mais utilizada era o pinho e, mais tarde, também o eucalipto (Figura 12).



Figura 12. Alpendre com estrutura de madeira na Rua da Senhora da Orada

O tabique, técnica de construção de paredes interiores divisórias, consiste, sobretudo, na utilização de elementos vegetais, como a madeira, para a execução da estrutura e na eventual aplicação de

pedra ou argila para os preenchimentos. Esta técnica permite uma grande poupança de esforços, recursos e materiais, todos eles facilmente adquiridos, transportados e aplicados sem a necessidade de intervenção de mestres pedreiros (Figura 13).



Figura 13. Parede divisória em tabique

TIPOLOGIAS ARQUITETÓNICAS VERNACULARES

Muito embora se constate uma diversidade de feições nas construções das aldeias da RAC, existem alguns traços comuns que se reconhecem à maioria delas. Assim, neste intrincado panorama regional coabitam casas térreas e casas de andar, isoladas em meio agrícola ou inseridas em pequenos núcleos rurais formados ao longo dos séculos XV, XVI e XVII, alguns já desde o século XII.

Dadas as particularidades do conjunto edificado, a caracterização arquitetónica que aqui se estabelece tem como ponto de partida a sistematização dos tipos de edifícios presentes em cada uma das aldeias que apresentam maior valor arquitetónico, procedendo-se à análise de vários parâmetros, designadamente a forma, a dimensão, a altura e número de pisos, a materialidade e a época construtiva. No entanto, importa referir que esta diferenciação das tipologias arquitetónicas surge diretamente relacionada, para além da volumetria, com a métrica e a composição das fachadas, que resulta, sobretudo, da função principal que se encontra associada aos edifícios — a função habitacional — e que corresponde, na maioria das vezes, à disponibilidade financeira das famílias. Para cada uma das tipologias identificadas, destacam-se, ainda, alguns edifícios (ou conjuntos de edifícios) de maior relevância e interesse do ponto de vista arquitetónico.

São três as tipologias arquitetónicas vernaculares que caracterizam este território: a casa térrea, a casa sobrelevada e a casa de dois pisos.

A **casa térrea**, de planta retangular, com uma fachada simples onde se destaca uma porta retangular e janelas laterais de reduzida dimensão, constitui a tipologia arquitetónica com maior expressão territorial (Figura 14). Nestas construções pequenas e singelas, caiadas ou em pedra à vista, a cobertura é de duas águas bastante inclinadas, com um cume paralelo à fachada, rematando num pequeno beiral linear. Em algumas situações aparece realçado o volume da chaminé, que apresenta um remate mais ou menos cuidado. Os vãos são emoldurados com cantaria simples de pedra calcária. Nas fachadas caiadas de branco, ocre ou óxido de ferro, surgem, junto ao solo, barras de outra cor e/ou frisos, intercalados por portas de madeira.



Figura 14. Casas térreas na ARU de Granja

Muitas vezes, a habitação liga com o pátio murado, encarado como o espaço central da casa, sem pavimento ou remediado com um piso feito com argamassa tosca. Sem configuração definida, este espaço medeia a comunicação entre a habitação e os currais, os galinheiros, os anexos agrícolas, os alpendres e demais arrumos. O acesso é feito através da via pública, ou vicinal, por um grande portão, de madeira ou de metal, rasgado na fachada principal da própria casa ou no muro ou telheiro que lhe está adossado. Próximo da casa, voltada para um caminho público, encontra-se a eira, o palheiro ou outros anexos agrícolas; nas traseiras localiza-se a horta.

A **casa sobrelevada** caracteriza-se pela mesma simplicidade austera das casas térreas: a planta retangular e a fachada simples constituída por vãos retangulares com molduras em pedra. Nestas tipologias, um bloco de escadas, constituído por degraus de pedra sobrepostos, possibilita o acesso ao piso principal (Figura 15).



Figura 15. Casas sobrelevadas na Rua da Senhora da Orada

O acesso ao piso da habitação faz-se diretamente da via pública ou lateralmente, através de um portão rasgado no muro lateral. No piso semienterrado localizam-se os arrumos e as dependências dos animais. A separação entre a semicave e o andar é feita por um sobrado de madeira de pinho, assente sobre barrotes, beneficiando a temperatura da habitação do calor dos animais reunidos durante a noite.

Por sua vez, a **casa de dois pisos** constitui a segunda variante da casa térrea, mantendo, de um modo geral, as mesmas características formais com o acréscimo de um piso: cobertura de duas águas bastante inclinadas, o pequeno beiral linear, o eventual destaque da chaminé, os vãos retos e simples com molduras de pedra calcária (Figura 16).



Figura 16. Casas de dois pisos na Rua da Senhora da Orada

TIPOLOGIAS ARQUITETÓNICAS RECENTES

A arquitetura vernacular evoluiu de forma parcimoniosa em função das necessidades das populações até ao momento em que a Revolução Industrial, e consequentes alterações ao nível da construção e dos sistemas construtivos, quebraram esta linha evolutiva do conhecimento local. A industrialização proporcionou o aparecimento de novos materiais e o desenvolvimento tecnológico de outros, com destaque para o vidro, o cimento e o aço. A utilização crescente destes novos materiais industrializados e padronizados homogeneizou as distintas formas de construção, até então dependentes dos materiais disponíveis no lugar (FERNANDES *et al*, p. 3), enquanto abriu o leque das opções arquitetónicas disponíveis.

Beneficiando de um maior fluxo de pessoas, de bens e de informação, o processo de contínuas transformações sociais, culturais e económicas, mais especificamente a partir de meados do século XX, conduziu à melhoria das condições de conforto, mas também à alteração das formas de projeção exterior da casa. Estas aspirações materializaram-se, também, na introdução das instalações higiénicas, no aumento das áreas e do número de compartimentos, resultando numa transformação tipológica da habitação popular que vigorou durante um extenso período (SARAIVA, *et al*, p. 106).

Esmorecida a ancestral simbiose entre o homem e a terra (as matérias-primas para a construção deixaram de ser recolhidas ou transformadas pela força braçal), beneficiando das alterações dos modos de vida e da melhoria das condições de habitabilidade, as casas adquirem novas proporções, posicionando-se mais afastadas da via pública que as primitivas casas rurais, onde o espaço consagrado à horta se transfigura numa área ajardinada que as valoriza e emoldura.

Com dois ou três pisos de altura, estrutura em betão armado ou alvenaria resistente e coberturas em telha de fábrica, estas construções apresentam linguagens arquitetónicas contemporâneas diversificadas que resultam da admissão de novas técnicas na conceção dos edifícios. A partir das décadas de 70 e 80 do século XX, a casa do emigrante conquista terreno na aldeia, demarcando-se pela complexificação dos volumes, pela cor e pela varanda com gradeamento de ferro (Figura 17).

A habitação moderna e contemporânea é, regra geral, rebocada pelo exterior, em argamassa de cimento e areia, e pintada. Algumas vezes apresenta, também, panos de azulejo colorido. Nestas casas de maior dimensão, o betão substitui as antigas soluções construtiva para vencer os vãos e suportar cargas em pilares e superfícies, permitindo a diversidade tipológica decorrente do gosto individual do proprietário.



Figura 17. Habitação unifamiliar moderna e contemporânea na ARU de Granja e sua envolvente

Estas novas tipologias arquitetónicas de maior impacto territorial e paisagístico coexistem com as modestas construções vernaculares, simples e menos diversas, cujo valor arquitetónico resulta, como referido atrás, de um valor de conjunto intrinsecamente associado ao valor de homogeneidade e de inserção na paisagem. Esta coexistência resulta, neste contexto, da assunção da diversidade e da riqueza formal e compositiva resultantes dos processos ocorridos ao longo dos diferentes períodos temporais de desenvolvimento do aglomerado, onde se articulam as eventuais dissonâncias de modo mais ou menos pacífico e harmonioso.

4.3.3 Parque Edificado

De acordo com os Censos 2011, existiam, à data, na ARU de Granja, 20 edifícios, dos quais 19 eram exclusivamente residenciais. Estes correspondiam a cerca de 1% do total de edifícios da freguesia de Santiago da Guarda, não apresentando expressão relevante à escala concelhia (Tabela 1). Considerando os Censos 2021, verifica-se que, entre 2011 e 2021, o número de edifícios deste tipo diminuiu na freguesia, mas aumentou ligeiramente no concelho (-3,9% e 0,3%, respetivamente).

Tabela 1. Evolução do número de edifícios 2001-2011-2021 – ARU, freguesia e concelho
(Fonte dos dados: Censos 2001, 2011 e 2021, INE)

INDICADOR	ARU	SANTIAGO DA GUARDA	ANSIÃO
Edifícios 2001 (n.º)	21	1.789	7.105
Edifícios 2011 (n.º)	20	2.244	7.718
Edifícios 2021 (n.º)	20 ²	2.156	7.745
Varição 2011-2021 (%)	0,0	-3,9	0,3

No levantamento de campo de caracterização do edificado, realizado no âmbito dos trabalhos de elaboração do presente PERU, foram, no entanto, identificados 27 edifícios. A discrepância entre os valores registados na operação censitária e no levantamento de campo pode explicar-se, por um lado, pelo facto de o recenseamento à habitação considerar apenas edifícios parcial ou exclusivamente residenciais e, por outro, pela eventual construção (ou alteração de uso) de edifícios após 2021.

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, INTEGRAÇÃO E USO FUNCIONAL

A análise da idade do parque edificado, com base nos Censos 2021, mostra que 69% dos edifícios do concelho foram construídos há mais de 30 anos (5.373 edifícios), sendo as décadas de 1960 e 1970 as mais significativas em termos da produção de novos edifícios habitacionais: 2.041 edifícios, correspondendo a cerca de 26% do total do parque edificado do concelho. Os resultados do levantamento de campo permitem constatar que a totalidade do parque edificado da ARU de Granja (27 edifícios) tem efetivamente mais de 30 anos (Figura 18).

² Valores de 2021 com referência aos dos Censos 2011.



Figura 18. Edifícios na Rua Senhora da Orada

O parque edificado da ARU é exclusivamente de tipologia unifamiliar, seguindo maioritariamente uma tendência de integração do tipo “edifícios isolados” (15 edifícios), seguida da integração do tipo “agrupado/em banda” (12 edifícios) (Figura 19).

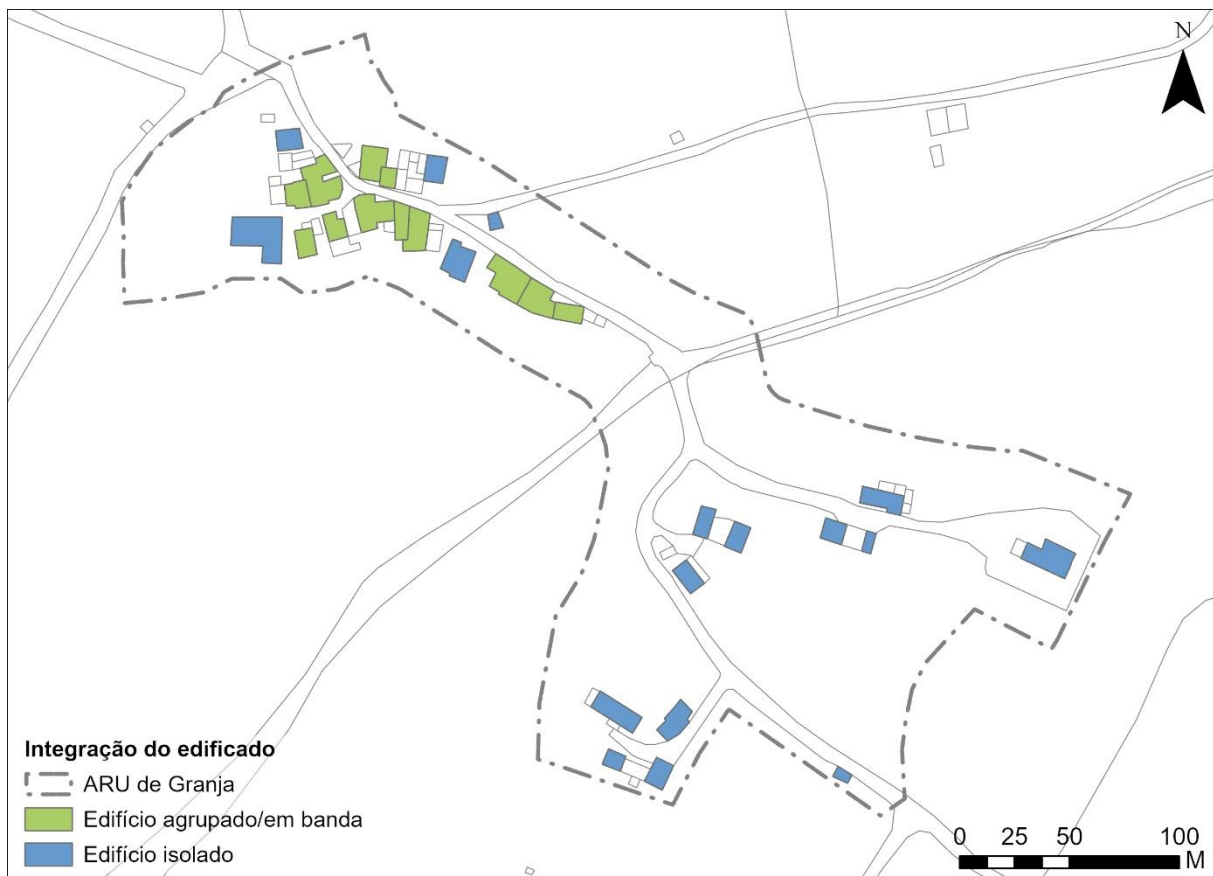


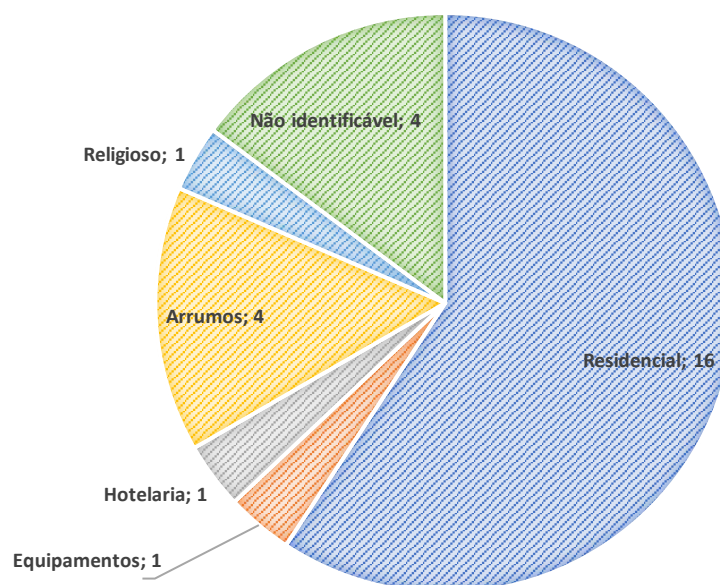
Figura 19. Integração dos edifícios na ARU de Granja
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

Os edifícios agrupados ou em banda formam contínuos edificados na confluência da Rua da Senhora da Orada com a travessa que dá acesso ao Paço dos Jesuítas, refletindo uma implantação

historicamente associada à proximidade funcional ao Paço, com a fixação de habitações nas suas imediações e a dispersão de outras construções em parcelas de uso agrícola.

Atendendo à reduzida dimensão do aglomerado, à baixa densidade populacional e à dependência funcional face à sede de freguesia e ao centro concelhio (localizados na proximidade), não se verifica uma diversificação funcional significativa, principalmente no que respeita a comércio, serviços públicos ou equipamentos. Os dados do levantamento de campo revelam que o parque edificado na ARU é maioritariamente constituído por edifícios de tipologia exclusivamente residencial, totalizando 16 edifícios, correspondentes a 59% do parque edificado (Gráfico 1).

Gráfico 1. Uso funcional do edificado na ARU (valor absoluto)



Na categoria de edifícios exclusivamente não residenciais (sete edifícios, 26% do total), verifica-se a inexistência de edifícios de comércio ou serviços, identificando-se, no entanto, equipamentos e edifícios classificados como “outros”. Nesta categoria, cerca de metade dos edifícios (quatro edifícios) encontra-se afeta a usos do tipo “arrumos”, associados às atividades agrícolas. Regra geral, estes edifícios apresentam alterações significativas e não evidenciam, de forma marcada, elementos de construção tradicional vernacular, em particular estruturas em alvenaria em pedra calcária, surgindo maioritariamente de forma isolada em parcelas dedicadas à atividade agrícola. Apenas um destes edifícios mantém elementos vernaculares, ostentando num dos vãos a inscrição da sua pertença à Companhia de Jesus³, embora se apresente já bastante alterado. Integram, ainda, esta tipologia o

³ Alguma das fontes consultadas para a elaboração do enquadramento histórico indicam que este edifício fazia parte dos anexos do Paço dos Jesuítas nele funcionado a “Roda dos enjeitados”. No entanto, não nos foi possível confirmar esta informação.

equipamento cultural Casa-Museu de Fosseis de Sicó e uma unidade de alojamento local, localizados no “complexo de anexos” junto ao Paço dos Jesuítas, bem como a Igreja da Senhora da Orada, no Beco da Senhora da Orada.

A Figura 20 apresenta o uso funcional, ao nível do rés-do-chão, do edificado da ARU, verificando-se uma distribuição que, no essencial, é coerente com os usos já descritos para o edificado no seu conjunto.

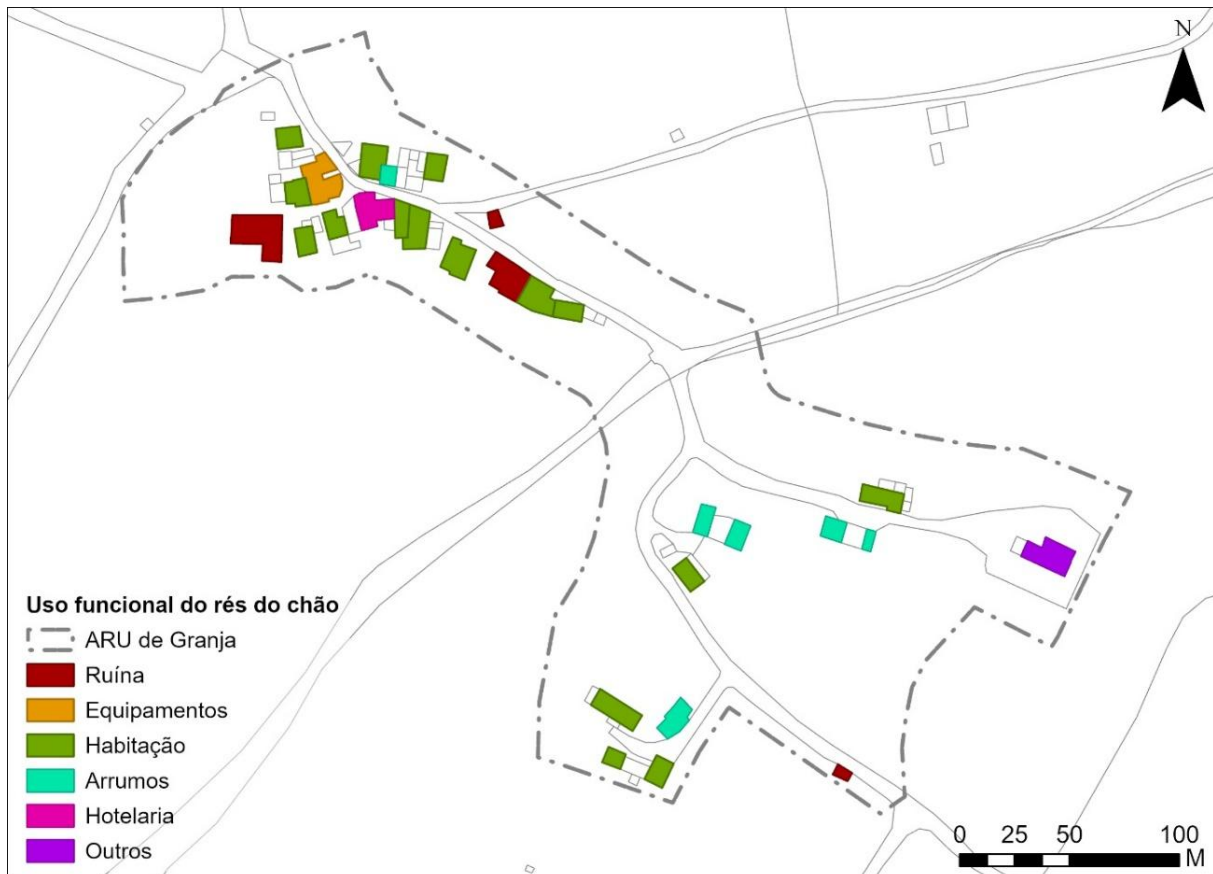


Figura 20. Uso funcional do rés-do-chão do edificado na ARU
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

Assim, as funções residenciais instaladas ao nível do rés-do-chão representam a maioria dos usos, sendo acompanhadas por construções afetas a funções de arrumos e/ou abrigos de animais e a outros usos. Os usos associados a estabelecimentos turísticos e equipamentos coletivos concentram-se a norte, na “entrada” da aldeia, enquanto os usos associados a arrumos se localizam essencialmente a sul, junto de parcelas agrícolas de maior dimensão.

VOLUMETRIA E OCUPAÇÃO

O parque edificado da ARU divide-se entre estruturas de alvenaria de pedra e de alvenaria de tijolo/blocos de betão (15 e 12 edifícios, respetivamente). A maioria das construções em alvenaria de pedra apresenta sistemas estruturais tradicionais, com recurso a pedra calcária, e volumetria de um a dois pisos, mantendo-se, em grande parte das reabilitações efetuadas, a totalidade ou parte das características da arquitetura vernacular local. As construções de uso habitacional mais recentes, ainda que utilizem a pedra calcária em revestimentos e/ou elementos estruturais, nem sempre replicam os desenhos tradicionais, embora mantenham, de modo geral, as volumetrias dominantes.

Quanto aos revestimentos de fachada, predominam soluções tradicionais, com prevalência de reboco pintado, seguido de revestimento em pedra (12 e 10 edifícios, respetivamente). O reboco pintado constitui uma solução recorrente na tradição construtiva local; a utilização de pedra à vista, sem revestimento, é igualmente frequente, associada, em muitos casos, a opções de manutenção e durabilidade.

Em termos de volumetria, predominam os edifícios com dois pisos (15 edifícios) seguidos pelos edifícios com um piso (12 edifícios). A área edificada mais compacta corresponde ao núcleo a norte, junto do Paço dos Jesuítas, onde a composição volumétrica é dominada por edifícios com dois pisos, apresentando, na generalidade, áreas de implantação inferiores a 110 m².

Os dados do levantamento de campo indicam que, na ARU de Granja, 19 edifícios (70% do total) se encontram totalmente ocupados, registando-se três edifícios vagos e cinco ruínas (Figura 21). Estes valores devem, no entanto, ser interpretados com prudência, por resultarem de observação exterior a partir do espaço público, incorporando algum grau de subjetividade. Ainda assim, quando cruzados com os dados relativos aos alojamentos familiares apurados nos Censos, observam-se resultados próximos, embora ligeiramente inferiores aos do levantamento: 14 alojamentos ocupados (cinco de residência habitual e nove de segunda habitação) e seis alojamentos vagos.

O edificado vago corresponde a edifícios com mais de 30 anos, com usos de arrumos e/ou abrigos de animais em dois casos, e uso habitacional noutra, localizando-se essencialmente ao longo da Rua da Senhora da Orada.



Figura 21. Ocupação do edificado na ARU
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Por último, importa abordar o estado de conservação do parque edificado. O levantamento de campo incidiu na avaliação do estado de conservação dos diferentes elementos construtivos, com vista à determinação do estado de conservação global do edifício. Foram considerados os elementos “estrutura”, “fachadas”, “vãos” e “cobertura”, tendo sido atribuídos níveis de conservação equivalentes aos do estado geral: péssimo (nível 1), mau (nível 2), médio (nível 3), bom (nível 4) e excelente (nível 5).

Atendendo a que a avaliação foi realizada exclusivamente a partir do exterior, adotou-se uma simplificação dos critérios constantes do Guia do Método de Avaliação do Estado da Conservação de imóveis (MAEC) (LNEC, 2007), em que as anomalias “muito ligeiras”, “ligeiras”, “médias”, “graves” e “muito graves”⁴ correspondem, respetivamente os níveis, 5, 4, 3, 2 e 1.

⁴ Tipo de anomalias:

- Muito ligeiras – ausência de anomalias ou anomalias sem significado (atribuição de nível 5);

Posteriormente, foi aplicada uma fórmula de cálculo com ponderações por elemento, sendo o estado de conservação geral obtido pela soma dos resultados ponderados dos elementos analisados⁵. Adicionalmente, no estado de conservação geral, foi ainda considerado o nível “ruína”, entendendo-se como tal o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, com colapso de uma parte substancial dos sistemas que o compõem.

O levantamento de campo permitiu identificar patologias dominantes ao nível dos elementos construtivos analisados (Figura 22), nomeadamente:

- **Estrutura:** fendilhação extensa de pequena e média abertura, sem indícios de risco iminente de colapso; destacamento de revestimentos em áreas localizadas; desagregação pontual de paredes de alvenaria (pedras soltas);
- **Fachadas:** aberturas localizadas resultantes de degradação; fendilhação extensa com aberturas pequenas, médias ou grandes; ausência/destacamento/partição de revestimentos em áreas significativas; manchas de sujidade ou alteração de cor/textura exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas;
- **Vãos:** oxidação e deterioração de elementos; deformações, corrosão, remoção; substituições e alterações de caixilharias ou portas após construção, com impacto negativo na leitura do edifício;
- **Coberturas:** deformações; alterações geométricas indicadoras de deterioração da estrutura; elementos de revestimento deteriorados; reparações com materiais desajustados às deficiências de estanquicidade; revestimentos sujos ou com vegetação parasitária.

-
- Ligeiras – anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução (atribuição de nível 4);
 - Médias – anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução (atribuição de nível 3);
 - Graves – anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução (atribuição de nível 2);
 - Muito Graves – anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou ausência ou inoperabilidade da infraestrutura básica (atribuição de nível 1);

⁵ A fórmula de cálculo utilizada corresponde a:

$$\text{Estado de Conservação Geral} = (0,35 * \text{Est. Cons. Estr.}) + (0,20 * \text{Est. Cons. Fachada}) + (0,20 * \text{Est. Cons. Vãos}) + (0,25 * \text{Est. Cons. Cobertura})$$



Figura 22. Exemplos de patologias dos elementos construtivos dos edifícios na ARU de Granja

De forma global, a análise do estado de conservação do edificado evidencia cinco edifícios em “ruína” e 10 edifícios com necessidade de reparação mais ou menos urgentes, correspondendo aos edifícios classificados como “péssimo” e “mau” (nível 1 e 2, com 11,1%, correspondendo a três edifícios) e aos edifícios com estado “médio” (nível 3, com 25,9%, correspondendo a sete edifícios). Globalmente, 11 edifícios (40,7%) foram integrados nas categorias “bom” e “excelente” (Figura 23).

Embora a análise espacial dos dados recolhidos não permita identificar um padrão inequívoco de localização dos edifícios mais degradados, assinala-se como área de maior concentração relativa de degradação a zona sudoeste da ARU, onde se identificam quatro edifícios em “ruína”, dois edifícios em “mau” estado e seis edifícios em “médio” estado de conservação (Figura 24).

No restante território da ARU verificam-se focos pontuais de edifícios com necessidades de reparação, destacando-se o Paço dos Jesuítas, em “ruína”, e a construção onde possivelmente terá existido a “roda dos enjeitados”, em mau estado de conservação, pelo seu valor patrimonial e simbolismo histórico.



Figura 23. Estado de conservação do edificado na ARU
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)



Figura 24. Edifícios degradados na ARU de Granja

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Na ARU de Granja não estão presentes imóveis classificados; contudo, o património edificado existente assume importância considerável, em particular no que concerne ao património arquitetónico civil e de cariz vernacular e religioso (Figura 25).

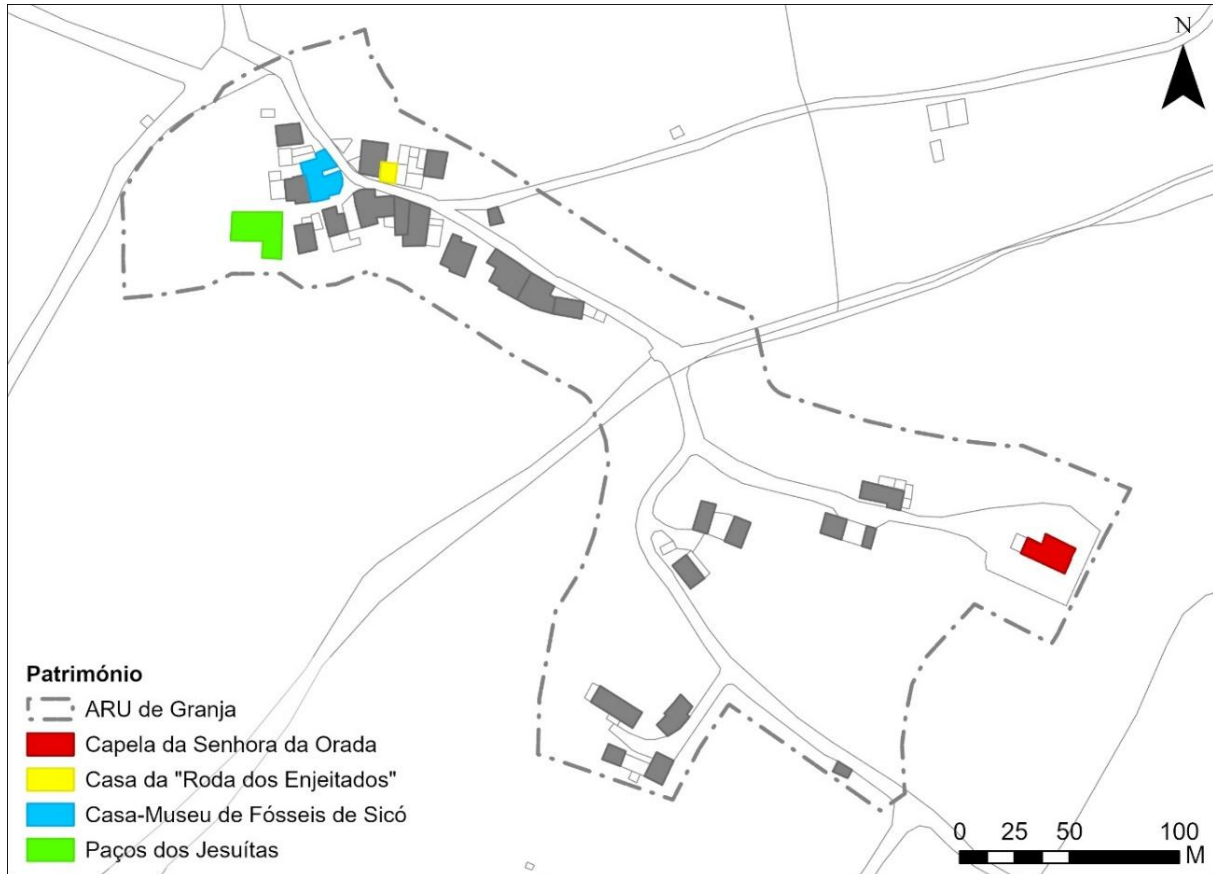


Figura 25. Elementos com interesse patrimonial na ARU e envolvente
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

A página eletrónica do Património Cultural identifica dois imóveis inventariados na ARU de Granja, designadamente os Paços da Granja e a Igreja da Senhora da Orada.

Os Paços da Granja ou Paço dos Jesuítas (designação local), constituem um exemplo de arquitetura residencial setecentista, com estrutura de alvenaria e cantaria em pedra calcária. Trata-se do local onde se fixou e desenvolveu uma das residências da Companhia de Jesus no século XVII, envolvida por um extenso campo agrícola a poente e por um conjunto de anexos que teriam servido de edificações de apoio e de residência de trabalhadores. Atualmente em ruína, integrava uma igreja com painéis de azulejaria azul e branca setecentista e um pombal circular, dos quais subsistem vestígios (Figura 26).

A Igreja da Senhora da Orada, implantada num outeiro sobranceiro à aldeia, insere-se na corrente religiosa quinhentista (ainda que tenha sido alvo de reformulação no século XVIII e restauro em 1966). É uma igreja de nave única, destacando-se os altares revestidos de azulejos hispano-mouriscos do século XVI, um altar lateral com tábuas policromas setecentistas e a capela-mor com um retábulo de talha dourada do século XVIII (Figura 26).



Figura 26. Paço dos Jesuítas e Igreja da Senhora da Orada

Para além dos imóveis inventariados, a aldeia de Granja integra um número considerável de edifícios com valor de conjunto por serem exemplares de arquitetura vernácula da região, localizados, de forma mais concentrada, na envolvente do Paço dos Jesuítas e, de forma mais dispersa, em algumas das parcelas agrícolas que envolvem a aldeia. Um dos imóveis que terá servido como residência de apoio ao Paço alberga atualmente a Casa-Museu de Fósseis de Sicó, constituindo um excelente exemplar reabilitado da arquitetura vernacular da região, do século XVII (Figura 28 e Figura 27).



Figura 27. Exemplos de imóveis de arquitetura vernacular existentes na ARU

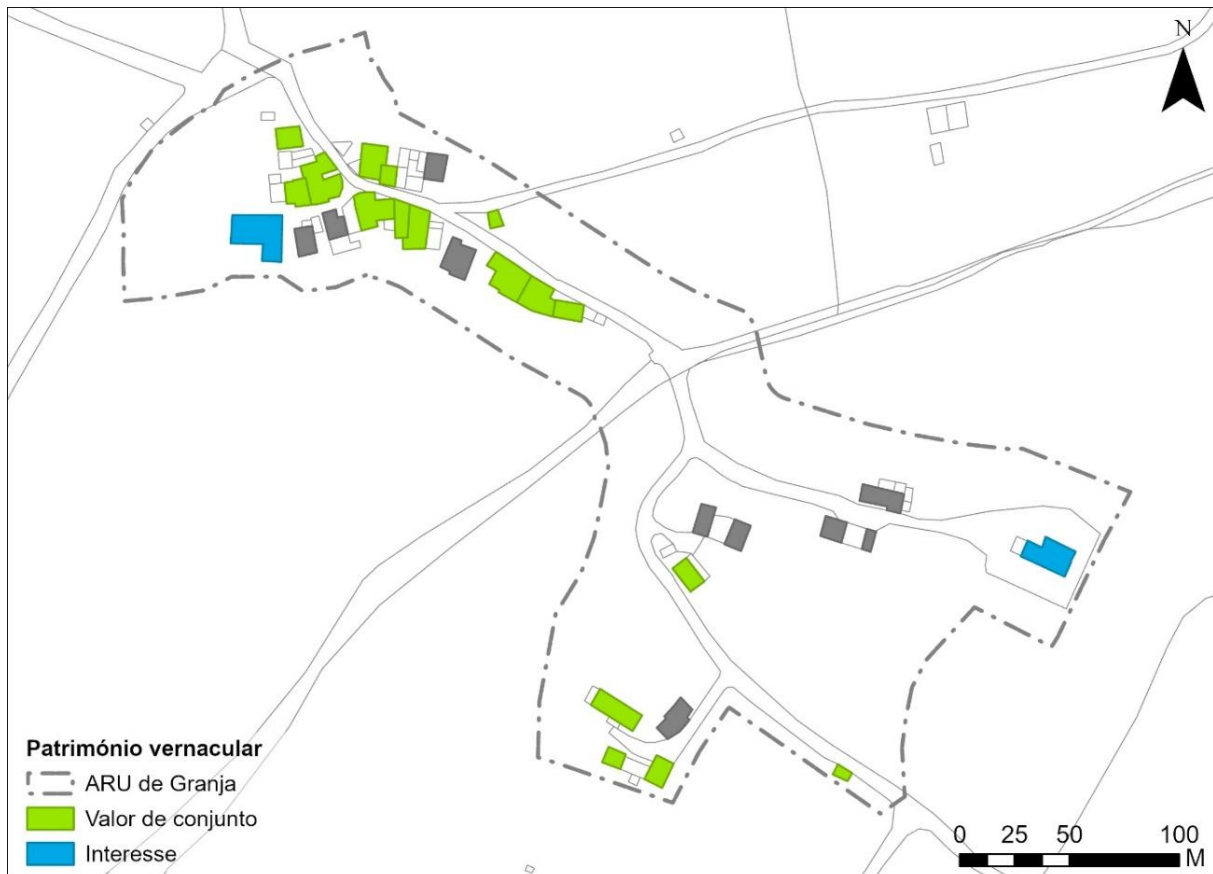


Figura 28. Património vernacular – edifícios existentes na ARU
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

Na ARU de Granja destacam-se, ainda, os muros de “pedra seca/solta” e as eiras. Os primeiros constituem um elemento identitário muito significativo na paisagem do Maciço de Sicó, resultando de processos de apropriação e transformação do território. Os muros de “pedra seca/solta” têm uma presença significativa na envolvente e na aldeia de Granja, observando-se muros que resultam de simples amontoados de pedra provenientes da despedra dos terrenos (associada à necessidade de trabalhar a terra para utilização agrícola ou pastoril) denominados de “marouços”, bem como muros mais aparelhados (com ou sem capeamento), executados com técnicas construtivas mais especializadas, sobretudo no interior do aglomerado, associados à delimitação de parcelas e, nalguns casos, à delimitação perimetral de eiras.

A vocação agrícola e o passado dedicado a estas atividades das gentes de Granja e arredores são ainda visíveis nos exemplares de eiras que ainda se conseguem discernir neste território. A sua identificação é, contudo, um pouco mais difícil na medida em que, em muitos casos, se encontram dentro de parcelas agrícolas não sendo diretamente visíveis do espaço público envolvente. Para além da evidente função agrícola, as eiras eram também locais de fomento das relações de vizinhança (pela interajuda existente entre habitantes na altura das colheitas) e cumpriam ainda outras funções

sociais por serem locais onde poderiam ocorrer cerimónias e eventos (bailes, missas, etc.). Em Granja encontram-se exemplares de pequenas eiras redondas que, de acordo com a obra “Espigueiros Portugueses” (DIAS e GALHANO, 1994), assumem características do sul de Portugal, e são comuns nas aldeias dos distritos de Leiria. Alguns dos exemplares das eiras existentes na aldeia de Granja situam-se na envolvente das habitações, sendo, geralmente, abauladas e em cimento, em substituição dos antigos materiais leves, existindo ainda exemplares em calcário, material usado principalmente na delimitação perimetral, em coerência com a caracterização apontada na obra já referida (Figura 29).



Figura 29. "Muros de pedra seca/solta" e eiras na ARU de Granja

Próximo da ARU, em Santiago da Guarda (cerca de 2,5 km), localiza-se a Residência Senhorial dos Condes de Castelo Melhor/Paço dos Vasconcelos, sítio de património arqueológico (CNS 12427), classificado como Monumento Nacional (Decreto n.º 95/78, de 12 setembro 1978). Neste local, residência senhorial desde o século XVI até meados do século XIX, foram identificados os limites da *pars urbana* de uma *villa* tardo-romana dos séculos IV-V (tendo sido encontrados vestígios de mosaico policromado, bloco em calcário com epigrafe latina, cerâmica, fragmentos de bronze e de ferro, estruturas, moedas romanas e medievais, entre outros), sobre a qual teria sido edificada a residência.

4.3.4 Espaço Público

A rede de espaços públicos da ARU de Granja é constituída, essencialmente, por um eixo enquadrável na tipologia “rua”, correspondente à Rua Senhora da Orada, arruamento que assegura o acesso local ao parque edificado da ARU (Figura 30).

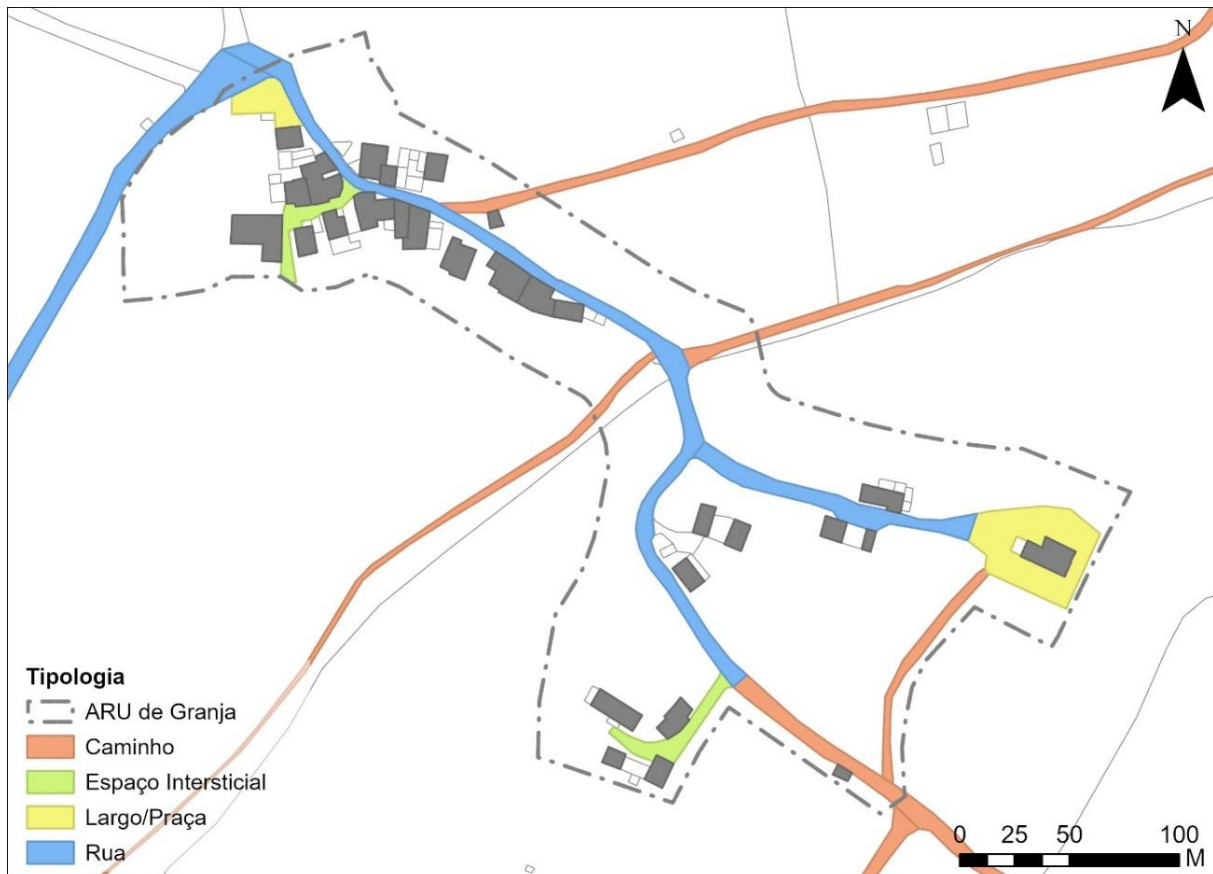


Figura 30. Tipologia do espaço público na ARU
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

A ARU assenta numa rede viária desenvolvida segundo uma estrutura orgânica, com origem no arruamento referido, aparentemente consolidado após a implantação do edificado. Não se verifica a existência de quarteirões, observando-se, em alternativa, a uma ocupação predominantemente linear ao longo dos espaços públicos. A Rua da Senhora da Orada constitui o eixo estruturante do aglomerado, sendo complementada a norte por uma travessa/espço intersticial de acesso ao Paço dos Jesuítas, que corresponde à área mais densificada da ARU, e a sul pelo Beco da Senhora da Orada. Este eixo atravessa a aldeia, interligando a zona de maior densidade edificada da ARU e os dois “largos” do aglomerado: o largo de acesso à ARU, a norte, e o largo da igreja da Senhora da Orada, a sudeste. A malha urbana assenta num desenho de perfil reduzido, que se adapta organicamente às frentes edificadas e às delimitações das parcelas agrícolas contíguas. Ao longo deste eixo são visíveis vários exemplares de muros de “pedra seca/solta” calcária, principalmente à medida que a densidade construtiva diminui, bem como construções com interesse arquitetónico de cariz vernacular (Figura 31).



Figura 31. Rua da Senhora da Orada



Figura 32. Rede de espaços públicos da ARU – “largos”

Da Rua da Senhora da Orada emanam o Beco da Senhora da Orada e dois espaços intersticiais (a noroeste e a sudoeste) que organizam o tecido urbano, assumindo, contudo, em particular no caso do espaço intersticial a noroeste, um carácter próximo do uso privativo dos edifícios que serve.

A rede de espaços públicos integra, ainda, dois largos: um pequeno largo na entrada da ARU e o largo junto da Igreja da Senhora da Orada. O largo de entrada assume-se como um marco da entrada à Aldeia, tendo sido recentemente requalificado, funcionando como espaço de socialização e ponto de encontro/referência na ARU. O largo junto à Igreja, apesar de apresentar uma dimensão superior que poderia favorecer idêntica função, parece desempenhar sobretudo um papel associado à prática religiosa e/ou estacionamento informal de visitantes (Figura 32).

CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E PAVIMENTOS

A análise das condições de circulação evidencia que, na esmagadora maioria dos espaços, a circulação é de tipo “mista”, verificando-se circulação exclusivamente pedonal apenas em dois espaços: o largo de entrada norte da ARU e o caminho entre a Rua da Senhora da Orada e o largo da Igreja, a sudeste (Figura 33).

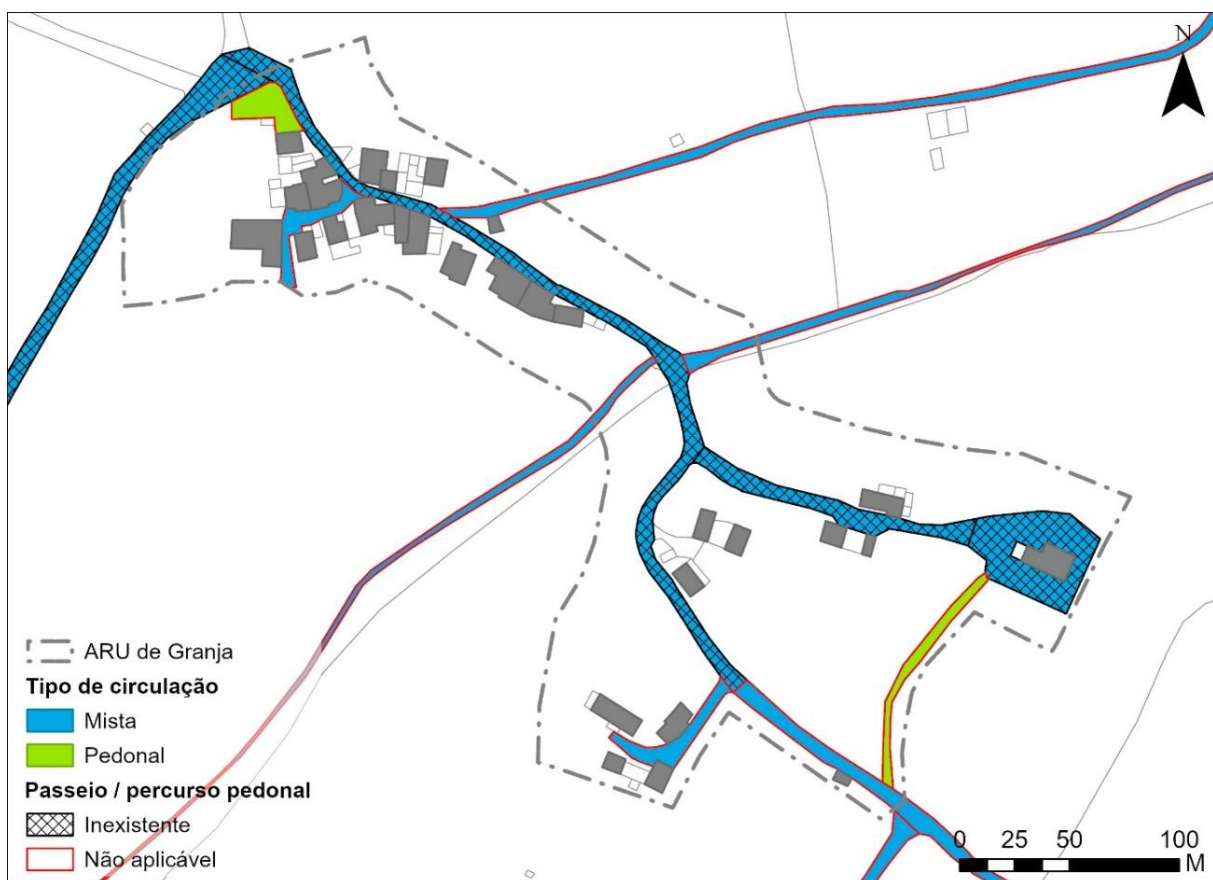


Figura 33. Espaços públicos – tipo de circulação e existência de passeios
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)

Na ARU de Granja, os espaços públicos com função rodoviária revelam a inexistência de passeios formais ou de percursos pedonais definidos. As bermas das faixas de rodagem são, em geral, ocupadas por valetas ou canais de drenagem de águas pluviais, nem sempre utilizáveis pelos peões. Esta circunstância, aliada à necessidade de a circulação pedonal ocorrer, frequentemente, na própria faixa de rodagem (por falta de largura útil das bermas), impede que se considere existir uma rede formal de percursos pedonais acessíveis. Ainda assim, importa ponderar esta leitura à luz da reduzida escala do aglomerado e da reduzidíssima intensidade de tráfego, bem como dos perfis transversais estreitos das vias e da habitual partilha do canal de circulação entre diferentes modos de deslocação. Neste contexto, eventuais medidas no âmbito do PERU para melhoria das condições pedonais deverão aferir a efetiva necessidade de passeios formais *versus* soluções de qualificação do espaço partilhado, assegurando conforto e segurança.

Na ARU não foram identificados espaços formais de estacionamento (bolsas ou parques identificados como tal), verificando-se que os residentes aproveitam os espaços intersticiais e pequenos alargamentos da malha urbana para esse fim (quando as habitações não dispõem de estacionamento próprio), enquanto os visitantes tendem a estacionar no alargamento da Rua da Senhora da Orada na entrada norte da ARU ou no largo da Igreja. Atendendo à presença de um equipamento cultural, de uma unidade de alojamento local e de património edificado de interesse, poderá ser pertinente considerar a instalação de pequenas bolsas, mais ou menos formalizadas, nas imediações destes locais, sendo essa necessidade mais evidente junto do largo de entrada na ARU.

A caracterização do espaço público inclui a identificação dos tipos de pavimento e do respetivo estado de conservação. Dado que não existem espaços percursos pedonais definidos, o pavimento da faixa de rodagem serve a generalidade dos modos de circulação. Predomina o cubo de calcário, que se estende até ao limite dos lotes/parcelas, nos espaços públicos dos tipos “rua”, “largo/praçã” e “espaço intersticial” localizados mais a norte. Os espaços do tipo “caminho” apresentam pavimento em terra solta com vegetação rasteira, quando correspondem a acessos menos utilizados a terrenos agrícolas, ou pavimento de terra batida quando se trata de acessos mais formais, como no prolongamento da Rua da Senhora da Orada a sul, com ligação à vizinha aldeia de Casais da Granja (Figura 34).

O estado de conservação dos pavimentos revela que, dos 12 troços analisados, quatro se encontram em “bom” estado, quatro em estado “razoável” e quatro em “mau” estado. Dos espaços em “mau” estado de conservação, três correspondem a caminhos delimitados por muros de pedra seca/solta, que emanam da parte central da Rua da Senhora da Orada, com pavimento em terra solta e cobertura vegetal, aparentemente associados ao acesso a espaços agrícolas envolventes e/ou a trilhos não

formalizados. O quarto espaço diz respeito ao caminho a sudeste da ARU, que liga a Rua da Senhora da Orada ao largo da Igreja, caminho em terra com afloramentos de pedra calcária e delimitado por muros de pedra seca/solta. Este caminho, que integra a Rota do Vento (rede municipal de percursos pedestres), apresentava-se, aquando do levantamento, praticamente intransitável, com forte presença de vegetação, nos primeiros metros da sua entrada sul.



Figura 34. Rede de espaços públicos da ARU – materiais dos pavimentos

Globalmente, a rede de espaços públicos apresenta alguma diferenciação ao nível dos perfis e das opções de pavimentação; contudo, subsiste a necessidade de qualificação e de clarificação funcional dos espaços, em particular no que concerne aos espaços do tipo “largo/prança”.

MOBILIÁRIO URBANO E ARBORIZAÇÃO

O levantamento de campo revelou a existência de mobiliário urbano em dois espaços públicos da ARU: bancos no largo da Igreja e um contentor e postíletes informativos na Rua da Senhora da Orada. Na ARU de Granja, e com exceção dos espaços do tipo “caminho”, apenas não foi possível identificar iluminação pública no largo de entrada norte da ARU.

Quanto à arborização, verifica-se a presença de elementos arbóreos no largo de entrada norte, verificando-se, contudo, que as caldeiras se encontram subdimensionadas⁶ (Figura 35 e Figura 36).

⁶ Importa mencionar que, quando se refere que um espaço público possui caldeiras de dimensão adequada, se está a indicar a existência de um número significativo de caldeiras nessa condição, não inviabilizando a existência, no mesmo espaço, de outras que estão incorretamente dimensionadas. Esta situação ocorrerá também no caso em que se assinala a existência de caldeiras de subdimensionadas num espaço público, mas onde no mesmo coexistirão situações pontuais de caldeiras de dimensão adequada.

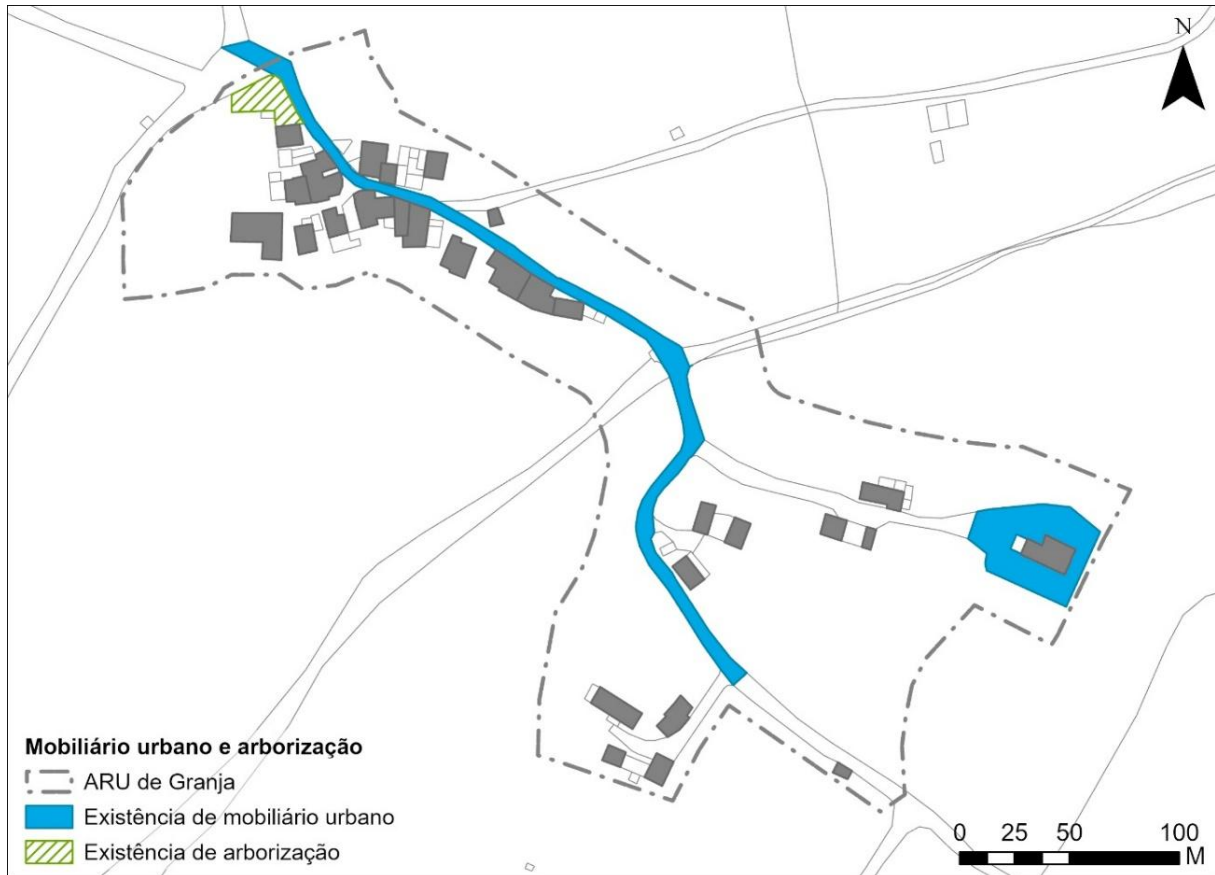


Figura 35. Espaços públicos – mobiliário urbano e arborização
(Fonte cartográfica: CMA, 2018)



Figura 36. Mobiliário urbano nos espaços públicos da ARU (exemplos)

REDE VIÁRIA

A rede viária que serve a ARU de Granja integra o nível 6 (“Vias Locais ou de Acesso”) da hierarquia viária definida no PDM de Ansião em vigor (2015), correspondentes a vias urbanas e caminhos municipais não integrados na rede de estradas municipais (nível 5 da hierarquia). É, ainda, assinalada a importância dos caminhos vicinais, fundamentais nas ligações agrícolas e no estabelecimento de relações de vizinhança.

A aldeia de Granja estabelece ligações com os aglomerados vizinhos através de uma rede de vias locais e de estradas da rede municipal, destacando-se as estradas nacionais sob jurisdição do Município de Ansião EN347-1 e EN348, bem como a estrada municipal EM526.

4.3.5 Infraestruturas Urbanas

As infraestruturas urbanas da ARU de Granja incluem rede de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e de águas residuais, rede de eletricidade, rede de telecomunicações e rede de recolha de resíduos urbanos. A informação apresentada tem por base o PDM em vigor (2015), com eventuais atualizações decorrentes de informação adicional disponibilizada, pelo que se analisam apenas as redes descritas nesse documento e com relevância para a ARU.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

De acordo com os dados do PDM em vigor (2015), o concelho de Ansião é servido “em alta” pelo Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Baixo Mondego Bairrada, entretanto integrado no Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Centro Litoral de Portugal, gerido pela sociedade Águas do Centro Litoral, S.A.. O sistema capta água na Ribeira de Alge, no concelho de Figueiró dos Vinhos, abrangendo a totalidade do concelho de Ansião e freguesias de concelhos vizinhos (Penela, Soure, Alvaiázere, Pombal e Figueiró dos Vinhos).

A captação na Ribeira da Alge é realizada através de um conjunto de drenos instalados no leito da ribeira, sendo a água elevada para uma Estação de Tratamento de Água, onde é submetida a processos de decantação, filtração, correção de agressividade e desinfecção. Posteriormente, é elevada para o reservatório de Olival e aduzida por gravidade para abastecimento do concelho de Ansião (e do concelho de Figueiró dos Vinhos) através do reservatório R2, em Aguda.

Desde 2019, o abastecimento “em baixa” é assegurado pela Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior (APIN), constituída por capitais públicos de diversos municípios (Alvaiázere, Ansião, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Lousã, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penacova, Penela e Vila Nova de Poiares), prestando serviços de abastecimento de água, saneamento de águas residuais urbanas e de gestão de resíduos urbanos.

Segundo os dados recolhidos junto da Câmara Municipal de Ansião, a ARU de Granja encontra-se totalmente coberta pelo sistema de abastecimento de água.

DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

O concelho de Ansião é servido pelo Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Centro Litoral de Portugal, responsável pela drenagem “em alta” das águas residuais, fazendo a sua recolha, o tratamento e a rejeição das mesmas. A freguesia de Santiago da Guarda é servida por uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), que serve também a freguesia de Alvorge, para a qual são encaminhadas as recolhas efetuadas neste território.

A rede “em baixa” encontra-se, desde 2019, a cargo da APIN. Embora não se encontrem disponibilizados dados específicos sobre a rede de drenagem e saneamento do concelho de Ansião e, mais especificamente, para a freguesia de Santiago da Guarda, foi possível apurar que, em 30 de janeiro de 2020, foi aprovada a candidatura apresentada pela APIN ao Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, relativa ao Fecho de Sistemas de Saneamento e Águas Residuais - ligação à ETAR de Santiago da Guarda. A candidatura visa o fecho dos sistemas de saneamento de águas residuais das freguesias de Alvorge e de Santiago da Guarda e a sua ligação à ETAR de Santiago da Guarda, contribuindo para a otimização e a gestão eficiente de recursos e infraestruturas, garantindo a qualidade do serviço e a sustentabilidade dos sistemas. Pretende-se, ainda, aumentar a adesão ao serviço, com ligações entre sistemas “em alta” e “em baixa” e a “extensão do serviço a populações ainda não servidas na área de influência do subsistema”. A execução prevista de 1.129 ramais domiciliários permitiria elevar a taxa de cobertura do subsistema da ETAR de Santiago da Guarda para 84,7%.

A nota de imprensa relativa a esta candidatura refere a execução de 17 sub-bacias a drenar 27 lugares das freguesias de Santiago da Guarda e Alvorge, sendo mencionados lugares contíguos à aldeia de Granja; contudo, Granja não se encontra incluída no projeto. Face a este investimento, o desenvolvimento de uma rede de saneamento na aldeia de Granja deverá articular-se com o subsistema local mais próximo.

RESÍDUOS URBANOS

A APIN é também a entidade responsável pela gestão dos resíduos urbanos indiferenciados no concelho de Ansião, os quais, após recolha e tratamento inicial, são integrados no Sistema Multimunicipal do Litoral Centro - ERSUC. Este sistema, constituído em setembro 1996, abrange 35 municípios, organizando-se em Baixo Vouga, Mondego e Baixo Mondego, estando o concelho de Ansião integrado no Baixo Mondego. O sistema inclui duas Unidades de Tratamento Mecânico e Biológico, dois Aterros Sanitários, duas Estações de Triagem, sete Estações de transferência (uma em Ansião), sete Ecocentros (um em Ansião), duas Unidades de Produção de Combustíveis Derivados de Resíduos, cinco Centrais de Valorização Energética de Biogás e 5.464 Ecopontos.

Apesar de não estarem disponíveis dados específicos sobre a recolha nos municípios abrangidos pela APIN, os Estudos de Caracterização e Diagnóstico do PDM em vigor (2015) indicavam que a aldeia de Granja se encontrava coberta pela recolha de resíduos indiferenciados. As visitas de campo realizadas no âmbito do PERU identificaram apenas contentores para deposição de resíduos indiferenciados.

INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS E DE TELECOMUNICAÇÕES

De acordo com as peças desenhadas que acompanham o PDM de Ansião em vigor (2015), o concelho é servido por uma rede de transporte de energia elétrica constituída por duas linhas de Alta Tensão que atravessam o concelho no sentido norte-sul, atravessando as freguesias de Chão de Couce e Pousaflores. Estas linhas alimentam a subestação de Pontão (em Chão de Couce), a partir da qual é efetuada a distribuição de energia elétrica aos postos de transformação, em média tensão e, subsequentemente, em baixa tensão. Segundo a informação disponibilizada, a Aldeia de Granja encontra-se totalmente coberta por este serviço.

No que concerne a rede de telecomunicações, foi apenas possível aferir o indicador relativo à cobertura de redes fixas de alta velocidade na freguesia de Santiago da Guarda, com base em dados publicados pela Autoridade Nacional de Comunicações. De acordo com as listagens de cobertura, Santiago da Guarda apresentava uma proporção entre 25% e 50% dos alojamentos familiares clássicos da freguesia cobertos por este serviço, não sendo, contudo, possível precisar a proporção efetiva nem os lugares abrangidos.

4.3.6 Dinâmica Urbanística e Investimento Público

Na ARU de Granja, entre 2012 e 2018, foram solicitados cinco processos de licenciamento: três destinados a habitação, um a uso misto (habitação e comércio) e um a outros usos (construção de

museu). No conjunto das licenças destinadas a habitação, incluindo a de uso misto, três tiveram por objeto a reabilitação, alteração e/ou ampliação de habitações existentes e uma referiu-se a nova construção. A licença emitida para outros usos correspondeu a nova construção.

Ao nível do investimento público, verifica-se a execução de vários investimentos, essencialmente orientados para o espaço público e para as condições de acessibilidade. As intervenções no espaço público incidiram, essencialmente, na criação do largo de entrada na ARU, na pavimentação da Rua e do Beco da Senhora da Orada, bem como do espaço intersticial de acesso ao Paço dos Jesuítas, e na sinalização da Rota dos Carmelitas para Fátima. No domínio dos equipamentos culturais, destaca-se a reabilitação de uma casa do século XVII nas imediações do Paço, onde foi instalado o Museu de Fósseis de Sicó (Figura 37).



Figura 37. Investimento público

(Fonte dos dados: Grandes Opções do Plano do Município de Ansião, 2013 a 2019; Fonte cartográfica: CMA, 2018)

4.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

No presente subcapítulo sintetizam-se as principais características da ARU de Granja no que respeita à estrutura e dinâmica populacionais. A síntese resulta, em grande parte, da análise de informação estatística oficial do INE, permitindo uma leitura territorial à escala da subsecção estatística. Conforme referido anteriormente, e atendendo às alterações na dimensão e delimitação das subsecções estatísticas da BGRI, consideravelmente superior em 2021, optou-se pela utilização dos dados dos Censos 2011, opção igualmente sustentada pela ausência de dinâmica significativa a este nível de desagregação.

4.4.1 População

POPULAÇÃO E FAMÍLIAS RESIDENTES

De acordo com os dados dos Censos 2011, residiam na ARU de Granja seis indivíduos (seis famílias), não assumindo expressão significativa no total da população residente na freguesia de Santiago da Guarda e no concelho de Ansião. A ARU apresenta uma densidade de 1,9 habitantes/hectare, encontrando-se a população mais concentrada a noroeste, na confluência da Rua da Senhora da Orada com o espaço intersticial de acesso ao Paço dos Jesuítas (Figura 38).

Relativamente à evolução demográfica, entre 2011 e 2021, a população residente na freguesia de Santiago da Guarda e no concelho de Ansião diminuiu, registando-se um decréscimo de cerca de 16% e 11% respetivamente (Tabela 2).

A reduzida dimensão populacional da ARU repercute-se num perfil demográfico mais envelhecido, verificando-se um índice de dependência de idosos igual a 100 (100 idosos por 100 pessoas ativas), valor significativamente superior ao registado na freguesia e no concelho (61,4 e 56,4, respetivamente). Este efeito é agravado pelo facto de, na ARU, não residir população com idade inferior a 14 anos. Em 2011, a população da ARU distribuía-se de forma equitativa entre a faixa etária dos 25 aos 65 anos e a população com mais de 65 anos (três indivíduos em cada faixa).

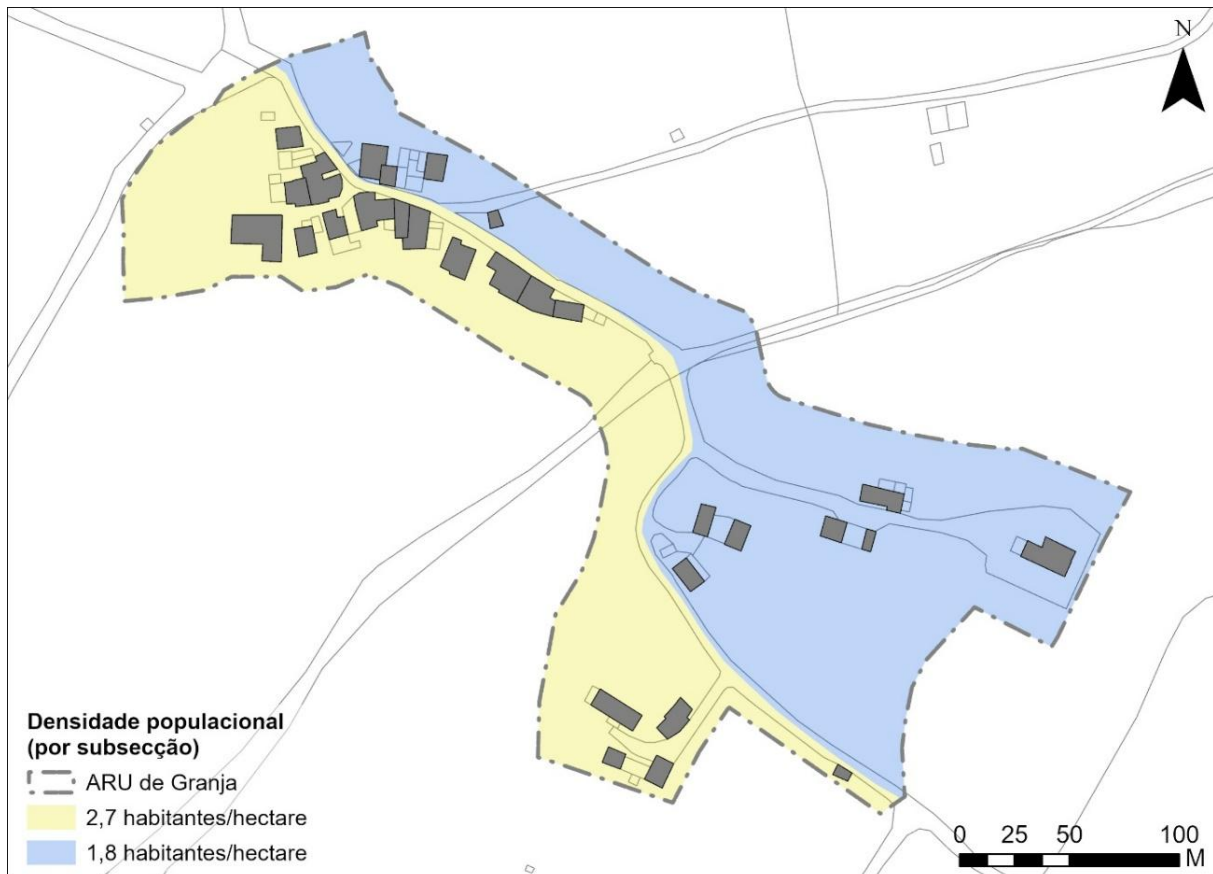


Figura 38. Densidade populacional na ARU de Granja (subsecções estatísticas)
(Fontes cartográficas: Censos 2021, INE; CMA, 2018)

Tabela 2. Indicadores demográficos - ARU, freguesia e concelho
(Fonte dos dados: Censos 2011 e 2021, INE)

INDICADOR	ARU (2011)	SANTIAGO DA GUARDA	CONCELHO DE ANSIÃO
População 2011 (n.º)	6	3.147	13.128
População 2021 (n.º)	-	2.652	11.642
Varição da População 2011-2021 (%)	0	-15,7	-11,3
Índice de Dependência de Idosos (2021)	100	61,4	56,4
Índice de Envelhecimento (2021)	-	433,2	321,4
População sem escolaridade em 2021 (%)	33,3	16,5	14,6
População com ensino básico em 2021 (%)	66,7	57,2	54,9
População com ensino secundário em 2021 (%)	0,0	16,0	18,2
População com ensino pós-secundário em 2021 (%)	0,0	1,4	1,4
População com ensino superior em 2021 (%)	0,0	8,9	10,9

SALDO NATURAL E SALDO MIGRATÓRIO

Entre 2011 e 2021, o saldo natural anual, definido pela diferença entre o número de nados-vivos (natalidade) e o número de óbitos (mortalidade), apresenta valor negativo no concelho de Ansião.

O número de óbitos registados entre 2011 e 2021 no concelho de Ansião foi sempre superior ao número de nascimentos, resultando num decréscimo natural da população na ordem de 1.267 pessoas, ou seja, -9,7% relativamente à população residente em 2011.

Ao nível da freguesia de Santiago da Guarda, regista-se uma perda populacional de 334 pessoas entre 2011 e 2021, correspondente a -10,6% relativamente à população residente em 2011, não se identificando qualquer ano com saldo natural positivo ao longo desta década.

O saldo natural negativo é agravado por um saldo migratório⁷ negativo de 219 indivíduos entre 2011 e 2021, contribuindo para intensificar o decréscimo populacional registado.

4.4.2 Habitação

De acordo com os dados do INE, o parque edificado da ARU é constituído por 20 edifícios, 19 dos quais exclusivamente residenciais, integrando igual número de alojamentos (menos de 1% dos alojamentos existentes na freguesia de Santiago da Guarda). Destes alojamentos, cinco destinavam-se a residência habitual, seis enquadravam-se na classe dos alojamentos vagos e os alojamentos de segunda habitação ascendiam a nove unidades (representando 25%, 30% e 45%, respetivamente, do total de alojamentos da ARU). A maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual apresentava uma área entre 100 e 200 m² (três alojamentos).

4.4.3 Equipamentos, Serviços Públicos e Polarização Funcional

Os equipamentos e os serviços públicos são fundamentais na promoção da qualidade de vida, sendo, em regra, em conjunto com a diversificação funcional na oferta de bens e serviços, elementos polarizadores das vivências quotidianas dos aglomerados urbanos.

O padrão de ocupação do concelho de Ansião assenta em níveis de oferta de bens e serviços que se concentram, em primeiro lugar, na vila de Ansião e se apoiam, em segundo lugar, nas sedes de freguesia, com maior destaque para Avelar e Santiago da Guarda. A maior concentração de bens e

⁷ Diferença entre a variação do número de residentes e o saldo populacional, num determinado intervalo de tempo, o que corresponde ao número de residentes que migraram para outras unidades territoriais em termos líquidos.

serviços e de equipamentos coletivos conduz a uma maior diversificação funcional e a uma oferta mais ampla de funções nestes territórios, estruturando uma organização polinucleada.

A ARU de Granja integra apenas um equipamento de utilização coletiva, a Casa-Museu de Fósseis de Sicó, e não apresenta serviços públicos ou diversificação funcional relevante no que respeita à oferta de bens e serviços. Esta situação, associada à reduzida dimensão populacional e à proximidade às sedes de freguesia e de concelho, determina uma dependência funcional de Santiago da Guarda para funções de maior proximidade e de Ansião para funções de nível superior. Esta dependência é parcialmente atenuada pela existência de uma rede de acessibilidades internas que facilita a deslocação a centros urbanos de maior dimensão, embora se mantenha um peso elevado do transporte individual, associado a debilidades da rede de transportes públicos.

4.4.4 Atividade Económica

No presente subcapítulo desenvolve-se uma breve análise de indicadores relevantes para a caracterização da realidade e das tendências de evolução do tecido económico à escala municipal e sub-regional.

INDICADORES GLOBAIS

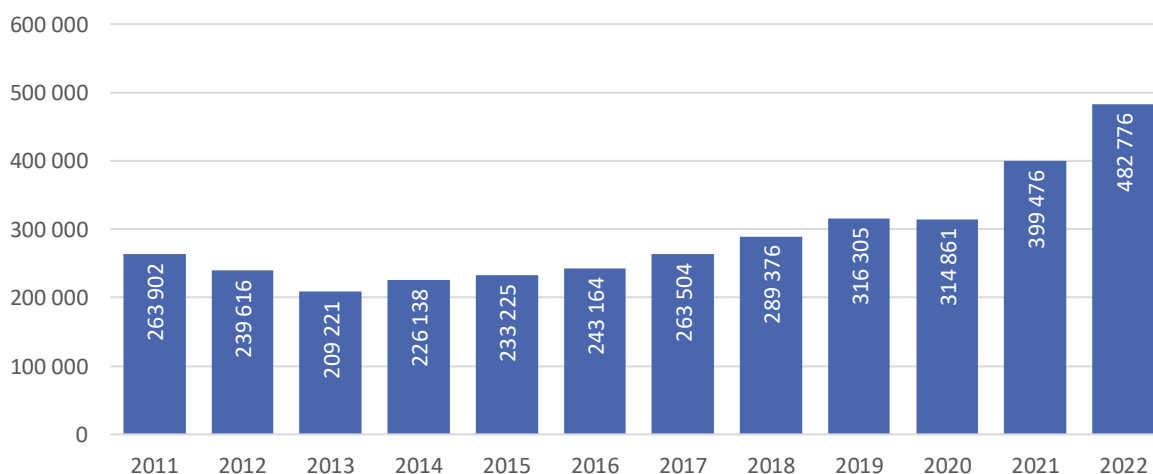
Em 2021, de acordo com os dados disponibilizados pelo INE, a população em idade ativa, nos concelhos que integram a RAC, correspondia a 59,0% da população residente, verificando-se que a proporção de população desempregada à procura de emprego rondava os 2,0%. Ainda assim, cerca de 57,3% da população destes concelhos não exercia, aparentemente, qualquer atividade económica. No concelho de Ansião, a situação era semelhante, embora a proporção de população ativa fosse menor e a população aparentemente sem atividade económica ligeiramente superior, alcançando valores de 57,5% e 59,0% respetivamente.

Em 2011, na ARU de Granja, estes valores apresentam expressão distinta, verificando-se que quatro pessoas aparentemente não exerciam qualquer atividade económica (66,7% do total de residentes), enquanto a população em idade ativa se cifrava em três pessoas (50,0% do total dos residentes), não estando identificados residentes desempregados à procura de emprego. A população empregada assume, ao nível da RAC e do concelho, proporções superiores a 60% da população ativa, valor que na ARU de Granja sobe para 67%, (dois indivíduos).

De acordo com a PORDATA, em 2023, a população empregada do concelho auferia, em média, 1.182,50 € mensais, valor inferior ao da média dos concelhos que integram a RAC, que, no mesmo período, indicava um ganho mensal médio de 1.205,30 €.

Relativamente ao volume de negócios das empresas não financeiras, os dados da PORDATA indicam que, nos concelhos que integram a RAC, o volume de negócios, em 2022, ascendeu a 3.716.375 milhares de euros, correspondendo a 5,6% do total do volume de negócios da Região Centro. O concelho de Ansião representa cerca de 15% do volume de negócios deste conjunto, valor com tendência de crescimento desde 2013 (Gráfico 2).

Gráfico 2. Volume de negócios das empresas não financeiras no concelho de Ansião
(Fonte dos dados: PORDATA)



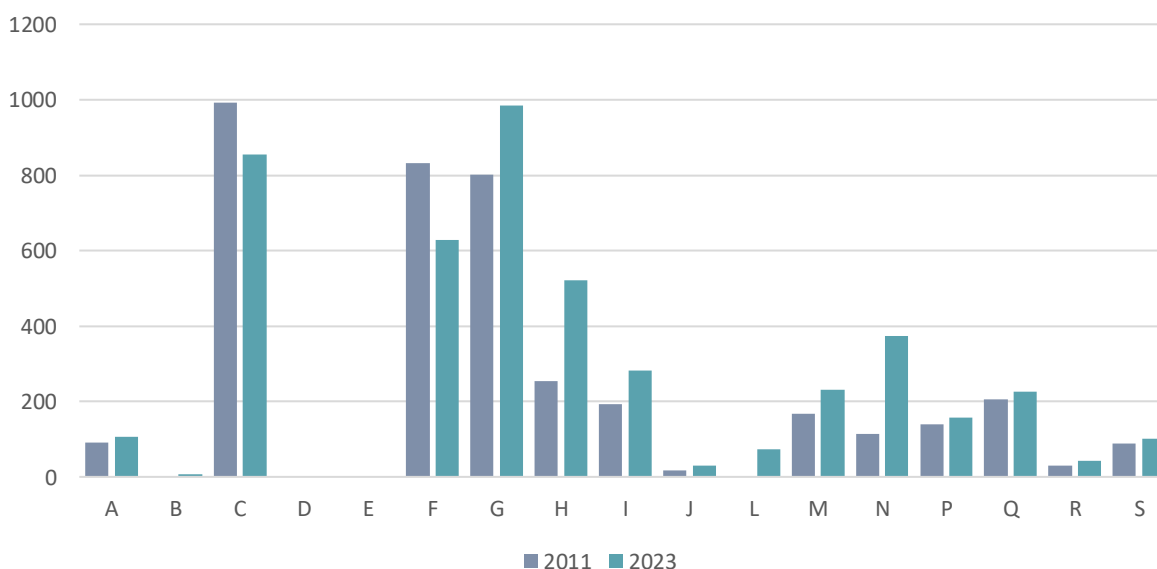
Em 2022, os setores de atividade económica⁸ que mais contribuíram para o volume de negócios do tecido empresarial municipal foram: comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos (36,7%), indústrias transformadoras (33,2%), transporte e armazenagem (9,6%), e construção (9,2%).

⁸ De acordo com o CAE Ver.3 (A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca | B – Indústrias extrativas | C - Indústrias transformadoras | D – Eletricidade, gás, água quente e fria e ar frio | E - Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição | F – Construção | G - Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos | H - transportes e armazenagem | I - Alojamento restauração e similares | J - Atividades de informação e comunicação | K - Atividades financeiras e de seguros | L - Atividades imobiliárias | M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares | N - Atividades Administrativas e dos serviços de apoio | O - Administração pública e defesa; segurança social obrigatória | P - Educação | Q - Atividades de saúde humana e apoio social | R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativa | S - Outras atividades de serviços)

EMPREGO E EMPRESAS

No que concerne o emprego gerado pelas empresas com sede fiscal no concelho de Ansião, importa detalhar a informação relativa ao número de trabalhadores e às atividades económicas a que se dedicam (Gráfico 3). Os dados da PORDATA relativos ao pessoal ao serviço nas empresas não financeiras por atividade económica, em 2023, indicam que, no concelho, o emprego gerado (4.642 indivíduos) se concentra maioritariamente em atividades de comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos (21,2%), seguido das indústrias transformadoras (18,4%), tendo o primeiro setor aumentado e o segundo diminuído em representatividade face a 2011 (20,1% e 24,9% em 2011, respetivamente). Seguem-se as atividades de construção (13,5%) e de transporte e armazenagem (11,2%), registando-se, no primeiro caso, diminuição e, no segundo, aumento de representatividade face a 2011 (20,9% e 6,4%, respetivamente).

Gráfico 3. Número de trabalhadores por setor e a sua variação entre 2011 e 2023
(Fonte dos dados: PORDATA)



O tecido empresarial do concelho de Ansião é diversificado, totalizando 1.556 empresas em 2023, mais 64 do que em 2011 (PORDATA), o que corresponde a 3,8% do tecido empresarial da Região de Leiria.

Em 2023, o maior número de empresas estava associado ao setor do comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos (320, correspondendo a 20,6%), seguido pela construção (237, correspondendo a 15,2%). As empresas dos setores das atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares e das atividades administrativas e dos serviços de apoio ocupam o terceiro e quarto lugar com 9,5% e 9,1%, respetivamente.

Numa análise evolutiva, entre 2011 e 2023, registaram-se alterações apenas no setor com o quarto maior número de empresas, que em 2011 correspondia à indústria transformadora (7,5%), mantendo-se os restantes setores nos três primeiros lugares.

Apesar de o setor das atividades de agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca não apresentar peso significativo no concelho em termos de emprego ou volume de negócios, é identificado nos Estudos de Caracterização e Diagnóstico do PDM de Ansião em vigor (2015) como importantes para o concelho. Estas atividades assumem expressão em algumas freguesias, incluindo Santiago da Guarda, o que é observável na envolvente da aldeia de Granja, onde se constata a existência de atividades produtivas associadas ao azeite, queijo e mel, ainda que, na maioria dos casos, como fonte complementar de rendimento dos agregados familiares.

SETOR IMOBILIÁRIO

Enquanto a caracterização da dinâmica urbanística permite identificar tendências de investimento em construção e reabilitação do edificado, a análise do setor imobiliário fornece indicações sobre tendências de procura de produtos imobiliários, para habitação e outros usos.

Entre 2011 e 2019, no concelho de Ansião, os dados do INE indicam a transação de 3.444 imóveis, correspondentes a 11,2% dos imóveis transacionados nos concelhos que compõem a RAC (30.668).

Do total de prédios transacionados em Ansião, entre 2011 e 2019, 33% corresponde a prédios urbanos (985 unidades), registando-se um pico em 2019, com 132 contratos. Desde 2011, o número de contratos tem oscilado, cifrando-se numa média de 109 contratos por ano. Quanto aos valores de transação, observa-se uma quebra significativa entre 2011 e 2014 e uma recuperação até 2019, situando-se o valor médio dos prédios urbanos transacionados em 53.149,00 €.

TURISMO CULTURA E LAZER

O turismo é assumido como setor económico estratégico para o desenvolvimento económico e social do país, designadamente para o emprego e para o crescimento das exportações. O fortalecimento do posicionamento de Portugal neste setor, nos últimos anos, contribuiu para a dinamização da atividade, não apenas nos destinos e épocas tradicionais, mas também na captação de públicos diversificados ao longo do ano.

Nos concelhos que integram a RAC, o turismo é encarado como um importante elemento do desenvolvimento local, sobretudo em territórios de baixa densidade e/ou em perda demográfica. A EDL das Terras de Sico (DLBC) evidencia esta importância ao incluir, entre as áreas prioritárias, “a

exploração dos fatores distintivos do território (recursos naturais e históricos), incluindo a promoção de atividades turísticas”, considerando a riqueza patrimonial (construída e natural) existente na região de Sicó.

O património natural e cultural do concelho de Ansião integra diversos atrativos e, apesar de o concelho não dispor, no PDM em vigor (2015), de uma estratégia específica centrada exclusivamente no setor do turismo, verifica-se a sua consideração através de objetivos operacionais direcionados para o desenvolvimento turístico em diferentes domínios de intervenção. Neste particular, a visão do PDM defende o “(...) fortalecimento da base económica tradicional e o estimular de ‘novas economias’, onde se valorize a identidade e os valores patrimoniais e se desenvolva o setor do turismo e a criação de um território de lazer e onde se promova a valorização da identidade e do património natural (...)”.

Os dados do INE indicam que, no concelho de Ansião, foram registados 6.048 hóspedes em 2024, valor correspondente a 7,4% dos hóspedes da RAC (82.152 hóspedes), tendo crescido 47,6%, desde 2018. No concelho, 81,0% dos hóspedes são de nacionalidade portuguesa e a estadia média é de 2,0 noites. Em 2024, foram apuradas 102,5 dormidas em estabelecimentos hoteleiros por cada 100 habitantes, valor superior ao de 2023 (94,1 dormidas por 100 habitantes) (Figura 39).

De acordo o Registo Nacional de Turismo (RNT), no concelho de Ansião estão registados 84 alojamentos turísticos, das tipologias Empreendimentos Turísticos (sete unidades) e Alojamento Local (77 unidades). Os alojamentos turísticos do concelho garantem um total de 24 quartos/unidades de alojamento (todos em Empreendimentos Turísticos) e uma capacidade de alojamento de 607 hóspedes, garantida maioritariamente pelo tipo Alojamento Local (559 hóspedes) (Tabela 3)⁹.

⁹ Os valores totais não se adequam à realidade devido ao RNT deixar de mostrar o número de quartos/unidades de alojamento.

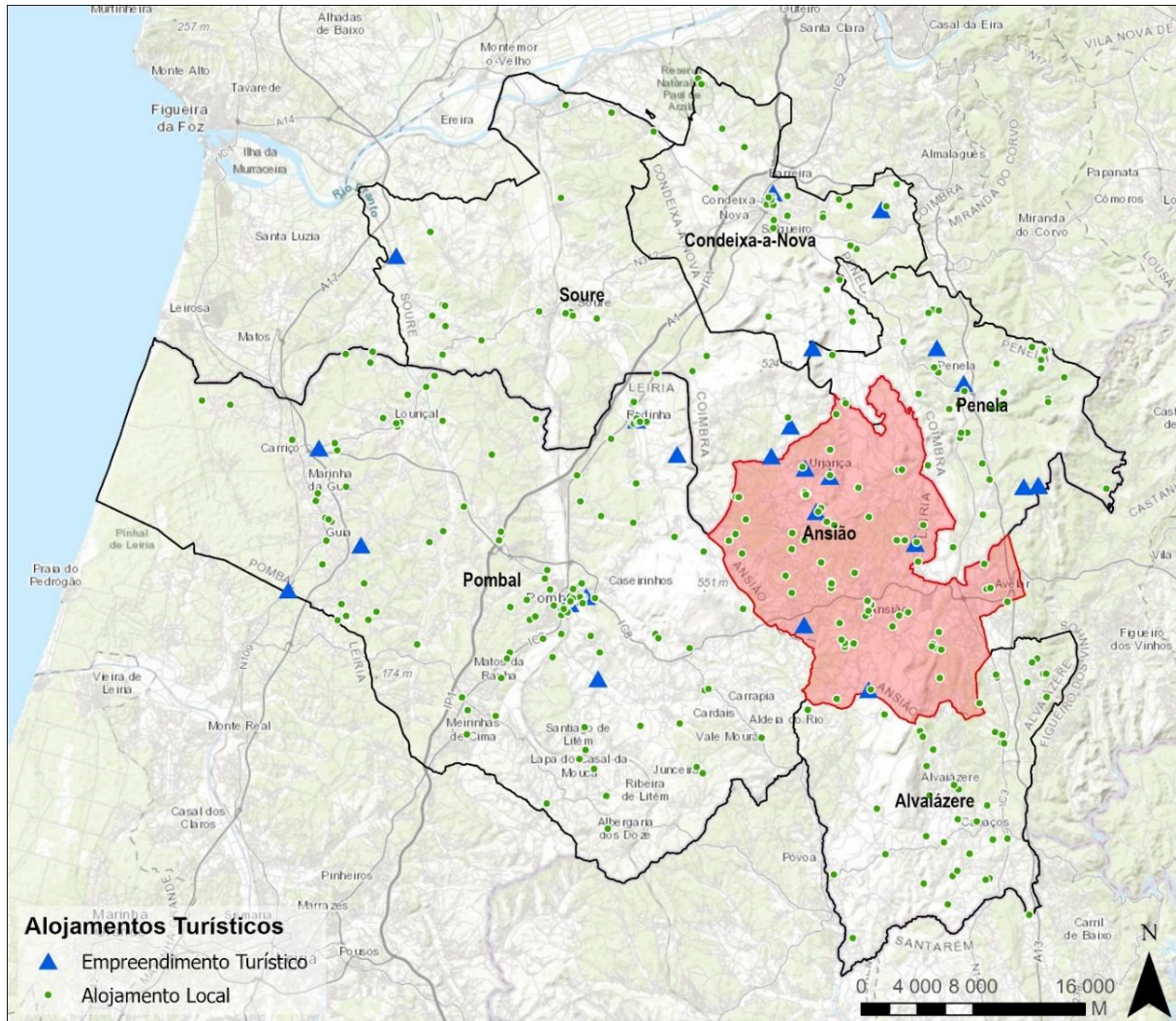


Figura 39. Estabelecimentos hoteleiros nos concelhos da RAC
(Fontes cartográficas: SIGTUR e RNT, janeiro 2026; CAOP 2024.1, DGT; ESRI, 2026)

Tabela 3. Número de quartos/unidades de alojamento e capacidade dos alojamentos turísticos
(Fonte dos dados: SIGTUR e RNT, janeiro 2026)

ALOJAMENTOS TURÍSTICOS	QUARTOS / UNIDADES DE ALOJAMENTO				CAPACIDADE			
	RAC	ANSIÃO	S. GUARDA	ARU	RAC	ANSIÃO	S. GUARDA	ARU
Alojamentos Locais	N/D	N/D	N/D	N/D	3.141	559	127	2
Empreendimentos Turísticos	430	24	7	3	840	48	14	6
Total					3.981	607	141	8

Na ARU de Granja localizam-se três alojamentos turísticos, junto à interseção entre a Rua da Senhora da Orada e o espaço intersticial de acesso ao Paço dos Jesuítas: dois Empreendimentos Turísticos e um Alojamento Local, com capacidade total de oito hóspedes.

O concelho de Ansião dispõe de património arqueológico e arquitetónico (classificado e/ou com interesse) que, em conjugação com o património cultural imaterial e o potencial paisagístico, cria um

contexto favorável ao desenvolvimento da atividade turística. Na ARU de Granja identificam-se exemplares de interesse patrimonial associados à arquitetura vernacular local, destacando-se o Paço dos Jesuítas, a Casa-Museu de Fósseis de Sicó e as construções e muros em pedra seca calcária. A ARU beneficia, ainda, da proximidade a diversos elementos de interesse, como o Complexo Monumental de Santiago da Guarda, a Residência Senhorial dos Castelo Melhor e os moinhos de vento da aldeia de Outeiro, oferecendo múltiplas opções de turismo, lazer e recreio na área envolvente.

A nível municipal, destaca-se a *Villa* Romana de Santiago da Guarda (integrada no Complexo Monumental de Santiago da Guarda), que, em conjunto com a Cidade Romana de Conímbriga (Condeixa-a-Nova) e a *Villa* Romana do Rabaçal (Penela), potencia sinergias no âmbito do *touring* cultural, através do desenvolvimento do produto “Rota da Romanização”.

O Parque Ecológico de Algarinho-Gramatinha-Ariques, projeto intermunicipal envolvendo os concelhos de Penela, Ansião e Alvaiázere, preserva uma mancha de carvalho e azinheira com elevada diversidade de fauna e flora, incluindo endemismos e espécies centenárias de carvalho cerquinho, zambujeiros e oliveiras, constituindo um recurso relevante para o turismo da natureza. Este produto integra, ainda, três geossítios: o “Deslizamento sin-sedimentar da Anteanha”, em Alvorge, o “Início do Enchimento da Bacia Lusitaniana”, em Avelar, e a “Transversal Anteanha-Dueça”, que atravessa as freguesias de Alvorge e a união das freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, em Penela.

Numa vertente de lazer e desporto, destacam-se, a nível nacional, a Grande Rota 26, que no concelho se materializa nas rotas dos “Moinhos de Vento”, do “Carvalho Cerquinho” e do “Queijo Rabaçal” e, a nível municipal, as rotas existentes: Rota do Bonfim, Rota Romana, Rota dos Pinhais, Rota das Picotas, Rota das Vilas, Rota do Vento e a Rota da Ladeia. Destas, atravessam a ARU a “Rota do Queijo Rabaçal” e a “Rota do Vento”, bem como um percurso alternativo da “Rota de Peregrinação dos Carmelitas a Fátima”, que, juntamente com o “Caminho de Santiago”, constituem as principais rotas religiosas que atravessam o concelho de Ansião.

O Queijo Rabaçal, produto DOP (Denominação de Origem Protegida), o vinho, a azeitona e outros produtos endógenos da Serra de Sicó, bem como a aguardente de medronho, o mel, os frutos secos e o chicharo, a par da doçaria conventual e de pratos regionais (como cabrito ou borrego), constituem também mais-valias relevantes no contexto do turismo, em particular no domínio do turismo gastronómico.

4.5 DIAGNÓSTICO

No presente subcapítulo procede-se à análise interpretativa dos principais constrangimentos e potencialidades identificados na ARU de Granja com vista à identificação dos problemas e desafios a considerar na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana.

4.5.1 Fatores Críticos para o Desenvolvimento Urbano – Problemas e Desafios

A caracterização desenvolvida ao longo dos subcapítulos anteriores permite identificar os principais fatores críticos para o desenvolvimento urbano enfrentados pela ARU, numa perspetiva setorial e espacial, que deverão ser ponderados pela Estratégia de Reabilitação Urbana a desenvolver no próximo capítulo.

O diagnóstico evidencia um conjunto de problemas e desafios que, embora enquadráveis nos domínios urbanístico e socioeconómico, se apresentam fortemente interligados.

Do ponto de vista urbanístico, a ARU de Granja corresponde a um pequeno aglomerado cujo desenvolvimento urbano ocorreu, essencialmente, por colmatação e consolidação do tecido edificado ancorado na malha existente. Contrariamente ao que se verifica em contextos territoriais semelhantes, a área onde se localiza o edificado mais antigo, de cariz tradicional, e onde subsistem interessantes exemplares de arquitetura vernacular da região (na entrada da ARU e na envolvente do Paço dos Jesuítas, até sensivelmente a meio da Rua da Senhora da Orada) não corresponde, em termos globais, à área com maiores problemas de degradação. Apesar do estado de conservação débil do Paço, observa-se na sua envolvente a ocorrência de reabilitações e/ou reconversões, com conseqüente dinamização urbanística e funcional. Em contraste, a área a sul/sudeste da ARU, onde predominam construções mais isoladas e integradas em parcelas agrícolas de maior dimensão, evidencia, globalmente, níveis superiores de degradação e, em alguns casos, sinais de descaracterização do parque edificado.

Importa, ainda, assinalar como risco o previsível aumento do número de edifícios vagos, situação que, presentemente, não se afigura como problema dominante. O progressivo envelhecimento da população residente, aliado a condições socioeconómicas que limitam a capacidade de investimento na reabilitação da habitação própria, poderá conduzir ao agravamento de carências habitacionais.

Neste contexto, os desafios relacionados com a reabilitação do parque edificado são múltiplos. Por um lado, importa assegurar que a dinâmica de investimento gerada em torno do setor turístico e/ou da segunda habitação se desenvolva de forma sustentada. Por outro, é determinante que a dinâmica

de reabilitação se estenda a toda a ARU, incidindo simultaneamente sobre os problemas de degradação do edificado e sobre as carências habitacionais dos residentes.

A resposta a estes desafios deverá garantir, por um lado, a preservação das relações de vizinhança e das condições de habitabilidade para a população residente permanente e, por outro, assegurar a integração das conveniências indispensáveis aos novos modos de vida, garantindo, globalmente, a manutenção da identidade da aldeia. Este aspeto constituiu um dos principais desafios urbanísticos, atendendo à necessidade de compatibilizar a salvaguarda das características das construções tradicionais em pedra calcária com a introdução de novas atividades e/ou o reforço da diversidade funcional. Importa, contudo, reconhecer que o valor de conjunto do edificado existente em Granja, associado à arquitetura civil e vernacular, constitui a imagem de marca do aglomerado e, no contexto mais alargado, da região de Sicó.

A rede de espaços públicos da ARU assume-se, igualmente, elemento central do diagnóstico, em particular quando analisada à luz dos níveis de serviço oferecidos pelas infraestruturas básicas e da qualificação do espaço público, nas vertentes de mobilidade e socialização. No domínio das infraestruturas, o principal desafio prende-se com a qualificação da rede de drenagem de águas pluviais e de águas residuais, com capacidade para servir o conjunto do aglomerado, condição essencial para a sustentabilidade ambiental da aldeia e da sua envolvente natural. A cobertura integral da ARU pela rede de telecomunicações, em particular por acesso fixo de banda larga de alta velocidade, deverá ser equacionada, atendendo à sua crescente relevância enquanto infraestrutura essencial para a dinamização socioeconómica.

Na dimensão do espaço público, considerando as funções de mobilidade e socialização, identificam-se debilidades associadas, sobretudo, à mobilidade pedonal e à legibilidade e desenho dos espaços de estadia/encontro/lazer. Os arruamentos apresentam perfis reduzidos, o que terá contribuído para a adoção de um modelo de circulação mista sem formalização de percursos pedonais. Contudo, atendendo ao perfil demográfico da população, à crescente utilização de modos suaves, à presença e atravessamento da aldeia por rotas e percursos pedestres de diferentes naturezas, e à procura associada a produtos turísticos de “inspiração rural/natural”, revela-se pertinente reavaliar este esquema de circulação. Neste contexto, importa equacionar a criação de condições adequadas aos modos suaves, bem como medidas de ordenamento da circulação e do estacionamento, evitando soluções geradoras de descaracterização territorial.

Uma questão análoga coloca-se ao nível dos espaços públicos de socialização, designadamente a necessidade de criar espaços qualificados, atrativos e funcionais, que se integrem na envolvente natural, suportem as vivências quotidianas da população local e contribuam para a atratividade

turística. O desafio consiste, assim, na definição de estratégias de mobilização de financiamento para a requalificação do espaço público que potenciem um efeito de “contágio” sobre o investimento privado na reabilitação, contribuindo para contrariar processos de degradação do ambiente construído.

No plano socioeconómico, a reduzida diversidade económica na ARU, o abandono de atividades económicas tradicionais e a ausência de alternativas de emprego à escala local contribuem para fenómenos de perda populacional e envelhecimento. Estes fatores, em conjugação com a reduzida oferta de equipamentos e serviços públicos na aldeia, constituem elementos centrais do diagnóstico socioeconómico.

O reduzido número de residentes em idade ativa deve, igualmente, considerado, na medida em que limita a disponibilidade de recursos humanos e pode condicionar a dinamização económica. Ainda assim, pese embora a baixa diversidade funcional atual, a proximidade a dois polos urbanos relevantes concelho (a sede de freguesia de Santiago da Guarda e a vila de Ansião, sede do concelho) e a existência de bons acessos constituem fatores potencialmente favoráveis à atração de investimento e a decisões de fixação residencial, por parte de famílias que procurem contextos de menor pressão urbana. Neste contexto, os desafios prendem-se com a definição de uma estratégia de revitalização que valorize o potencial endógeno de desenvolvimento económico e reconheça a qualificação do ambiente urbano como fator de atratividade e de fixação de população.

Considerando as especificidades da ARU de Granja, releva-se pertinente desenvolver medidas que promovam a dinamização económica do aglomerado, incentivando a reabilitação do edificado e apostando na requalificação do espaço público, complementadas por medidas de valorização territorial orientadas para o turismo, assumidamente uma vocação atual da aldeia. Em paralelo, deverá equacionar-se o estímulo a um eventual retorno de atividades económicas agrícolas em moldes menos tradicionais, bem como à criação de pequenas atividades de comércio e serviços de apoio aos residentes e/ou às atividades turísticas. A captação de investimento gerador de postos de trabalho e capaz de promover a fixação permanente de população na ARU, para além de serviços associados à atividade turística, constitui um desafio adicional e complexo, para o qual a Estratégia de Reabilitação Urbana deverá contribuir de forma estruturada.

5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo estabelece o quadro estratégico que orienta a intervenção na ARU de Granja, articulando a visão de desenvolvimento urbano com os objetivos estruturantes que suportam o Programa de Ação do PERU.

A definição desta estratégia resulta da leitura integrada dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, do diagnóstico territorial e socioeconómico e das especificidades funcionais e identitárias da cidade. Pretende-se, assim, consolidar uma abordagem coerente, sustentável e operacional, capaz de responder aos desafios urbanos identificados e de potenciar as oportunidades de qualificação e regeneração da ARU.

5.1 PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DAS ALDEIAS DA RAC

O programa de revitalização/renovação de aldeias intitulado “Rede das Aldeias de Calcário” tem na sua génese uma candidatura a financiamento pelo Programa de Desenvolvimento Rural (PDR 2020), através da medida “Ligação Entre Ações de Desenvolvimento Rural” (LEADER)/DLBC, promovida pela Terras de Sicó - Associação de Desenvolvimento.

Este programa da revitalização/renovação de aldeias tem como âmbito territorial o maciço de calcário de Sicó e inclui um conjunto de ações de valorização de aldeias através de investimentos nas áreas turística, cultural, desportiva e económica, bem como ações de promoção da imagem e notoriedade do território em causa. Trata-se, portanto, de um programa que, à semelhança de outros implementados em território nacional (por exemplo, a Rede das Aldeias do Xisto ou o Programa de Revitalização das Aldeias do Algarve), surge como resposta a uma oportunidade de financiamento determinada pelas prioridades de investimento que orientam a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI). Como tal, no momento presente, mais do que um programa de revitalização de aldeias consolidado e consensualizado entre os diferentes atores locais, este projeto configura-se como um conjunto de medidas e ações a que urge conferir a necessária coerência e consistência estratégica.

A abordagem ao Programa de Revitalização das Aldeias da RAC é, no âmbito da elaboração deste PERU, instrumental para procurar internalizar na Estratégia de Reabilitação Urbana (nível local) as prioridades, objetivos e opções considerados na estratégia de promoção da revitalização de um conjunto alargado de aldeias localizadas na unidade territorial Terras de Sicó (nível supralocal). Em traços gerais, o conteúdo estratégico (e até operacional) do PERU será determinado, em grande medida, pelas opções de desenvolvimento territorial expressas no Programa de Revitalização das

Aldeias da RAC. Como tal, afigura-se indispensável, nesta fase da metodologia de elaboração do PERU, fazer uma breve incursão pelos diferentes instrumentos de planeamento do desenvolvimento territorial/turístico deste território tendo em vista a definição de um quadro estratégico que confira maior inteligibilidade àquilo que já se conhece sobre o Programa de Revitalização das Aldeias da RAC e que permita entrever as opções estratégicas que, nesta fase embrionária do processo, ainda não têm materialização programática.

5.1.1 Génese, objetivos e nível de desenvolvimento

O Plano de Intervenção da candidatura da RAC ao PDR 2020, aqui entendido como o documento precursor do que virá a ser o Programa de Revitalização das Aldeias da RAC, refere o seguinte:

O território das Terras de Sicó, abrangendo os concelhos de Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela, Pombal e Soure, apresenta um conjunto de valores ambientais, culturais e sociais únicos que, aliados aos produtos locais endógenos já existentes ou a qualificar, bem como o seu património natural e construído, para além das sucessivas dinâmicas de desenvolvimento regional com histórico reconhecido, acomoda potencial a ser alvo de uma nova ação integrada que lhe transmita escala e prossiga uma estratégia de valorização económica, quer através de atração de turismo sustentável, quer de marketing territorial para construção de notoriedade e abertura de canais de comercialização e internacionalização.

Numa primeira fase, integram a RAC seis aldeias (uma aldeia por cada município integrado na DLBC rural Terras de Sicó – Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela, Pombal e Soure), as quais foram selecionadas, primeiramente, por se localizarem no espaço geográfico correspondente ao maciço calcário da Serra de Sicó e por apresentarem um património vernacular e um enquadramento paisagístico distintivos, intrinsecamente associados ao calcário. Verifica-se que constituiu, ainda, critério para a seleção das aldeias a existência de condições patrimoniais (em quantidade e qualidade) para a sustentação do referido potencial turístico e económico e a permanência de alguma dinâmica socioeconómica que possa ancorar a estratégia de atração e retenção populacional.

Aldeias da RAC – Fase I:

- Ariques (Alvaiázere)
- Casmilo (Condeixa-a-Nova)
- Chanca (Penela)
- Granja (Ansião)
- Poios (Pombal)

- Pombalinho (Soure)

Aldeias da RAC – Fase(s) subsequente(s):

- Ferrarias (Penela)
- Vale (Pombal)
- Aljazede (Ansião)
- Cabeça Redonda (Penela)
- Casal Cimeiro (Soure)
- Constantina (Ansião)
- Marques (Alvaiázere)
- Marzogueira (Alvaiázere)
- Mocifas de Santo Amaro (Soure)
- Poço (Condeixa-a-Nova)
- Pousadas Vedras (Pombal)
- Serra da Janeanes (Condeixa-a-Nova)

Os objetivos da RAC, de acordo com os documentos da candidatura ao PDR 2020, apresentam uma formulação relativamente genérica, remetendo para a valorização dos produtos e recursos endógenos e para a conservação da natureza e preservação do património cultural, numa lógica de reforço da atratividade turística do território. Mais especificamente, são distinguidas, na referida candidatura, as seguintes ações como componentes da operacionalização da RAC:

- Criação de um circuito turístico inter-aldeias;
- Criação de uma nova marca turística para *marketing* territorial “Aldeias do Calcário”;
- Criação de área protegida de âmbito local ou regional no Maciço de Sicó;
- Elaboração de Plano de Desenvolvimento Turístico do destino/marca RAC;
- Criação e desenvolvimento de uma Estrutura de Gestão da Marca RAC;
- Estímulo à economia local com base em recursos endógenos e qualificação de produtos locais;
- Apoio ao desenvolvimento de atividades turísticas de mobilidade suave (a pé, bicicleta, cavalo);
- Estruturação e organização de produtos turísticos, integrando experienciação de produtos locais;
- promoção de turismo responsável e sustentável, reforçando identidade e sentido de pertença.

O Plano de Intervenção estabelece, ainda, que a operacionalização do programa deverá assentar no desenvolvimento, para cada aldeia, de Planos de Aldeia, com o objetivo de materializar ações, medidas e projetos com incidência física nos aglomerados rurais, nomeadamente ao nível da qualificação do espaço público, equipamentos e infraestruturas e da reabilitação do edificado. Considerando este âmbito, os municípios envolvidos optaram pela adoção dos instrumentos de programação da reabilitação urbana que, nos termos do RJRU, melhor se adequam a intervenções integradas de reabilitação urbana, designadamente os PERU. Refira-se, ainda assim, que os PERU (que consubstanciam os Planos de Aldeia) constituem apenas um dos instrumentos do Programa de Revitalização das Aldeias da RAC, não abrangendo a totalidade dos domínios de intervenção que o programa deverá considerar.

5.1.2 Diretrizes estratégicas para o desenvolvimento rural e turismo

Atendendo a que o Programa de Revitalização das Aldeias da RAC se encontra, ainda, em construção, justifica-se a análise das diretrizes (de âmbito nacional, regional e sub-regional) que enquadram a estratégia de desenvolvimento territorial e turístico para o território alargado Terras de Sicó, condicionando, de forma determinante, as opções a adotar em cada um dos aglomerados rurais (ou aldeias) integrados na RAC.

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro) define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. De entre as quinze opções estratégicas de base territorial que norteiam a política de ordenamento do território, sobressaem as seguintes, pelo seu enfoque no domínio do desenvolvimento rural: a) reforçar a cooperação interurbana e rural-urbana como fator de coesão interna; b) dinamizar os potenciais locais e regionais e o desenvolvimento rural face à dinâmica de globalização.

O reforço da cooperação rural-urbana apresenta-se como um aspeto essencial de uma estratégia de desenvolvimento rural que promova, de forma efetiva, o papel económico dos territórios rurais, através da valorização dos diferentes serviços que podem prestar às populações (sumidouros de carbono, produção de energia, produção de alimentos, entre outros). Instrumental para este reforço da cooperação rural-urbana será a capacidade, a nível regional e local, de implementação de projetos que estimulem os relacionamentos entre territórios diferentes (mas complementares) e que combatam o isolamento das áreas de baixa densidade.

A dinamização do desenvolvimento rural, no contexto português, deve conceder um papel de destaque ao turismo, suportado por um património natural, cultural e simbólico diferenciado, e às economias residenciais de consumo associadas ao turismo, aos emigrantes em férias e à segunda habitação. Nestes processos, será determinante a adoção de estratégias e abordagens (a diferentes escalas e em diferentes contextos institucionais) suportadas na inovação, no empreendedorismo e na responsabilidade ambiental e social das empresas.

O Programa Regional do Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) (CCDRC, 2026) assume como uma das suas opções estratégicas “aumentar a competitividade do setor do turismo”, reconhecendo que “a Região Centro tem uma grande diversidade e riqueza de recursos naturais e culturais (...)” e, definindo, entre outras, as seguintes orientações:

- Aumentar a atratividade e competitividade turística (para visitantes, residentes e investidores em atividades e empreendimentos turísticos);
- Diminuir as assimetrias regionais no setor;
- Desenvolver produtos turísticos inovadores, que articulem património natural e cultural (material e imaterial) com novas formas organizativas e soluções tecnológicas;
- Estruturar produtos compósitos orientados para o bem-estar, a saúde e a atração de turistas seniores;
- Melhorar os níveis de escolaridade e de qualificação profissional dos trabalhadores da fileira do turismo;
- Promover a circularidade e a eficiência energética.

Em paralelo, o PROT-C estabelece, para o mundo rural, a opção estratégica de “aumentar a cooperação interurbana e rural-urbana enquanto fator de coesão regional”, no âmbito da temática “Sistema Urbano”, apostando no reforço do policentrismo dos centros urbanos e das relações rural-urbanas como instrumento de redução de disparidades territoriais a diferentes escalas.

No domínio turístico, importa, ainda, considerar as prioridades e diretrizes estratégicas da Estratégia Turismo 2027, que consagra como primeiro eixo estratégico a valorização do território e das comunidades como principais ativos turísticos, incluindo, entre outras, as seguintes linhas de atuação:

- Conservar, valorizar e usufruir do património histórico-cultural e identitário;
- Valorizar e preservar a autenticidade do país e as vivências das comunidades locais;
- Afirmar o turismo na economia do mar;
- Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação;

- Promover a regeneração urbana das cidades e regiões, e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos;
- Estruturar e promover ofertas que respondam à procura turística.

De entre as inúmeras tipologias de projetos prioritários identificados pela Estratégia Turismo 2027, destacam-se as mais adequadas ao âmbito territorial e às particularidades do Programa de Revitalização das Aldeias da RAC:

- Projetos de conservação e valorização económica do património edificado de reconhecido valor histórico-cultural;
- Produção e disponibilização de conteúdos e de elementos info-promocionais sobre o património histórico-cultural;
- Ações de valorização dos produtos endógenos regionais/locais;
- Projetos de valorização e divulgação da identidade local, envolvendo as próprias comunidades;
- Iniciativas de valorização e ativação turística do património cultural imaterial;
- Dinamização do comércio tradicional e das suas lojas com história;
- Projetos de valorização dos espaços de vivência das comunidades locais;
- Desenvolvimento de turismo de natureza e em espaço rural através de projetos de valorização económica e de uma gestão ativa do património natural e rural;
- Infraestruturas e serviços de apoio ao turismo de natureza e/ou ao turismo em espaço rural, sinalética e elementos de interpretação turístico-ambiental;
- Operações de revitalização e dinamização económica de aldeias e centros rurais com vocação turística, nomeadamente em torno de rede temáticas e/ou de recursos endógenos dos territórios;
- Elaboração/implementação de estratégias de desenvolvimento turístico para destinos de âmbito regional/sub-regional/local, tendo em vista a sustentabilidade e competitividade dos territórios;
- Iniciativas de estruturação de produtos ajustados a diferentes segmentos de procura (famílias, séniores, jovens, turismo de natureza e outros);
- Ações de estruturação da oferta turística em torno de roteiros/itinerários temáticos com forte vocação turística de âmbito histórico-cultural e/ou natural – *Portuguese Trails*; Caminhos de Fátima; Caminhos de Santiago; e, Rede de turismo militar.

Em síntese, a identificação e análise das diretrizes e orientações de ordem superior, que estabelecem o quadro estratégico para o desenvolvimento territorial/turístico em áreas rurais de baixa densidade, vem reforçar o ponto de partida desta abordagem — a relação biunívoca entre desenvolvimento das zonas rurais e promoção da atividade turística. Isto é, a política de valorização e revitalização dos territórios de baixa densidade não pode prescindir do turismo enquanto alavanca de dinamização económica, assim como a estratégia de promoção turística depende em grande medida dos ativos territoriais distintivos (na sua autenticidade e valor cultural, histórico e natural) para o desenvolvimento de um setor turístico mais competitivo e sustentável. A interpretação ainda mais benigna desta relação, tendo em conta os documentos estratégicos analisados, é a de que não há turismo sustentável sem uma forte preocupação com a qualidade de vida das comunidades e com a garantia da permanência (ou viabilidade) das funções urbanas primárias (serviços, equipamentos públicos e comércio), e que a preservação (ou até sobrevivência) destas aldeias, na sua dimensão patrimonial e populacional, depende, em larga medida, do afluxo de novos atores (residentes, investidores, visitantes e turistas).

É na interseção destas duas dimensões que se posicionam os PERU a desenvolver em cada uma das aldeias, enquanto instrumentos de ponderação e compatibilização entre o desígnio do desenvolvimento económico suportado no aumento da atratividade turística e a preocupação com a garantia de melhores condições de vida para as populações.

5.1.3 Desenvolvimento rural, turismo e reabilitação – riscos, oportunidades e desafios

A análise do quadro estratégico que orienta as políticas de ordenamento do território, de desenvolvimento rural e de promoção da atividade turística deixou muito clara a proeminência que o turismo tem vindo a assumir no contexto das estratégias de revitalização dos territórios de baixa densidade, sobretudo no que tem a ver com a preservação e reabilitação do património histórico-cultural. Importa, portanto, desenvolver, de um ponto de vista teórico, as lógicas que sustentam esta relação e procurar distinguir os riscos e oportunidades que a mesma coloca a um desenvolvimento sustentável (do ponto de vista ambiental, social e económico) de territórios de baixa densidade como é o caso das Terras de Sicó.

Os diversos programas de revitalização de aldeias que têm vindo a ser implementados em Portugal, na sua génese e opções estratégicas de intervenção, são demonstrativos da importância que o património edificado de valor cultural e a respetiva reabilitação e conseqüente valorização turística assumiram desde o início do último quartel do século XX, a ponto de se considerar que estes três

vetores – património, reabilitação e turismo – constituem uma espécie de triângulo virtuoso com que se procura romper o círculo vicioso do rural de baixa densidade (RIBEIRO, 2017).

Interessa começar por descrever a evolução do próprio conceito de “rural” como pano de fundo destas realidades, a qual está muito associada à emergência da diversificação e multifuncionalidade enquanto qualidades ou fatores diferenciadores dos territórios rurais. São promotores de uma maior diversificação e multifuncionalidade atividades como o turismo, o recreio e lazer, atividades industriais de pequena escala, a produção de energias renováveis e o surgimento de uma nova economia residencial (atração de reformados e residências secundárias, por exemplo).

De acordo com J. Ferrão (2000), esta ruralidade emergente, em vez de um retorno à ruralidade predominantemente agrícola, corresponde a uma ruralidade meramente simbólica, que assume três tendências fundamentais:

- Renaturalização
- Autenticidade
- Mercantilização das paisagens

Neste contexto, em que a produção deixa de ser a função principal e a agricultura a atividade predominante, a ruralidade emergente configura, de certa forma, a invenção de uma nova realidade: o mundo rural não agrícola. Abordados por esse ponto de vista, os territórios rurais apresentam-se reféns de uma estratégia que visa, fundamentalmente, satisfazer as necessidades e a procura urbanas associadas ao turismo e lazer.

Esta evolução aferida nos debates teóricos em torno das políticas e estratégias de desenvolvimento rural foi, em grande medida, promovida pelas alterações da política agrícola comum e pelos programas operacionais e instrumentos de financiamento comunitário que a materializaram (de que é ótimo exemplo o programa LEADER). Resumidamente, tratou-se de uma transição de um modelo de apoio à produção agrícola, para apoios diretos ao rendimento dos produtores e à prossecução de uma agricultura sustentável. Por outras palavras, uma transição de uma abordagem setorial (agrícola) para uma abordagem integrada (rural).

A reorientação das políticas comunitárias no domínio do desenvolvimento rural veio atribuir uma prioridade fundamental à revalorização e mobilização dos recursos e potencialidades locais (humanas, naturais e culturais), através de uma fórmula de desenvolvimento que contempla três frentes de ação combinadas: a) a agricultura, por via da aposta nos produtos agroalimentares biológicos e de origem controlada; b) o património, através da ativação de um vasto conjunto de recursos naturais e culturais, materiais e imateriais, e; c) o turismo, pela aposta na valorização e

exploração turística desse mesmo património, e, de uma forma geral, de todo o espaço rural (RIBEIRO, 2017).

É, portanto, neste contexto, que o turismo se tem vindo a afirmar, em particular através das tipologias de turismo no espaço rural, como o mais importante (e por vezes único) instrumento de desenvolvimento económico local em territórios rurais.

Admitindo os evidentes benefícios do turismo rural, sobretudo ao nível económico (criação de emprego, diversificação das economias locais e manutenção dos negócios e dos serviços pré-existentes, entre outros) e ao nível social (salvaguarda e proteção da identidade cultural local, promoção da autoestima das comunidades e manutenção de equipamentos e serviços públicos, entre outros) não pode deixar de se apontar os respetivos custos (de diferente índole) e, sobretudo, advertir para o risco deste consenso em torno da importância do turismo na revitalização das áreas rurais se poder tornar perigoso, pela circunstância de poder encobrir uma incapacidade de definir estratégias complementares, quando é o próprio turismo que deve, por definição, assumir-se como atividade complementar, já que o seu sucesso depende, em grande medida, de espaços vividos, habitados, com estratégias realistas de desenvolvimento socioeconómico, onde a fixação de populações é o fator determinante (JOAQUIM, 2003).

Ainda de acordo com F. Ribeiro (2017), os principais desafios que se colocam ao turismo rural, numa lógica de compatibilização entre o desenvolvimento sustentável dos territórios e a rentabilização da atividade turística, são os seguintes:

- Implementação de iniciativas públicas e privadas eficazes;
- Adoção de modelos adequados, integrados e sustentáveis, de ordenamento, planeamento, gestão e desenvolvimento dos territórios e das suas capacidades e recursos naturais, culturais e humanos;
- Escolha da melhor estratégia de ação (replicar um conceito já provado, seguir uma nova tendência ou adotar um conceito inteiramente inovador);
- Capacitação das comunidades e recursos humanos locais em termos de liderança/governança e competências empresariais;
- Atribuição de prioridade, na promoção e gestão local dos processos de desenvolvimento turístico, ao bem-estar das comunidades locais, à manutenção de uma estrutura social local saudável e à salvaguarda da sua integridade cultural;
- Recurso preferencial a estratégias flexíveis, quer em termos processuais, quer em termos temporais;

- Estabelecimento de um equilíbrio entre a conservação patrimonial e ambiental e as necessidades humanas, entre uma perspetiva cultural e uma perspetiva económica da autenticidade e entre a conservação e a renovação/transformação;
- Integração de novas atividades económicas com as atividades tradicionais;
- Aposta na singularidade, na qualidade e na variedade da oferta, em nichos de mercado e na seleção criteriosa do perfil de turista;
- Cooperação entre agentes, operadores, comunidades e iniciativas e criação de redes operativas e/ou temáticas.

Interessa, por último, deixar aqui alguns apontamentos sobre as práticas de reabilitação de património edificado no contexto da produção de oferta turística em espaço rural em Portugal.

Primeiro, verifica-se que a motivação predominante dos “novos empresários turísticos” tem sido, mais do que a criação de um negócio rentável e lucrativo, a conservação, recuperação e valorização do património edificado pessoal/familiar, numa atitude reativa que, prioritariamente, procura tirar benefício dos sistemas de apoio financeiro em vigor.

Por outro lado, constata-se que a regulamentação relativa à instalação de empreendimentos turísticos, algo permissiva e passível de interpretações mais amplas, tem contribuído para intervenções de reabilitação que redundam em recriações e reinterpretações dos modelos arquitetónicos originais, muito associadas à reconversão do uso e funções originais de grande parte das edificações anexas pré-existentes. Mais uma vez, trata-se de opções que visam responder ao fascínio renovado pelas formas tradicionais de construir e de habitar em meios rurais, manifestado fundamentalmente pelas populações urbanas.

Estas generalizações que é possível, sem grande risco, fazer sobre as práticas de reabilitação de edifícios em contexto de promoção de oferta turística em espaço rural devem ser devidamente ponderadas no contexto territorial específico das Terras de Sicó e ser acauteladas pela Estratégia de Reabilitação Urbana que se pretende implementar, sobretudo no que tem a ver com a formatação dos programas de apoio à reabilitação do património edificado.

5.1.4 Terras de Sicó – Estratégia de Desenvolvimento Local

Ao longo deste capítulo, tem-se evidenciado a necessidade de desenvolver um programa de revitalização das aldeias da RAC integrado, abrangente e multidimensional, isto é, que não se limite

à dimensão turismo e que internalize as várias dimensões de um processo de desenvolvimento territorial que se pretende sustentável, num contexto rural de baixa densidade.

Assim sendo, revela-se indispensável conhecer a estratégia de desenvolvimento do território alargado Terras de Sicó, condensada na Estratégia de Desenvolvimento Local (EDL), elaborada no âmbito da pré-qualificação da DLBC rural promovida pela Terras de Sicó – Associação de Desenvolvimento (que, refira-se, constitui o instrumento de financiamento do projeto de implementação da RAC).

A elaboração da EDL, assente num modelo participativo envolvendo os parceiros locais, visou, sobretudo, apontar as direções de desenvolvimento estratégico para a sub-região que melhor respondem às vantagens competitivas deste território.

A EDL é estruturada por quatro grandes desafios:

- Inclusão Social: promover a inclusão de grupos mais desfavorecidos e combater a pobreza;
- Empregabilidade: promover a criação e manutenção de emprego sustentável;
- Competitividade: dinamizar e diversificar a económica local;
- Ambiente e Sustentabilidade: preservar e proteger o ambiente e promover a utilização sustentável dos recursos.

De entre os vários objetivos que materializam a resposta a cada um dos desafios da EDL, interessa fazer sobressair aqueles que, tendo em conta o âmbito de intervenção e o nível territorial de operacionalização, maior importância poderão assumir na implementação do programa de revitalização das aldeias da RAC:

- Melhorar e acesso da população a serviços básicos, nomeadamente através da criação de redes de serviços de proximidade;
- Apoiar o empreendedorismo qualificado e a exploração económica de ideias criativas;
- Promover a melhoria dos processos de gestão e de inovação nas empresas, através da capacitação de empresários e colaboradores;
- Reforçar a viabilidade das explorações agrícolas e silvícolas, através da incorporação de tecnologias inovadoras, da diversificação de atividades e da atração de jovens qualificados para o setor;
- Melhorar a integração da produção na cadeia agroalimentar, através (...) da promoção em mercados locais e circuitos de abastecimento curto (...);
- Modernizar as unidades de produção, transformação e comercialização de produtos agrícolas;

- Promover ações integradas de conservação, proteção e valorização do património cultural e natural (incluindo a renovação de aldeias) em particular as direcionadas para fomentar o turismo e os produtos locais de qualidade.

Refira-se, por último, que esta abordagem à EDL é não só útil na medida em que permite identificar a estratégia local de desenvolvimento económico, mas também porque esta (e eventuais sucessores, no próximo ciclo de financiamento comunitário) se constitui como instrumento de financiamento de eventuais medidas, ações ou projetos (sobretudo no domínio imaterial) que venham a ser propostos pelos PERU de cada uma das aldeias da RAC.

5.2 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA AS ALDEIAS DA RAC

A Estratégia de Reabilitação Urbana para as aldeias da RAC que aqui se desenvolve assenta, em parte, na relação de subsidiariedade entre o Programa de Revitalização das Aldeias da RAC, de âmbito alargado e compreendendo diferentes projetos e/ou medidas de aplicação transversal, e os PERU das ARU, que têm um enfoque (em termos de programação das intervenções de reabilitação urbana) exclusivamente urbano.

A concretização da Estratégia de Reabilitação Urbana para o conjunto das aldeias que integram a RAC consubstancia-se na definição de um enquadramento estratégico devidamente articulado e estruturado, que garanta, através das medidas e ações que integrarão os diversos programas de ação (em cada um dos PERU), que a sua operacionalização conduza a resultados abrangentes e eficazes, num quadro de otimização do investimento público e de reforço das sinergias entre este e o investimento privado e na intenção de criar um “território em rede”. Trata-se, em suma, de garantir que existe uma abordagem estratégica comum às seis aldeias da 1.ª fase da RAC, que possibilite a ponderação dos problemas, desafios e especificidades do território alargado Terras de Sicó na definição dos objetivos específicos, ações e projetos a implementar em cada uma das aldeias.

Na estruturação da Estratégia de Reabilitação Urbana opta-se pela definição de dois níveis estratégicos diferenciados – os eixos estratégicos de intervenção e os objetivos estratégicos.

Com a definição dos eixos estratégicos de intervenção pretende-se dar forma às preocupações de integração e abrangência que são estruturantes do conceito de revitalização urbana que aqui se prossegue e que, conseqüentemente, norteiam este exercício de planeamento. Os eixos estratégicos, que seguidamente se apresentam, identificam as dimensões urbanas/territoriais em que se espera obter impactos, diretos e indiretos, com a operacionalização da Estratégia de Reabilitação Urbana, e,

desta forma, estabelecem as prioridades estratégicas dos PERU. Ainda que o nível territorial desta abordagem estratégica seja, pelas razões já explicitadas, o supramunicipal, não deixa de se fazer referência a aspetos mais específicos da ARU/ORU de Granja.

5.2.1 Eixo Estratégico 1. REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

A estratégia de reabilitação do parque edificado para as aldeias da RAC perspectiva-se a uma escala territorial alargada, procurando mobilizar recursos concelhios, sub-regionais e regionais — investidores e promotores, institucionais e financeiros — e conjugando a preservação e reabilitação do património construído com a valorização dos recursos endógenos e dos valores naturais e paisagísticos. Nesse sentido, a estratégia de intervenção ao nível do parque edificado rege-se pelos seguintes princípios:

- Coerência temática em torno do calcário;
- Compatibilização entre a preservação da identidade e autenticidade da malha urbana e as necessidades de reconversão funcional do edificado;
- Equilíbrio entre os desígnios de preservação do património e de garantia das condições e funcionalidades mínimas (e regulamentares) das habitações;
- Garantia de condições habitacionais condignas;
- Abrangência da intervenção no parque edificado, tratando de forma diferente o que é diferente;
- Dualidade da intervenção, fomentando ações pontuais e ações de conjunto em função do valor, estado de conservação, estrutura fundiária e condições institucionais para a implementação;
- Promoção de intervenções integrais nos conjuntos e parcelas edificadas com o objetivo de preservação das morfotipologias características dos aglomerados rurais;
- Contratualização, em sede de financiamento das intervenções, das condições de preservação do património edificado.

Articulando os oito princípios anteriormente expostos, a estratégia de reabilitação do parque edificado para as aldeias da RAC tem em vista a prossecução dos seguintes Objetivos Estratégicos:

OE 1.1 - Proteção, reabilitação e reconversão de edifícios representativos da arquitetura vernacular, numa perspectiva de afirmação do carácter e identidade das aldeias, de manutenção dos materiais e técnicas construtivas tradicionais e de valorização económica

OE 1.2 - Valorização de outros elementos construídos com interesse patrimonial, numa lógica de intervenção integrada nas parcelas edificadas

OE 1.3 - Dinamização do mercado imobiliário local assente no reforço da oferta de alojamento e serviços turísticos e na promoção da segunda habitação

Objetivo Estratégico 1.1 – Proteção, reabilitação e reconversão de edifícios representativos da arquitetura vernacular, numa perspetiva de afirmação do carácter e identidade das aldeias, de manutenção dos materiais e técnicas construtivas tradicionais e de valorização económica

Em linha com as diretrizes estratégicas emanadas dos instrumentos de nível superior (âmbitos nacional, regional e sub-regional) e com os objetivos da implementação da estratégia de desenvolvimento territorial/turístico da RAC, este Objetivo Estratégico foca-se na reabilitação de todas as estruturas edificadas ou construídas com interesse patrimonial, preservando a integralidade das formas de ocupação das parcelas edificadas que caracterizam cada um dos aglomerados rurais. Determina, ainda, a preservação das tipologias arquitetónicas identitárias, bem como a valorização das soluções e técnicas tradicionais associadas ao calcário, promovendo a coerência e a homogeneidade da intervenção ao nível da rede de aldeias.

A Carta sobre o Património Construído Vernáculo, publicada em 1999, reconhece que as construções vernáculas resultam de um *processo evolutivo que inclui, necessariamente, alterações e uma adaptação constante aos constrangimentos sociais e ambientais*. Mas embora lhe reconheça este carácter dinâmico, este documento proclama os *princípios de conservação* que lhe devem estar vinculados e aponta *orientações práticas* a seguir nas intervenções a efetuar, sugerindo a necessidade de adoção de abordagens específicas, nomeadamente no que diz respeito ao seu estudo e à formação técnica nesse âmbito, considerando a singularidade que se reconhece a este património.

Assim, são características das construções vernáculas, tal como definidas na Carta: a) um modo de construir emanado da própria comunidade; b) um carácter marcadamente local ou regional em resposta ao meio ambiente; c) uma coerência de estilo, de forma e de aspeto, bem como o uso de tipos arquitetónicos tradicionalmente estabelecidos; d) um conhecimento tradicional da composição e da construção, que é transmitido de forma informal; e) uma resposta eficaz às necessidades funcionais, sociais e ambientais e f) uma aplicação eficaz das técnicas tradicionais à construção.

Por sua vez, as *orientações práticas* a seguir nas intervenções a efetuar abrangem:

- No domínio da *investigação e documentação*, uma prévia análise completa da forma e organização que estes conjuntos patrimoniais apresentam;
- No domínio da *relação com a paisagem* física e cultural, o respeito pela integralidade dos sítios onde este património se implanta e a garantia das relações de harmonia entre as construções;
- No domínio dos *métodos tradicionais de construção*, a continuidade do seu uso e aplicação considerando essencial a educação e formação específicas;
- No domínio da *substituição de materiais e de elementos arquitetónicos*, o recurso a materiais que assegurem uma coerência de expressão, de aspeto, de textura e de forma com a edificação original;
- No domínio da *adaptação e reutilização* das construções, o respeito pela sua integralidade, carácter e forma, compatibilizando a intervenção com os padrões de habitabilidade desejados;
- No domínio dos *critérios relativos a alterações*, a manutenção das transformações sofridas pelos edifícios ao longo da sua história, considerando-as como parte integrante desses mesmos edifícios;
- No domínio da *formação*, a promoção de programas educativos, de formação e de informação, bem como a criação de redes inter-regionais de arquitetura vernácula para intercâmbio de conhecimentos e experiências.

Deste modo, considerando que a avaliação e a eficácia da proteção, reabilitação e reconversão do património vernáculo dependem quer do envolvimento e do apoio das comunidades locais, quer da utilização e manutenção contínuas, definem-se os seguintes pressupostos para a intervenção nos edifícios representativos da arquitetura vernacular das aldeias da RAC:

- Adoção de processos de intervenção multidisciplinares que aliem a necessidade de respeitar a identidade cultural dos aglomerados rurais, reconhecendo o carácter inevitável da mudança;
- Assunção da diversidade e da riqueza formal da malha edificada, permitindo uma articulação harmoniosa entre o edificado tradicional e outras tipologias arquitetónicas, eventualmente dissonantes;
- Garantia, por via contratual ou regulamentar, da adoção de regras urbanísticas que garantam a preservação das características formais dos edifícios com interesse patrimonial;

Promoção de ações de formação que permitam a transmissão do “saber fazer” e das técnicas de construção tradicionais.

Para a concretização deste Objetivo Estratégico concorrem as seguintes medidas transversais¹⁰, aplicáveis a todas as aldeias da RAC:

- **ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular;**
- **ED.02: Regulamento municipal para intervenção no património vernáculo;**
- **ED.05: “Banco da Pedra”;**
- **ED.07: Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular;**
- **ED.08: Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais;**
- **ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços.**

Para a materialização deste Objetivo Estratégico concorrem, igualmente, as seguintes medidas tipo¹¹:

- **ED.13: Reabilitação do Paço da Granja para instalação da “Casa da Aldeia” e Albergue;**
- **ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos.**

Para além das medidas transversais e das medidas tipo acima enunciadas, contribui igualmente para a prossecução do Objetivo Estratégico 1.1, a implementação de uma medida específica a aplicar no âmbito particular da ARU de Granja, designadamente a **ED.15 - Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada.**

Objetivo Estratégico 1.2 – Valorização de outros elementos construídos com interesse patrimonial (muros e eiras, entre outros), numa lógica de intervenção integrada nas parcelas edificadas

Enquadrado com os objetivos da implementação da estratégia de desenvolvimento territorial/turístico da RAC (abordados no Programa de Revitalização das Aldeias da RAC), que preconizam a dinamização e exploração das pré-existências que caracterizam o ambiente construído das aldeias, tirando partido dos saberes locais, este Objetivo Estratégico determina a

¹⁰ São consideradas “medidas transversais” os programas, intervenções e iniciativas concebidas e programadas para implementação indiferenciada no conjunto das seis aldeias.

¹¹ São consideradas “medidas tipo” as intervenções e projetos com âmbito e objetivos comuns que se materializam de forma autónoma em cada uma das aldeias.

preservação/reabilitação dos muros de pedra seca e das eiras, entre outros elementos construídos de interesse e relevância local.

No âmbito das intervenções a levar a cabo nas parcelas edificadas, as eiras adquirem particular relevância, nomeadamente no que concerne as questões dos materiais, dos muros perimetrais, da sua relação com o edificado e das suas funções. Nos casos de necessidade de construção de novos muros (delimitação de parcelas, contenção de terras, etc.), afigura-se essencial o estabelecimento de um conjunto de orientações e incentivos para a construção de muros de pedra seca em calcário, replicando, sempre que possível, as técnicas tradicionais de construção.

Para a concretização deste Objetivo Estratégico concorrem as seguintes medidas transversais, aplicáveis a todas as aldeias da RAC:

- **ED.05: “Banco da Pedra”;**
- **ED.06: Programa de apoio à construção, reconstrução e requalificação de muros de pedra seca;**
- **ED.07: Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular;**
- **ED.08: Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais;**
- **ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços.**

Para a materialização deste Objetivo Estratégico concorre, igualmente, a medida-tipo relativa à **ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos.**

Objetivo Estratégico 1.3 – Dinamização do mercado imobiliário local assente no reforço da oferta de alojamento e serviços turísticos e na promoção da segunda habitação

Considerando a opção estratégica preconizada no PNPOT que determina a concessão de um papel de destaque às economias residenciais de consumo associadas ao turismo, aos emigrantes em férias e à segunda habitação, bem como as linhas de atuação definidas na Estratégia Turismo 2027 no âmbito da valorização do território e das comunidades locais, este Objetivo Estratégico concede prioridade estratégica à promoção da atratividade das aldeias da RAC, através do reforço da oferta de alojamento turístico e de segunda habitação.

Nesse sentido, e considerando as características do parque edificado dos aglomerados rurais em apreço, determina-se não apenas a implementação de medidas de reabilitação pontual de edifícios,

mas também, e sempre que se justifique, a previsão de intervenções de conjunto, nomeadamente para fins turísticos, atendendo às exigências particulares e específicas deste tipo de uso/atividade.

Com o objetivo de promover a regeneração urbana e o desenvolvimento turístico sustentável do território, as intervenções de conjunto devem ser estruturadas por forma a promover ofertas que respondam à efetiva procura turística. Por sua vez, a reabilitação pontual de edifícios deve ser orientada para a eliminação de dissonâncias visuais, nomeadamente ao nível das fachadas e das coberturas, devendo ser favorecidas, por regra, as intervenções integrais (não limitadas à fachada e coberturas) tendentes à melhoria das condições de habitabilidade e de eficiência energética.

Para a concretização deste Objetivo Estratégico concorrem as seguintes medidas transversais, aplicáveis a todas as aldeias da RAC:

- **ED.03: Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade;**
- **ED.04: Programa para a correção de dissonâncias do conjunto edificado;**
- **ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços;**
- **ED.10: Bolsa *online* de imóveis para venda nas aldeias da RAC;**
- **ED.11: Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana.**

Para a materialização deste Objetivo Estratégico contribui, igualmente, a medida-tipo relativa à **ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação.**

Para além das medidas transversais e das medidas tipo acima enunciadas, contribui igualmente para a prossecução do Objetivo Estratégico 1.3, a implementação da medida específica a aplicar no âmbito particular da ARU de Granja, designadamente a **ED.15: Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada.**

5.2.2 Eixo Estratégico 2. QUALIFICAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

A estratégia de intervenção preconizada para o espaço público das aldeias da RAC relaciona-se, de forma simbiótica, com aquela que se propõe ao nível da reabilitação do parque edificado. A complementaridade, entre ambos os eixos estratégicos, materializa-se ao nível dos pressupostos de intervenção, dos locais onde se vão concentrar as intervenções e da priorização das mesmas. Logo à partida, foram enumerados os princípios gerais, orientadores das ações propostas:

- Garantir um espaço público de elevada qualidade estética e funcional, adequado às necessidades da população residente e capaz de responder às novas dinâmicas de visitação que se pretendem implementar no âmbito da RAC;

- Promover uma intervenção tipificada, ao nível do espaço público, para o conjunto de aldeias, embora aplicada de acordo com as especificidades de cada uma;
- Atribuir um claro destaque ao calcário enquanto material inerte dominante ao nível do espaço público;
- Promover um reforço da arborização e ajardinamento, com incremento do coberto vegetal autóctone, enquanto elemento essencial para uma maior qualidade estética e conforto bioclimático dos residentes e visitantes;
- Garantir uma relação coerente custo/benefício das intervenções, orientando-as para melhoria das situações mais críticas, optando por aquelas que se traduzem num claro benefício para os aglomerados e/ou num incentivo às medidas propostas no âmbito dos outros eixos estratégicos (nomeadamente a reabilitação do parque edificado);
- Assumir a existência de um carácter distinto e não pristino das aldeias (marcadas por edifícios de épocas e características distintas e não apenas por património vernacular), afastando abordagens meramente cénicas e pitorescas;
- Evitar, ainda assim, a aplicação discriminada de soluções estranhas ao *genius loci*.

Tendo por base a articulação dos princípios gerais enumerados, estabelecem-se os seguintes Objetivos Estratégicos para a qualificação da rede de espaços públicos nas aldeias da RAC:

OE 2.1 – Promoção de intervenções nos espaços de utilização coletiva que compatibilizem a valorização da imagem da aldeia com o desenvolvimento de espaços mais funcionais

OE 2.2 – Melhoria das condições de circulação pedonal e ciclável

OE 2.3 – Melhoria das acessibilidades viárias locais e ordenamento do estacionamento automóvel

OE 2.4 – Promoção de intervenções nos espaços de utilização coletiva que favoreçam uma melhor articulação física e funcional entre os espaços urbanos e a envolvente natural

Objetivo Estratégico 2.1 – Promoção de intervenções nos espaços de utilização coletiva que compatibilizem a valorização da imagem da aldeia com o desenvolvimento de espaços mais funcionais

Com vista à prossecução deste objetivo, será essencial, logo na fase de planeamento das intervenções, a preocupação com a preservação da estrutura fundamental de organização do espaço

público. Deve ser dada especial relevância e atenção aos espaços de encontro existentes e a outros largos e áreas exteriores associadas aos elementos arquitetónicos mais relevantes (ou às intervenções de conjunto preconizadas no âmbito do presente PERU).

A valorização da imagem das aldeias passará também, ao nível do espaço público, pelo uso de materiais e/ou técnicas de construção tradicionais, conjugadas com opções inovadoras complementares, replicando eventuais soluções aplicadas no edificado (ex.: na construção de muros de suporte e estruturas construídas). Esta opção de intervenção nos espaços comunitários reveste-se de particular importância, na medida em que aos mesmos estará subjacente um reforço da identidade deste território, associada ao tema “Calcário”.

As diferentes funções assumidas pelo espaço público (ponto de encontro e estadia dos habitantes, ponto de chegada e orientação dos visitantes, estacionamento, enquadramento a elementos patrimoniais, etc.) obrigam a uma articulação das mesmas, que terá de ser pensada espaço a espaço, mas também no contexto da aldeia. São exemplos disso a necessidade de realocização de alguns elementos construídos, o redesenho do traçado dos arruamentos para aumento de espaço em largos, a colocação de mobiliário urbano (ex.: bancos), a arborização para um maior ensombramento e conforto nos espaços de estadia (respeitando-se a orientação solar), a colocação de sinalética, de papeleiras, entre outros.

O enterramento de infraestruturas será desejável, sempre que possível, na medida em que a existência de cabos suspensos, armários e postes verticais prejudica, não raras vezes, a imagem de conjunto e a leitura das fachadas do edificado. A iluminação exterior constitui também um fator relevante a ter em conta, não só na eventual substituição da iluminação pública dos arruamentos como também na iluminação cénica de largos, elementos patrimoniais ou arbóreos de maior destaque, sendo que, em ambos os casos, deve ser tida em conta a escolha dos modelos de luminárias, mas também das características da iluminação (nomeadamente a temperatura da cor e as características de dispersão da luz).

Para a prossecução deste objetivo estratégico, destaca-se como principal medida-tipo o “**Largo da Aldeia - Intervenção âncora em espaço público**”.

Algumas das medidas-tipo referidas para os restantes Objetivos Estratégicos deste eixo concorrem igualmente, e de forma determinante, para o presente objetivo, nomeadamente a “**Requalificação dos eixos principais**”.

Objetivo Estratégico 2.2 – Melhoria das condições de circulação pedonal e ciclável

Entre os diferentes objetivos do Programa de Revitalização das Aldeias da RAC encontra-se a promoção da mobilidade suave, dentro das aldeias e entre as aldeias da rede. No âmbito de intervenção do PERU (exclusivamente urbano), a prossecução deste objetivo materializa-se, sobretudo, numa estruturação dos eixos urbanos, através da implementação de uma hierarquia e maior disciplina dos diferentes modos de circulação, com vista a tornar os modos suaves nas opções preferenciais para as deslocações dentro das aldeias.

As dimensões dos espaços canal disponíveis, bem como os fluxos principais que neles ocorrem, não justificam, dentro das aldeias, a criação de faixas segregadas para o trânsito ciclável. Na maioria delas, o perfil transversal dos arruamentos não permite sequer a criação de passeios pedonais ao longo da maioria das vias. Assim, o foco principal será o de tornar os modos de circulação suave mais amigáveis e compatíveis com a circulação automóvel, com a qual partilham espaços comuns. Aspetos como a desaceleração dos fluxos de trânsito, o recurso a diferentes materiais e desenhos de pavimentos e a compatibilização com os órgãos de drenagem (nomeadamente as valas laterais aos arruamentos, que muitas vezes dificultam a circulação pedonal, obrigando o peão ou ciclista a circular mais perto do eixo da via) poderão fazer uma diferença significativa neste âmbito.

Será sempre desejável que os corredores de circulação de modos suaves se apresentem contínuos, sendo que o tipo de pavimento, no interior da aldeia, deve remeter diretamente para um determinado tipo de uso preferencial/predominante (ex.: associar os pavimentos mais tradicionais às faixas de circulação pedonal). Tanto quanto possível, devem ser cumpridas as normas técnicas em vigor referentes à melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada na via pública.

Para a prossecução deste objetivo estratégico, destaca-se como medida-tipo principal a **“Requalificação dos eixos principais”**. Tendo como objetivo garantir a melhoria das condições de circulação pedonal e ciclável, as intervenções previstas para o presente Objetivo Estratégico estender-se-ão aos restantes largos e espaço público, pelo que concorrem paralelamente, para o presente objetivo, as medidas-tipo **“Largo da Aldeia - Intervenção âncora em espaço público”** e a medida específica **“Criação de Bolsa de Estacionamento”**.

Objetivo Estratégico 2.3 – Melhoria das acessibilidades viárias locais e ordenamento do estacionamento automóvel.

O automóvel constitui o meio de transporte predominantemente utilizado pelos habitantes das aldeias, mas também por parte dos visitantes, nomeadamente na deslocação e chegada até às

mesmas. Indiretamente, a promoção das mobilidades suaves e a melhoria da qualidade do espaço público para a utilização comunitária passa, também, por uma organização da acessibilidade viária e do estacionamento dos veículos automóveis.

Uma das soluções frequentemente utilizadas em projetos de reabilitação de aldeias históricas (direcionadas sobretudo para a visita) passa pela criação de áreas de estacionamento em locais de alargamento e/ou entrada na aldeia (por vezes até fora do aglomerado), efetuando-se, depois, a pé, as deslocações a partir desse local.

No caso da RAC, dever-se-á procurar, sempre que possível, que as soluções de ordenamento do estacionamento público sirvam não só os visitantes, como também os próprios habitantes, cujos veículos poderão, assim, deixar de ficar estacionados na margem dos (muitas vezes) exíguos arruamentos e largos.

Para a prossecução deste objetivo estratégico, destaca-se a medida específica “**Criação de Bolsa de Estacionamento**”. Embora a referida medida seja bastante relevante, são igualmente importantes, do ponto de vista da melhoria das acessibilidades, outras medidas-tipo já referidas, nomeadamente a “**Requalificação dos eixos principais**”.

Objetivo Estratégico 2.4 – Promoção de intervenções nos espaços de utilização coletiva que favoreçam uma melhor articulação física e funcional entre os espaços urbanos e a envolvente natural.

A estratégia vertida na candidatura da RAC à medida LEADER refere, logo como ponto de partida para a seleção das aldeias integrantes, o pressuposto das mesmas assentarem na matriz da Grande Rota 26 (“Terras de Sicó”), que conta com um total de oito circuitos pedestres que exploram o património natural e cultural. Prevê-se, também neste documento, a criação de um circuito turístico inter-aldeias, bem como a colocação de sinalética que visa a mobilidade de forma estruturada.

Para além da GR 26, os restantes percursos ou rotas (de escala regional ou sub-regional) associados ou na envolvente das aldeias (Rota da Romanização em Sicó; Caminhos de Fátima – Rota Carmelita; Caminho Português de Santiago) devem ser trazidos para a abordagem estratégica, fomentando a ligação entre a “aldeia” e a envolvente rural.

A envolvente paisagística será também assumida enquanto diretriz para a arborização e ajardinamento das aldeias. O material vegetal deverá funcionar como elo entre a envolvente natural e o espaço público das aldeias. Deverá evitar-se o uso de espécies não autóctones e desenquadradas da identidade paisagística. A opção por espécies autóctones naturais da região (carvalho-cerquinho,

zambujeiro, medronheiro tomilho, louro, salva, lavanda, urzes, etc.) permite que as mesmas tenham baixos custos de manutenção e desempenhos superiores, uma vez que as mesmas se encontram edafoclimaticamente adaptadas às condições do local (ao contrário do que acontece com outras espécies, que carecem de outros cuidados, nomeadamente ao nível de rega e fertilização).

Para a prossecução deste objetivo estratégico, destaca-se como medida transversal, a **“Reformulação e uniformização da sinalética informativa”**, que será materializada nas diferentes aldeias da RAC. Na aldeia de Granja, prevê-se também uma medida específica focada no âmbito deste eixo estratégico: **“Requalificação da envolvente à Igreja da Senhora da Orada”**. O desenho do espaço envolvente à nova área de estacionamento, a criar através da medida específica **“Criação de Bolsa de Estacionamento”** será, também, determinante, para esta maior articulação entre os espaços da aldeia e a envolvente natural.

5.2.3 Eixo Estratégico 3. REVITALIZAÇÃO URBANA ASSENTE NA VALORIZAÇÃO ECONÓMICA DOS RECURSOS TERRITORIAIS MAIS DISTINTIVOS

O desenvolvimento de territórios atrativos e com visibilidade regional e nacional é, em grande parte, determinado pela capacidade de valorização e potenciação dos recursos endógenos, enquanto fator de diferenciação dos territórios. Nas aldeias que constituem a RAC verifica-se, globalmente, uma tendência de esvaziamento populacional e de perda de importância económica, que determina a necessidade de implementação de uma estratégia de revitalização, que só pode ser alcançada apostando na valorização dos recursos territoriais que lhes dão uma identidade própria e as distinguem de tantas outras aldeias espalhadas pelo país.

Deste modo, além de ações direcionadas para a preservação da integridade dos valores patrimoniais e da imagem das aldeias, devem ser desenvolvidas medidas de promoção económica dos produtos endógenos de cada aldeia e da região de Sicó, e de valorização da cultura, história, tradições e envolvente natural, bem como do próprio calcário, enquanto elemento geológico que marca a paisagem e enquanto material que dá coerência ao conjunto das aldeias da RAC.

Estas medidas não podem, contudo, ser dirigidas às atividades económicas tradicionais ou para os atores locais, dada a pouca diversificação funcional das aldeias e a sua reduzida dimensão. Considera-se que, neste particular, a estratégia a desenvolver neste eixo deverá ser equacionada numa escala territorial mais alargada, mobilizando os atores de toda a sub-região/região, assumindo-se o empreendedorismo e a inovação como marcas do processo de revitalização das aldeias, sem desvirtuar a sua identidade.

A revitalização das aldeias nestes moldes pretende contribuir para a melhoria da condição socioeconómica dos residentes e para o aumento da capacidade de captação e fixação de investimentos, que, através da oferta de novos postos de trabalho, possibilitem a atração e fixação de população. Simultaneamente, a dinamização socioeconómica deverá contribuir para a diminuição de focos de degradação do ambiente construído e para um melhor aproveitamento das infraestruturas existentes, conduzindo, por conseguinte, a uma melhoria da qualidade de vida e a uma maior valorização do território, desígnio fundamental da estratégia de intervenção que se propõe.

Tendo por base estes pressupostos, estabelecem-se, os seguintes Objetivos Estratégicos para a revitalização das aldeias assente na valorização económica dos recursos territoriais mais distintivos da RAC:

OE 3.1 – Promoção do recurso “Calcário” como elemento identitário e como matéria-prima do espaço construído

OE 3.2 – Reforço do alojamento turístico, favorecendo a diversidade de tipologias e o carácter diferenciador da oferta

OE 3.3 – Melhoria da rede de equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística, numa perspetiva de articulação entre funções urbanas asseguradas pelas aldeias e os usos e atividades associados à envolvente rústica

OE 3.4 – Valorização das atividades agrícolas e pastoris associadas aos recursos endógenos mais emblemáticos, num quadro de promoção da multifuncionalidade das aldeias e de aposta nas cadeias curtas de distribuição/comercialização

Objetivo Estratégico 3.1 – Promoção do recurso “Calcário” como elemento identitário e como matéria-prima do espaço construído

O calcário é um importante recurso a considerar enquanto elemento agregador das aldeias da RAC, tal como se encontra especificado no documento que enquadra a estratégia de desenvolvimento territorial/turístico implícita na candidatura da RAC à medida LEADER, que além de identificar como objetivo a preservação e valorização das construções em calcário, indica, ainda, a necessidade de qualificação dos produtos locais.

Nas aldeias da rede e nos territórios envolventes da Serra de Sicó estão presentes as construções tradicionais em pedra calcária, com exemplares e/ou pequenos núcleos razoavelmente conservados ou com potencial de reabilitação, e os muros em pedra solta, que, por si só, marcam a paisagem e identidade dos aglomerados.

A identificação deste objetivo estratégico assume, assim, a necessidade de criar um enquadramento que promova/incentive a utilização do calcário de maneira diversificada, na promoção da sua função de marca identitária ao nível do espaço construído. Este objetivo pretende, também, contribuir para a obtenção do conhecimento de práticas e saberes ancestrais ligados à construção em pedra calcária e da sua divulgação enquanto elemento de preservação da memória coletiva, sem esquecer a necessidade de perspetivar a sua valorização futura no âmbito da qualificação dos produtos locais, preconizada nas estratégias apresentadas nos instrumentos orientadores de nível superior (a nível nacional, regional e sub-regional).

Para a concretização deste Objetivo Estratégico, destacam-se, para além das medidas transversais e medidas-tipo já identificadas no Eixo Estratégico 1.1 e no Eixo Estratégico 1.2, a medida transversal **RU.01: “CALCArte” – Projeto de promoção da pedra calcária.**

Objetivo Estratégico 3.2 – Reforço do alojamento turístico, favorecendo a diversidade de tipologias e o carácter diferenciador da oferta

Considerando-se o potencial das aldeias da RAC, no que concerne o valor turístico que apresentam, pretende-se com as medidas incluídas neste objetivo aumentar a capacidade de oferta ao nível do alojamento turístico nestes aglomerados, contribuindo para a diversificação das tipologias (alojamentos locais, empreendimentos turísticos, unidades turísticas de maiores dimensões etc.) e dimensões de alojamentos e empreendimentos turísticos) oferecidas nestes territórios e para a sua dinamização socioeconómica.

Esta é uma estratégia assumida nos vários instrumentos orientadores de nível nacional, regional e sub-regional, onde se preconiza uma diversificação da oferta turística e a promoção de segmentos como o *Touring Cultural* e o Turismo da Natureza associados a ambientes rurais e que aqui terá aplicação direta pela diversidade de ofertas integradas nos concelhos que integram a RAC.

Para a concretização deste Objetivo Estratégico, concorrem as medidas transversais, **ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular** e **ED.11: Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana**, já referidas nos Objetivos Estratégicos 1.1 e 1.3, respetivamente.

A medida-tipo ED.13: Reabilitação de edifício para instalação da “Casa da Aldeia” (que em Granja prevê a instalação de um albergue), identificada no Objetivo Estratégico 1.1, e a medida-tipo ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação, especificada no Objetivo Estratégico 1.3, terão também no presente objetivo um contributo fundamental.

Objetivo Estratégico 3.3 – Melhoria da rede de equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística, numa perspetiva de articulação entre funções urbanas asseguradas pelas aldeias e os usos e atividades associados à envolvente rústica

Além do interesse patrimonial existente nas aldeias, as possibilidades associadas à envolvente paisagística e natural (turismo de natureza e turismo de aventura) das aldeias são um importante recurso territorial, assumido pelos diversos documentos que definem orientações estratégicas para o desenvolvimento rural e do turismo a nível nacional, regional e sub-regional (PNPOT; PROT-C e a Estratégia de Turismo 2027).

O aproveitamento desse potencial, para a criação de numa rede de equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística, que estructure pontos de divulgação dos valores existentes na Região de Sicó, potenciando uma dinâmica de desenvolvimento de produtos turísticos assente na diversificação da oferta e, também, na sustentabilidade económica e ambiental das comunidades, é um dos principais aspetos deste objetivo estratégico. Adicionalmente, a importância de estruturar e organizar produtos turísticos diversificados de base local e de fomentar o turismo responsável e sustentável, orientações que se colocam na estratégia de desenvolvimento territorial/turístico implícita na candidatura da RAC à medida LEADER, é, também, aqui assumido.

Na concretização deste objetivo estratégico destaca-se, a medida transversal RU.02: “A minha Aldeia na RAC”. Para além desta medida transversal, contribuirão, igualmente, para a prossecução deste Objetivo Estratégico as medidas-tipo ED.13: Reabilitação de edifício para instalação da “Casa da Aldeia” e ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação (identificadas nos Objetivos Estratégicos 1.1 e 1.3), através das suas vertentes de apoio turístico e montra de produtos locais.

Objetivo Estratégico 3.4 – Valorização das atividades agrícolas e pastoris associadas aos recursos endógenos mais emblemáticos, num quadro de promoção da multifuncionalidade das aldeias e de aposta nas cadeias curtas de distribuição/comercialização

A matriz rural da Região de Sicó é uma marca identitária da RAC, considerando-se que o setor primário, especificamente as atividades agrícolas e florestais, tem uma grande importância na

economia local. Nos últimos anos a importância destas atividades está, também, associada ao setor do turismo, principalmente quando se alude, na estratégia de desenvolvimento territorial/turístico implícita na candidatura da RAC à medida LEADER, à necessidade de promoção e valorização dos recursos endógenos e à sustentabilidade do desenvolvimento da atividade turística na dinamização económica das aldeias (integração das populações locais, reavivar de práticas agrícolas ancestrais, etc.).

A integração desta preocupação consubstancia-se neste objetivo na medida em que se considera necessário o desenvolvimento rural, valorizando e aproveitando as amenidades associadas a este espaço e potenciando economicamente o património natural e rural, tal como é indicado nos documentos orientadores de nível superior (PNPOT; PROT-C e a Estratégia de Turismo 2027) que enquadram a presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

Fundamentalmente, o que se pretende com este objetivo é a promoção e incentivo à produção e comercialização de produtos endógenos locais, colocando-os “à vista” de residentes e turistas, e assumindo a sua condição de produtos mais sustentáveis (pelo encurtamento das cadeias de distribuição). Espera-se, ainda, que este objetivo possa contribuir para a melhoria das condições económicas das populações locais, pelo perspetivado aumento da procura, e para o regresso às atividades agropecuárias, em moldes mais ou menos tradicionais, preservando os saberes e sabores tradicionais, mas abrindo portas a inovações que possam qualificar os produtos oferecidos.

Para a concretização deste Objetivo Estratégico concorre, para além das ações e medidas já enunciadas nos Objetivos Estratégicos apresentados anteriormente, especificamente, a medida transversal RU.03: “Origem RAC”.

5.2.4 Eixo Estratégico 4. PROMOÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AOS SERVIÇOS PÚBLICOS

A Estratégia de Reabilitação Urbana preconizada para as aldeias da RAC assenta, como já referido, numa abordagem integrada que à reabilitação do espaço construído associa medidas nos domínios socioeconómico, cultural e/ou patrimonial, tendo em vista a promoção de um processo o mais abrangente e multidimensional possível, isto é, um verdadeiro processo de regeneração urbana.

Este eixo pretende endereçar parte das debilidades encontradas ao nível das funções urbanas (habitação, comércio e serviços) desempenhadas pelas aldeias da RAC, com especial enfoque no aumento da coesão e inclusão social, na melhoria da qualidade de vida das populações e no

desenvolvimento de medidas que mitiguem as debilidades existentes ao nível das redes de infraestruturas e da reduzida presença de serviços públicos.

Neste contexto, estabelecem-se, os seguintes Objetivos Estratégicos para a promoção das condições de habitabilidade e da acessibilidade aos serviços públicos:

OE 4.1 – Reabilitação do parque habitacional ocupado com carências físicas

OE 4.2 – Implementação de medidas (materiais e imateriais) de melhoria das condições de acesso aos serviços e equipamentos públicos de proximidade

OE 4.3 – Reforço e qualificação das redes de infraestruturas urbanas

Objetivo Estratégico 4.1 – Reabilitação do parque habitacional ocupado com carências físicas

A caracterização e diagnóstico da ARU constatou a existência de maiores problemas de degradação no edificado vago, sendo, contudo, também visíveis problemas desta índole, ainda que eventualmente menos gravosos, em edifícios ocupados. Atentando na composição etária da população residente, que se verificou ser em grande medida composta por população com mais de 65 anos, e na proporção de população sem atividade económica, pode presumir-se que uma grande parte das habitações ocupadas que apresentam problemas de degradação física terá também associadas carências socioeconómicas.

Ao estabelecer este objetivo estratégico pretende-se contribuir para a resolução das carências habitacionais das aldeias da RAC, com a promoção de condições de habitabilidade que, além de ser um desígnio a nível nacional para qual a estratégia do PERU deve contribuir, é, também aqui, encarada numa perspetiva da manutenção da identidade do território, uma vez que são “as pessoas que fazem os territórios”, tendo sido este, inclusive, um dos critérios essenciais na escolha das aldeias a integrar a RAC.

À execução deste Objetivo Estratégico, encontram-se associadas as medidas **ED.03: Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade**, **ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços** e **ED.10: Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC**, medidas-transversais já referidas nos Objetivos Estratégicos 1.2 e 1.3.

Objetivo Estratégico 4.2 – Implementação de medidas (materiais e imateriais) de melhoria das condições de acesso aos serviços e equipamentos públicos de proximidade

Apesar de se reconhecer as relações de interdependência e a necessária complementaridade que deve existir entre os aglomerados rurais de pequena dimensão e os centros urbanos da sua envolvente, a reduzida presença de serviços públicos de proximidade (ex.: balcões de pagamento ou postos de atendimento dos operadores de serviços como abastecimento de água e eletricidade, postos de saúde, farmácias, correios, etc.) nas aldeias da RAC é identificada como uma debilidade destes territórios.

O envelhecimento populacional das aldeias e um acesso a serviços muito assente no uso do transporte individual, associados à insuficiente oferta de um “pacote de serviços públicos mínimos” a nível local, constituem um forte constrangimento à atratividade deste território. Esta falta de oferta pode, inclusive, ter um impacto negativo no desenvolvimento local, na medida em que a grande relação de dependência funcional face aos centros urbanos da sua envolvente pode ser um elemento dissuasor da captação de investimento e/ou de atração e fixação de população (residente ou sazonal) na aldeia.

Com este Objetivo Estratégico pretende-se, assim, assegurar uma maior proximidade dos serviços públicos indispensáveis à vida quotidiana, procurando a adoção de soluções viáveis do ponto de vista da gestão e dos custos inerentes, as quais, genericamente, possibilitarão a presença nas aldeias e/ou a criação/reforço de formas alternativas de deslocação às sedes de freguesia/concelho, onde se poderá usufruir de maior diversidade de serviços públicos e outro tipo de serviços às famílias de primeira necessidade. No fundo trata-se de garantir uma maior inclusão social e coesão territorial nestes territórios.

Para a execução deste objetivo contribuem as medidas-tipo:

- **RU.06: “Centro Cívico ‘Casa da Aldeia’”**
- **RU.08: Ponto de Serviços da Aldeia**
- **RU.09: “Aldeia sobre Rodas”.**

Objetivo Estratégico 4.3 – Reforço e qualificação das redes de infraestruturas urbanas

Este Objetivo Estratégico contempla dois aspetos críticos para a qualificação urbana dos aglomerados rurais e para a melhoria da qualidade do ambiente urbano das aldeias da RAC, a existência de redes de infraestruturas urbanas que assegurem a cobertura (e qualidade de serviço) da integralidade das aldeias e a importância do desenvolvimento das aldeias assente nas questões da sustentabilidade ambiental.

Nas aldeias da RAC, as redes de infraestruturas de saneamento são inexistentes, pelo que a sua criação se torna imprescindível, quer pelo serviço prestado à população residente e atividades atualmente presentes, quer considerando a perspetiva de aumento da pressão sobre estas redes que poderá resultar de uma nova dinâmica que a RAC e os PERU imprimirão no território em estudo.

Ainda ao nível da rede de infraestruturas deverá, também, equacionar-se a questão da rede de telecomunicações, em particular a cobertura territorial da rede de banda larga de alta velocidade fixa e móvel. A razão por que se identifica claramente esta necessidade resulta do facto de este ser um recurso com uma importância crescente nas decisões de investimento ou de fixação de residência, que, como já se referiu, são pressupostos de base da estratégia de revitalização das aldeias da RAC.

Além das redes de infraestruturas básicas, a sustentabilidade ambiental destes territórios pressupõe a aposta na descarbonização. Nos percursos intra-aldeia o modo de deslocação predominante é o pedonal (pela pequena dimensão dos aglomerados e reduzidos fluxos de tráfego), no entanto, nas relações que as aldeias estabelecem com os centros urbanos da envolvente, ou entre si, é o transporte individual que domina, devido à distância entre os aglomerados, à qual se junta a falta de modos de deslocação alternativos fiáveis, nomeadamente serviços de transportes coletivos de passageiros. Atendendo às metas de descarbonização definidas a nível nacional e também à aposta nos modos suaves que é feita na estratégia de desenvolvimento territorial/turístico implícita na candidatura da RAC à medida LEADER, torna-se, assim, essencial internalizar esta preocupação na estratégia dos PERU.

Para a prossecução deste objetivo concorrem, além das ações e medidas identificadas no Eixo Estratégico 2, a medida transversal ED.05: “RAC na Rede: Aldeias online” (Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet) e as medidas-tipo ED.07: Criação de redes de Infraestruturas de Saneamento Básico e RU.09: “Aldeia sobre Rodas”.

6. PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU

O artigo 33.º do RJRU estabelece o conteúdo material do PERU, identificando, nomeadamente, os aspetos de carácter programático e operativo que deverão ser contemplados:

- a) Programa da ORU, que identifica e tipifica diferentes ações e medidas de reabilitação urbana a adotar;
- b) Programa de investimento, onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação; e
- c) Programa de financiamento, que inclui uma estimativa de custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Neste enquadramento, o presente capítulo corresponde, genericamente, à componente programática do PERU, onde se identificam, tipificam, descrevem e programam as medidas e ações, de âmbito físico e imaterial, a implementar no horizonte temporal da ORU (15 anos), tendo em vista a prossecução dos objetivos de reabilitação urbana definidos no capítulo anterior.

6.1 AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O Programa de Ação da ORU de Granja identifica as ações e medidas que materializam a estratégia desenvolvida no capítulo anterior. Uma vez que, para além da componente de reabilitação urbana direcionada para a ARU de Granja, se definem medidas que integram a articulação de todas as ARU das aldeias da RAC, as medidas foram primeiramente classificadas quanto à sua abrangência, distinguindo-se:

- Medidas transversais (MTR) – programas, intervenções e iniciativas concebidos e programados para aplicação indiferenciada no conjunto das seis aldeias;
- Medidas-tipo (MTP) – intervenções e projetos com âmbito e objetivos comuns, operacionalizados de forma autónoma na aldeia de Granja;
- Medidas específicas (ME) – intervenções e projetos desenhados especificamente para a aldeia de Granja, considerando as especificidades, potencialidades ou recursos singulares do aglomerado.

O Programa de Ação da ORU identifica, igualmente, as ações estruturantes de reabilitação urbana, distinguindo os respetivos âmbitos de aplicação. A classificação das ações e medidas obedece aos seguintes parâmetros:

Domínio:

- a) Edificado (ED);
- b) Espaço Público (EP);
- c) Regeneração Urbana (RU)¹².

Âmbito:

- a) Físico;
- b) Imaterial.

Relevância estratégica:

- a) Estruturante;
- Complementar.

As ações e medidas que integram o Programa de Ação da ORU de Granja resultam, em larga medida, do exercício de caracterização e diagnóstico, consubstanciado na Estratégia de Reabilitação Urbana. Adicionalmente, foram ainda consideradas medidas extraídas das orientações e objetivos definidos no documento enquadrador da candidatura da RAC, quando aplicáveis ao âmbito do PERU, independentemente do grau de maturidade dos respetivos projetos.

O Programa de Ação da ORU de Granja é composto por **30 ações/medidas**, incluindo 16 ações/medidas de âmbito físico, das quais 12 com carácter estruturante, e 14 ações/medidas de âmbito imaterial, das quais sete consideradas estruturantes, conforme pode ser observado na Tabela 4. Do total, 17 medidas apresentam uma abrangência transversal, às ARU das aldeias integradas na RAC, 10 enquadram-se em medidas-tipo e três correspondem a medidas específicas definidas para a ARU de Granja.

¹² As ações e medidas incluídas no domínio Reabilitação Urbana correspondem, com poucas exceções, a ações de âmbito imaterial, direcionadas para a dinamização das atividades económicas, a divulgação do património cultural, a animação das comunidades locais e a melhoria dos serviços públicos.

Tabela 4. Ações e medidas de reabilitação urbana por domínio de intervenção

DOMÍNIO	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA GRANJA	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO	PRIVADOS	C MUNICIPAIS ENT. PROMOTORA RAC	ENTIDADES ENVOLVIDAS	ÂMBITO		RELEVÂNCIA ESTRATÉGICA	
						Físico	Imaterial	Estruturante	Complementar
EDIFICADO	ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular (MTR)	130.943€	75.460€	55.483€	M. ANSIÃO PRIVADOS				
	ED.02: Elaboração de regulamento municipal para intervenção no património vernáculo (MTR)	5.000€		5.000€	M. ANSIÃO				
	ED.03: Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade (MTR)	(não aplicável)			M. ANSIÃO PRIVADOS IHRU				
	ED.04: Programa para a correção de dissonâncias do conjunto edificado (MTR)*	9.000€		9.000€	M. ANSIÃO				
	ED.05: “Banco da Pedra” (MTR)**	30.000€		30.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS PRIVADOS				
	ED.06: Programa de apoio à construção, reconstrução e requalificação de muros de pedra seca (MTR)	127.500€	89.250€	38.250€	M. ANSIÃO PRIVADOS				
	ED.07: Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular (MTR)	120.000€		120.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	ED.08: Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais (MTR)**	120.000€		120.000€	ENT. PROMOTORA RAC INST. ENSINO SUP.				
	ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços (MTR)**	10.000€		10.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	ED.10: Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC (MTR)**	10.000€		10.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	ED.11: Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana (MTR)**	500.000€		500.000€	ENT. PROMOTORA RAC				
	ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação (MTP)	35.839€		35.839€	M. ANSIÃO				
	ED.13: Reabilitação do Paço da Granja para instalação da “Casa da Aldeia” e Albergue (MTP)	440.000€		440.000€	M. ANSIÃO				
	ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos (MTP)	265.000€	205.375€	59.625€	PRIVADOS				
	ED.15: Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada (ME)	3.000€	1.500€	1.500€	M. ANSIÃO FÁBRICA DA IGREJA				
ESPAÇO PÚBLICO	EP.01: Reformulação e uniformização da sinalética informativa (MTR)**	50.000€		50.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	EP.02: “Largo da Aldeia - Intervenção âncora em espaço público” (MTP)	41.482€		41.482€	M. ANSIÃO				
	EP.03: Requalificação dos eixos principais (MTP)	60.270€		60.270€	M. ANSIÃO				
	EP.04: Requalificação e melhoria de acessibilidade em eixos secundários (MTP)	23.225€		23.225€	M. ANSIÃO				
	EP.05: Requalificação da envolvente à Igreja da Senhora da Orada (ME)	73.815€		73.815€	M. ANSIÃO				

DOMÍNIO	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA GRANJA	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO	PRIVADOS	C MUNICIPAIS ENT. PROMOTORA RAC	ENTIDADES ENVOLVIDAS	ÂMBITO		RELEVÂNCIA ESTRATÉGICA	
						Físico	Imaterial	Estruturante	Complementar
	EP.06: Criação de Bolsa de estacionamento (ME)	38.675€		38.675€	M. ANSIÃO				
REGENERAÇÃO URBANA	RU.01: "CALCArte" - Projeto de promoção da pedra calcária (MTR)**	360.000€		360.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	RU.02: "A minha aldeia na RAC" (Medida de organização de visitas e percursos inter-aldeias) (MTR)**	212.000€		212.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	RU.03: "Origem RAC" (MTR)**	150.000€		150.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	RU.04: "Fórum das Aldeias da RAC" (MTR)**	7.000€		7.000€	ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	RU.05: "RAC na Rede: Aldeias online" - Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet (MTR)**	(valor a definir em sede de cooperação institucional)			ENT. PROMOTORA RAC MUNICÍPIOS				
	RU.06: "Centro cívico 'Casa da aldeia'" (MTP)	(integrado na ação ED.13)			M. ANSIÃO				
	RU.07: Criação de redes de infraestruturas de saneamento básico (MTP)	190.000€		190.000€	M. ANSIÃO ENT. GESTORAS REDES SAR				
	RU.08: Ponto de Serviços da Aldeia (MTP)	(não aplicável)			M. ANSIÃO				
	RU.09: "Aldeia sobre rodas" (MTP)	(não aplicável)			CIM M. ANSIÃO				

* O custo apresentado nestas ações corresponde à estimativa do montante global a financiar pelo Município de Ansião para a execução destas ações (valor de apoio não reembolsável), sendo que este é apenas uma parte do valor total a investir pelos privados.

** Nestas ações estão considerados os custos de implementação na globalidade das seis aldeias da RAC.

As ações/medidas de âmbito físico estão direcionadas para a qualificação dos espaços públicos apostando, principalmente, no aumento da legibilidade e qualificação da malha urbana, mobilidade e acessibilidade e na criação de espaços verdes de interface com a envolvente natural, sendo na sua generalidade responsabilidade do Município. Neste grupo, integram-se as ações/medidas: **EP.01: Reformulação e uniformização da sinalética informativa** (medida transversal); **EP.02: "Largo da Aldeia" - Intervenção âncora em espaço público**; **EP.03: Requalificação de eixos principais**; **EP.04: Reabilitação e melhoria de acessibilidade em eixos secundários** (medidas-tipo); **EP.05: Requalificação da envolvente à Igreja da Senhora da Orada** e **EP.06: Criação de bolsa de estacionamento** (medidas específicas para a ARU de Granja), cuja descrição (enquadramento, objetivos específicos e aspetos funcionais e técnicos) e parâmetros de programação podem ser consultados no **Anexo II – Fichas síntese das ações e medidas de reabilitação urbana**.

Neste âmbito, incluem-se, ainda, oito ações/medidas direcionadas para a reabilitação do parque edificado, destacando-se os programas de apoio financeiro definidos para o património vernáculo (edifícios e muros de pedra seca/solta) e a identificação de um conjunto edificado com potencialidade de reconversão turística (considerando projetos turísticos de maior dimensão), da responsabilidade da iniciativa privada com o apoio do município de Ansião e/ou da “Entidade Promotora da RAC” (medidas transversais **ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular** e **ED.06: Programa de apoio à construção, reconstrução e requalificação de muros de pedra seca**, medida-tipo **ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos** e medida específica **ED.15: Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada**).

A reabilitação de um imóvel integrado no património vernacular local, para a instalação de diversos serviços e funcionalidades relacionadas com a vida quotidiana dos residentes e o apoio às atividades turísticas da aldeia e da RAC integra, também, o lote de medidas de âmbito físico direcionadas ao edificado (medida-tipo **ED.13: Reabilitação do Paço da Granja para instalação da “Casa da Aldeia” e Albergue**). Esta medida, da responsabilidade do Município, tendo em conta a sua dimensão e relevância estratégica no contexto da ORU, deverá ter um efeito catalisador das intervenções de reabilitação de edifícios a promover pelos privados. Neste domínio de intervenção da ORU, estão, também, identificadas medidas direcionadas para a eliminação de elementos dissonantes no conjunto edificado e para a instalação de marco territorial de identificação das aldeias da RAC, que servirá também de montra de promoção de produtos locais e guia de atividades disponíveis (desportivas, recreativas, ambientais, etc.) na aldeia e na Rede (medida transversal **ED.04: Programa para a correção de dissonâncias do conjunto edificado** e medida-tipo **ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação**, respetivamente). No domínio edificado, e como medida de âmbito físico, é, ainda, assinalada a importância de se assegurar o acesso, da população local, a uma habitação condigna, pela medida transversal **ED.03: Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade**. No entanto, considerando que estas eventuais intervenções de resolução de carências habitacionais serão integradas na Estratégia Local de Habitação do Município de Ansião, opta-se por fazer apenas a sua sinalização no Programa de Ação da ORU, sem se detalhar a respetiva programação e estimativa de investimento. Com exceção da medida ED.03, todas as restantes são desenvolvidas e programadas em maior detalhe no **Anexo II – Fichas síntese das ações e medidas de reabilitação urbana**.

No domínio da regeneração urbana, são propostas duas medidas de âmbito físico, direcionadas para as redes de infraestruturas urbanas, uma vez que se considera que tanto ao nível dos sistemas de drenagem de águas residuais, como ao nível das telecomunicações/internet, deve ser promovida

uma melhoria do serviço prestado, sendo, em ambos os casos, a responsabilidade partilhada entre diversas entidades (medida transversal **RU.05: “RAC na Rede. Aldeias online” - Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet** e medida-tipo **RU.07: Criação de redes de infraestruturas de saneamento básico**, medidas descritas em detalhe no **Anexo II**).

As ações/medidas de âmbito imaterial são responsabilidade das entidades públicas em parceria com instituições, associações e outros atores do território, visando, principalmente, a dinamização socioeconómica, a promoção da requalificação e reabilitação urbana, a valorização dos elementos culturais/patrimoniais e a participação das comunidades locais. Estas ações e medidas concretizam-se, essencialmente, em ações de divulgação e valorização económica dos produtos endógenos, através das medidas transversais **RU.03: “Origem RAC”** e **RU.01: “CALCArte” – Projeto de promoção da pedra calcária**, e em ações de estudo, promoção e divulgação do património local, reforçando e preservando a identidade da aldeia de Granja e a coerência da imagem de marca da RAC. Neste último grupo, incluem-se as medidas transversais **ED.02: Elaboração de regulamento municipal para a intervenção no património vernáculo; ED.07: Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular; ED.08: Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais** e **RU.02: “A minha aldeia na RAC” (Medida de organização de visitas e percursos inter-aldeias)**.

No âmbito imaterial, estão, ainda, identificadas ações/medidas promovidas pelo Município e/ou Entidade Promotora da RAC tendo em vista o apoio (não financeiro) à reabilitação de edifícios por privados (proprietários ou promotores e investidores) – **ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços, ED.10: Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC** e **ED.11: Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana** – e a dinamização da participação cívica dos residentes no âmbito do processo de revitalização das aldeias da RAC (medida transversal **RU.04: “Fórum das Aldeias da RAC”**). Outras medidas dirigem-se de forma mais direta à melhoria da qualidade de vida das populações locais, como é o caso das medidas-tipo **RU.08: Ponto de Serviços da Aldeia, e RU.09: “Aldeia sobre rodas”**. Refira-se, de qualquer forma, que estas duas medidas deverão integrar uma estratégia alargada a todo o território concelhio (ou supraconcelhio), onde se aproxime a prestação de serviços públicos a aglomerados de reduzida dimensão e relativamente isolados. Com a medida **RU.08** pretende-se a criação de um balcão multifunções para prestação pontual de serviços públicos (pagamento de contas, marcação de consultas, entrega de cartas registadas ou envio de encomendas e correspondência, por exemplo), a instalar na “Casa da Aldeia”, e no caso da ação **RU.09**., o que se pretende é a implementação de um serviço do tipo “transporte a pedido” que permita a deslocação dos residentes em Granja à sede do Concelho e/ou freguesia e se constitua como uma alternativa ao

transporte individual. Tendo em conta o âmbito territorial de implementação destas medidas, não limitado à aldeia de Granja, nem, tampouco, à rede de aldeias, as mesmas são aqui referidas de forma genérica, sem ficha de descrição associada.

Grande parte das ações definidas neste âmbito estão desenhadas para uma implementação em rede, pelo que a responsabilidade da sua implementação assenta no desenvolvimento de parcerias entre o Município de Ansião e os outros municípios que integram a RAC, previsivelmente através da (futura) “Entidade Promotora” da RAC. Tal como nas ações/medidas de âmbito físico, a apresentação mais detalhada das ações/medidas de âmbito imaterial pode ser consultada no **Anexo II**, com exceção das medidas RU.08 e RU.09, pela razão já apontada.

No que concerne o investimento global previsto para a ARU de Granja deverá ter-se em atenção que este incorpora montantes da exclusiva responsabilidade dos privados (proporções não participáveis das ações/medidas ED.01, ED.06, ED.14 e ED.15), do Município de Ansião (proporções de participação das ações/medidas ED.01, ED.06, ED.14 e ED.15 e totalidade das ações/medidas ED.02, ED.04, ED.12, ED.13, EP.02 a EP.06, RU.06 e RU.07¹³) ou da Entidade Promotora da RAC (a Terras de Sicó ou outra entidade que venha a ser criada para a gestão do programa de revitalização da RAC) (ED.11). Uma parcela significativa de ações/medidas será obrigatoriamente implementada numa lógica de rede (ED.05, ED.07 a ED.10, e RU.01 a RU.05), envolvendo os diferentes municípios da RAC, a Entidade Promotora da RAC e outras entidades, o que justificará a construção de um modelo de financiamento ajustado a esse contexto institucional.

Assim sendo, o investimento da responsabilidade exclusiva do Município de Ansião e dos privados ascenderá, na ARU de Granja, a 1.443.749,00 €, sendo que 74% (1.072.164,00 €) estarão a cargo do investimento municipal e os restantes 26% (371.585,00 €) dependem da iniciativa privada. Este valor será complementado com o desenvolvimento das “ações de Rede”, responsabilidade da “Entidade Promotora da RAC”, que na sua aplicação global (total de investimento para as seis aldeias da RAC) totalizará um investimento de 1.569.000,00 €.

Assumindo que a ORU tem um horizonte temporal para a respetiva execução de 15 anos, prazo máximo previsto no RJRU, apresenta-se, de seguida, o cronograma de execução do Programa de Ação (Tabela 5), que prevê uma intervenção faseada ao longo desse período, refletindo uma priorização das ações e uma modalidade de execução contínua no tempo.

¹³ Ainda que no Município de Ansião, a EG da rede de saneamento e águas residuais seja a Empresa Intermunicipal de APIN, considerou-se que o montante de investimento desta ação ficaria incluído na parcela correspondente ao município, para simplificação da apresentação dos valores de investimento.

Tabela 5. Cronograma do Programa de Ação

DOMÍNIO	AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
EDIFICADO	ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular															
	ED.02: Elaboração de regulamento municipal para intervenção no património vernáculo															
	ED.03: Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade															
	ED.04: Programa para a correção de dissonâncias do conjunto edificado															
	ED.05: "Banco da Pedra"															
	ED.06: Programa de apoio à construção, reconstrução e requalificação de muros de pedra seca															
	ED.07: Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular															
	ED.08: Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais															
	ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços															
	ED.10: Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC															
	ED.11: Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana															
	ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação	Já executado														
	ED.13: Reabilitação do Paço da Granja para instalação da "Casa da Aldeia" e Albergue															
	ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos															
	ED.15: Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada															
ESPAÇO PÚBLICO	EP.01: Reformulação e uniformização da sinalética informativa															
	EP.02: "Largo da Aldeia - Intervenção âncora em espaço público"	Já executado														
	EP.03: Requalificação dos eixos principais															
	EP.04: Requalificação e melhoria de acessibilidade em eixos secundários															
	EP.05: Requalificação da envolvente à Igreja da Senhora da Orada															
	EP.06: Criação de Bolsa de estacionamento															
REGENERAÇÃO URBANA	RU.01: "CALCArte" - Projeto de promoção da pedra calcária															
	RU.02: "A minha aldeia na RAC" (Medida de organização de visitas e percursos inter-aldeias)															
	RU.03: "Origem RAC"															
	RU.04: "Fórum das Aldeias da RAC"															
	RU.05: "RAC na Rede: Aldeias online" - Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet															
	RU.06: "Centro cívico. - 'Casa da aldeia'"															
	RU.07: Criação de redes de infraestruturas de saneamento básico															
	RU.08: Ponto de Serviços da Aldeia															
	RU.09: "Aldeia sobre rodas"															

Da análise do cronograma, conclui-se que as ações imateriais e as medidas de reabilitação de edificado privado se estendem ao longo de todo o período, por corresponderem, respetivamente, a dinâmicas de ativação territorial contínua e a intervenções dependentes da mobilização dos privados. Assume-se que, no caso da reabilitação de edificado de propriedade privada, será necessária a ação catalisadora do Município quer com as intervenções em espaço público e a criação de equipamentos, quer através do programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular. Naquelas em que tal não acontece, optou-se por indicar o prazo máximo para que o projeto esteja operacional, uma vez que dizem respeito a ações/medidas onde se considera ser importante identificar uma data-limite para o seu início.

Considerando a sua importância no despoletar do processo de reabilitação da ARU, parte significativa das ações estruturantes tem uma execução prevista nos primeiros cinco anos de vigência da ORU. As restantes ações, responsabilidade do Município, encontram-se diferidas no tempo, pretendendo-se que o processo de reabilitação urbana esteja sempre ativo e que estas sejam catalisadoras do investimento privado.

Uma vez que este exercício de programação da reabilitação urbana prossegue uma abordagem sistémica dos desafios colocados pelos processos de degradação urbana e esvaziamento das aldeias e que a Estratégia de Reabilitação Urbana se encontra muito influenciada pela ideia de valorização integrada do território, em que convivem objetivos de reabilitação física dos espaços urbanos com objetivos de revitalização económica e social dos aglomerados, torna-se necessário aferir o grau de coerência interna do Programa de Ação da ORU, procurando evidenciar a correspondência entre as ações/medidas propostas e os objetivos estratégicos atrás definidos (Tabela 6).

Tabela 6. Análise de coerência entre a Estratégia de Reabilitação Urbana e as ações/medidas que integram o Programa de Ação da ORU de Granja

Ações/Medidas	Objetivos Estratégicos													
	OE 1.1	OE 1.2	OE 1.3	OE 2.1	OE 2.2	OE 2.3	OE 2.4	OE 3.1	OE 3.2	OE 3.3	OE 3.4	OE 4.1	OE 4.2	OE 4.3
ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular														
ED.02: Elaboração de regulamento municipal para intervenção no património vernáculo														
ED.03: Programa de apoio à melhoria das condições de habitabilidade														
ED.04: Programa para a correção de dissonâncias do conjunto edificado														
ED.05: “Banco da Pedra”														

Ações/Medidas	Objetivos Estratégicos													
	OE 1.1	OE 1.2	OE 1.3	OE 2.1	OE 2.2	OE 2.3	OE 2.4	OE 3.1	OE 3.2	OE 3.3	OE 3.4	OE 4.1	OE 4.2	OE 4.3
ED.06: Programa de apoio à construção, reconstrução e requalificação de muros de pedra seca														
ED.07: Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular														
ED.08: Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais														
ED.09: Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços														
ED.10: Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC														
ED.11: Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana														
ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação														
ED.13: Reabilitação do Paço da Granja para instalação da “Casa da Aldeia” e Albergue														
ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos														
ED.15: Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada														
EP.01: Reformulação e uniformização da sinalética informativa														
EP.02: “Largo da Aldeia - Intervenção âncora em espaço público”														
EP.03: Requalificação dos eixos principais														
EP.04: Requalificação e melhoria de acessibilidade em eixos secundários														
EP.05: Requalificação da envolvente à Igreja da Senhora da Orada														
EP.06: Criação de Bolsa de estacionamento														
RU.01: “CALCArte” - Projeto de promoção da pedra calcária														
RU.02: “A minha aldeia na RAC” (Medida de organização de visitas e percursos inter-aldeias)														
RU.03: “Origem RAC”														
RU.04: “Fórum das Aldeias da RAC”														
RU.05: “RAC na Rede: Aldeias online” - Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet														
RU.06: “Centro cívico - ‘Casa da aldeia’”														
RU.07: Criação de redes de infraestruturas de saneamento básico														
RU.08: Ponto de Serviços da Aldeia														
RU.09: "Aldeia sobre rodas"														

Na Figura 40, apresenta-se a espacialização do Programa de Ação. Por razões de legibilidade, incluem-se apenas as ações ED.01, ED.04, ED.06 e ED.12 a ED.15, no domínio “edificado”, EP.02 a EP.06, no

domínio “espaço público”, e RU.04 a RU.08, no domínio “regeneração urbana”. As restantes ações, por terem aplicação transversal às aldeias da RAC e/ou incidirem sobre a totalidade da ARU, não são representadas no cartograma circunscrito à ARU de Granja.

A Planta Síntese do Programa de Ação, elaborada a uma maior escala, encontra-se em anexo a este documento (**Anexo III**), aplicando-se a mesma ressalva relativa à espacialização das ações.

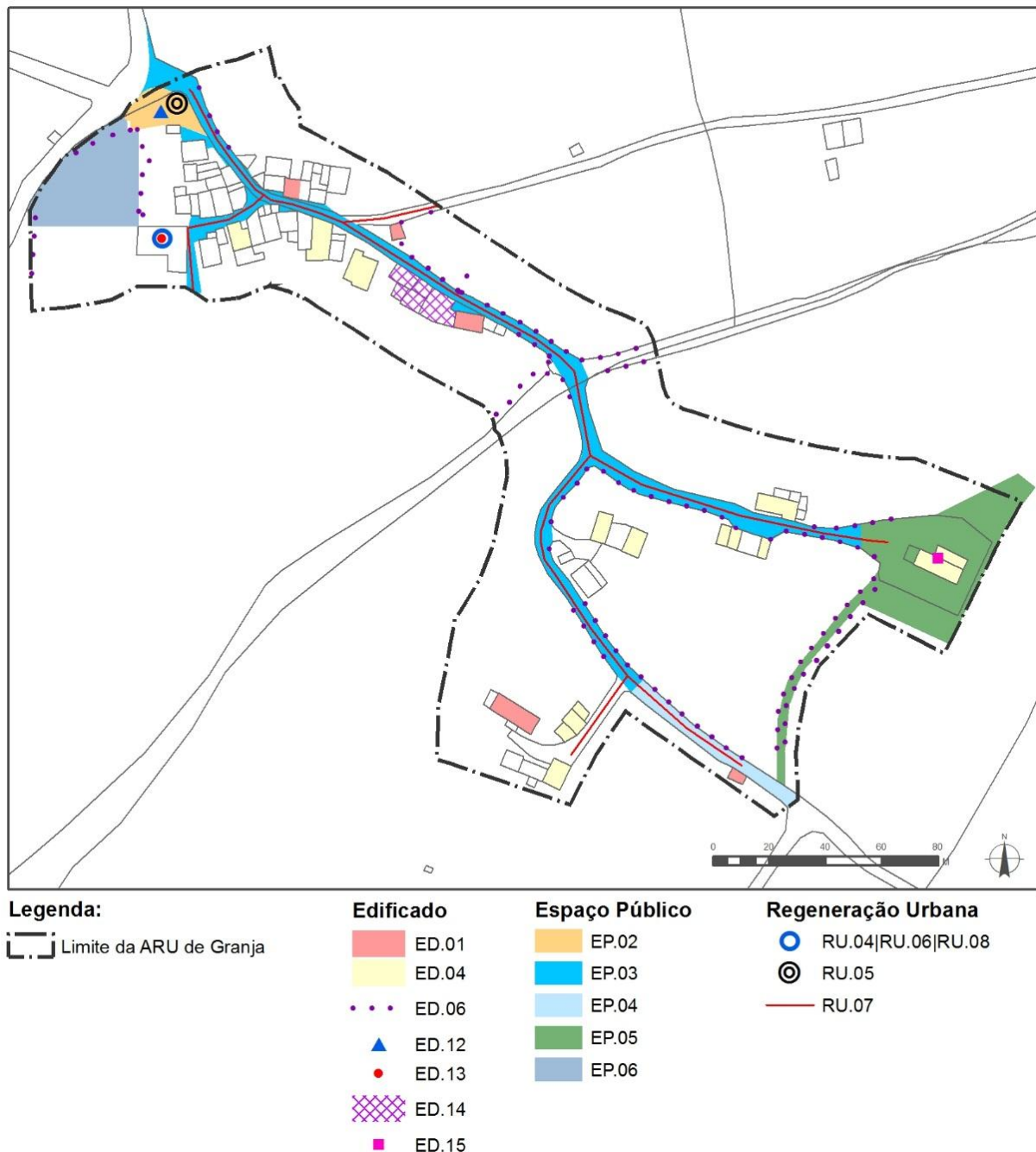


Figura 40. Representação espacial esquemática das ações/medidas do Programa de Ação da ORU de Granja (Fonte cartográfica: CMA, 2018)

6.2 INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO

No âmbito da prossecução da Estratégia de Reabilitação Urbana que orienta a ORU de Granja, compete ao Município promover medidas de estímulo e incentivo à intervenção de privados (proprietários, promotores imobiliários e outros atores institucionais) no processo de reabilitação do edificado com necessidades de intervenção.

Os instrumentos de apoio e incentivo aqui apresentados assumem diferentes formas, designadamente: benefícios e penalizações fiscais, regime especial de taxas municipais e instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana. Os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património serão, nos termos do artigo 14º do RJRU, concretizados aquando da aprovação da delimitação da ARU de Granja.

6.2.1 Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais são um importante instrumento de estímulo às intervenções de reabilitação de edifícios, procurando incentivar os particulares a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS). O Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA) prevê, também, a aplicação de um benefício fiscal relacionado com a realização de ações de reabilitação de edifícios. A estes, junta-se ainda o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), que abre a possibilidade de minoração de taxas de IMI mediante o cumprimento de estratégias de reabilitação urbana e/ou combate à desertificação.

Apresenta-se, de seguida, cada um dos benefícios fiscais com aplicação nos processos de reabilitação de imóveis, especificando o tipo de benefícios concedidos e as condições de aplicação dos mesmos.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção de IMI aplicável a prédios urbanos ou frações autónomas, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro). A prorrogação da isenção depende

de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (n.º 6 do artigo 45.º do EBF).

- Redução da taxa de IMI até 30%, aplicável ao ano a que respeita o imposto, quando esteja em causa edifício ou fração objeto de operações de reabilitação urbana localizado na ARU de Granja (n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual).

Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

- Isenção de IMT 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 (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Isenção de IMT na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, quando o imóvel seja afetado a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação de edifícios e às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de

dezembro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro). Importa referir que, de acordo com a última alteração legislativa, este regime não é aplicável: i) a pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos à Câmara Municipal antes da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023; ii) a pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidos à Câmara Municipal após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, quando apresentados ao abrigo de informação prévia favorável em vigor.

CONCEITOS E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Os **benefícios fiscais em sede de IMI e IMT**, previstos no artigo 45.º do EBF, aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional previsto no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na redação dada pela Lei n.º 144/2017, de 29 de dezembro;
- b) Em resultado da intervenção referida na alínea anterior, o respetivo estado de conservação seja elevado em, pelo menos, dois níveis relativamente ao anteriormente atribuído e atinja, no mínimo, o nível “bom”, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, sendo ainda cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, previstos no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação, para efeitos de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal 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 dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de avaliação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de

arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Neste diploma indica-se que os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas, estando divididos em cinco níveis: excelente, bom, médio, mau e péssimo. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o MAEC, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos **benefícios fiscais em sede de IRS**, previstos no artigo 71.º do EBF, consideram-se “ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva aos edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) Da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis superior ao existente antes do seu início (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- b) Seja obtido, no mínimo, o nível de conservação “bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento da avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA), corresponda a, pelo menos, 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e o mesmo se destine a arrendamento para habitação permanente (redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março).

A aplicação destes benefícios fiscais depende, igualmente, da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja certificação compete à Câmara Municipal, incluindo a determinação do estado de conservação do imóvel antes e após as obras, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que:

- a) O imóvel se localiza em ARU;
- b) As intervenções correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, enquadrável nas seguintes operações urbanísticas definidas pelo RJUE: obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação e obras de demolição.

Relativamente aos **benefícios fiscais em sede de IVA**, e na sequência do acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de março de 2025, a Autoridade Tributária veio esclarecer que uma empreitada de reabilitação urbana realizada numa ARU apenas pode beneficiar da taxa reduzida de IVA quando,

cumulativamente, se encontre inserida ou integrada numa ORU, formalmente aprovada pelo Município.

6.2.2 Penalizações Fiscais

As penalizações fiscais constituem um importante mecanismo de aceleração do processo de reabilitação urbana, na medida em que agravam a fiscalidade predial associada a edifícios devolutos ou com elevados níveis de degradação física. Nestes termos, e ao abrigo do disposto no artigo 65.º do RJRU e no artigo 112.º do CIMI, constitui prerrogativa do Município proceder ao agravamento da taxa de IMI aplicável a edifícios que apresentem problemas graves de degradação física.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram de forma satisfatória a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (artigo 112.º do CIMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), enquadrando-se, especificamente, nos estados de conservação nível 1 – péssimo e nível 2 – mau;
- Triplicação da taxa de IMI aplicável a imóveis em ruínas (artigo 112.º do CIMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual);
- Triplicação da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano (artigo 112.º do CIMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), de acordo com a definição e conceito constantes do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

CONCEITOS E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DAS PENALIZAÇÕES FISCAIS EM SEDE DE IMI

Para efeito de aplicação da penalização associada a imóveis degradados, é necessária a atribuição do nível de conservação 1 – péssimo ou 2 – mau ao prédio urbano. A avaliação do estado de conservação é efetuada nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, sendo válida pelo período de três anos, desde que não ocorram alterações que justifiquem a sua revisão.

O nível de conservação 1 (péssimo) abrange os imóveis em que se verifiquem:

- Anomalias de tipo grave, que coloquem em risco a saúde e/ou a segurança, podendo originar acidentes, ainda que sem gravidade, e que exijam trabalhos de difícil execução;
- Anomalias de tipo muito grave, que coloquem em risco a saúde e/ou a segurança, podendo originar acidentes graves ou muito graves, determinando a ausência ou inoperabilidade de infraestruturas básicas.

O nível de conservação 2 (mau) compreende os imóveis em que se identifiquem:

- Anomalias de tipo médio, suscetíveis de colocar em risco a saúde e/ou a segurança, podendo originar acidentes sem gravidade e que exijam trabalhos de difícil execução;
- Anomalias de tipo grave, que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo originar acidentes graves ou muito graves.

Por “ruína” entende-se o edifício ou construção em adiantadíssimo estado de degradação, no qual a maior parte dos sistemas construtivos e funcionais se encontra colapsada.

Para efeitos de aplicação das majorações de IMI, importa ainda clarificar o conceito de “imóvel devoluto”, considerando-se como tal o imóvel ou fração autónoma que, durante um período contínuo de um ano, se encontro desocupado. Constituem indícios de desocupação, designadamente:

- A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações ou de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- A existência cumulativa de consumos reduzidos de água e eletricidade, entendendo-se como tais os consumos cuja faturação anual não exceda 7 m³, para a água e 35 kWh de eletricidade;
- A realização de vistoria ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que ateste a situação de desocupação do imóvel.

Não obstante, não são considerados devolutos, ainda que desocupados durante um ano, os imóveis que se enquadrem nas seguintes situações:

- a) Imóveis destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas ou outros locais de segunda habitação, para arrendamento temporário ou uso próprio;
- b) Imóveis durante o período de realização de obras de reabilitação, desde que devidamente certificadas pelo Município;
- c) Imóveis cuja construção tenha sido concluída ou cuja licença de utilização tenha sido emitida há menos de um ano;

- d) Imóveis que constituam residência em território nacional de emigrante português, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se, na falta de outra indicação, a respetiva residência fiscal;
- e) Imóveis que constituam residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos respetivos acompanhantes autorizados.

Nos casos em que, da avaliação para efeitos de agravamento do IMI, resulte a atribuição de um nível de conservação “mau” ou “péssimo”, o proprietário, usufrutuário, superficiário ou arrendatário pode requerer à Câmara Municipal a indicação das obras a realizar com vista à obtenção do nível de conservação “médio”.

6.2.3 Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, a consagrar em regulamento municipal, com vista ao incentivo à realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana. De acordo com o mesmo artigo, pode ainda o Município definir um regime especial de taxas municipais destinadas a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações de reabilitação urbana enquadradas em ORU de natureza sistemática.

Neste enquadramento, o Município propõe a adoção de um conjunto de isenções de taxas urbanísticas aplicáveis a ações de reabilitação urbana, tal como definidas no RJRU, nomeadamente:

- Isenção do pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção do pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público motivada pela realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
- Isenção do pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou das respetivas frações, incluindo as vistorias associadas, quando emitidas na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção do pagamento das taxas devidas pela realização de vistorias para determinação do estado de conservação dos edifícios ou das respetivas frações autónomas, no âmbito de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;

- Isenção do pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

As isenções de taxas municipais propostas para aplicação na ARU de Granja deverão ser devidamente consagradas no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Ansião, mediante a respetiva alteração ou aditamento.

CONCEITOS E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DAS ISENÇÕES DE TAXAS MUNICIPAIS

A aplicação das isenções de pagamento das taxas municipais incide exclusivamente sobre operações urbanísticas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios”, conforme estabelecido no RJRU, entendido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, e tendo por referência as definições constantes do RJUE, consideram-se “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as seguintes tipologias de intervenção: obras de reconstrução, obras de ampliação, obras de alteração e obras de demolição.

6.2.4 Instrumentos de Apoio ao Financiamento da Reabilitação Urbana

Como já se referiu neste documento, o RJRU determina a obrigatoriedade de os municípios identificarem nos instrumentos de planeamento e programação da reabilitação urbana, neste caso no PERU, o “quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos” e as “soluções de financiamento das ações de reabilitação”. Cumulativamente, deve ainda ser abordado o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais de execução da operação e a identificação das fontes de financiamento. Neste particular, note-se que no subcapítulo 5.1. são já apresentadas as estimativas de investimento público e privado, por ação ou medida de reabilitação urbana.

Assim sendo, procede-se, de seguida, à identificação e descrição genérica dos diversos programas e instrumentos de financiamento que poderão ser mobilizados para a execução da presente ORU.

PORTUGAL 2030

Como se refere na introdução do Acordo de Parceria Portugal 2030, “Portugal definiu e foi atualizando uma estratégia para o seu desenvolvimento para um horizonte temporal até 2030 (...) a Estratégia Portugal 2030, que está organizada em quatro agendas temáticas – “1 - As Pessoas Primeiro: Um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”, “2 - Digitalização, Inovação e Qualificações como Motores do Desenvolvimento”, “3 - Transição Climática e Sustentabilidade dos Recursos” e “4 - Um País Competitivo Externamente e Coeso Internamente””.

Tendo por base esta estratégia para a programação dos fundos da política de coesão no horizonte 2030, o estado Português elaborou o Acordo de Parceria (em consulta pública nos meses de novembro e dezembro de 2021), o qual, de acordo com o Regulamento da União Europeia (UE) n.º 2021/1060, de 24 de junho, é o instrumento “que estabelece (para cada Estado Membro) a orientação estratégica da programação e as modalidades para uma utilização eficaz e eficiente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), do Fundo Social Europeu + (FSE+), do Fundo de Coesão (FC), do Fundo de Transição Justa e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos, das Pescas e da Aquicultura durante o período compreendido entre 1 de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2027”.

A versão final do Acordo de Parceria 2030, entregue à Comissão Europeia a 6 de junho de 2022, veicula informação sobre o enquadramento estratégico do Portugal 2030 e o seu alinhamento com a estratégia de desenvolvimento para a década e aborda a estrutura programática e a articulação dos respetivos programas operacionais com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e com outros programas de apoio nacionais ou europeus. De forma mais direta, o Acordo de Parceria apresenta as principais Opções Programáticas (OP), por Objetivo Estratégico, incluindo as respetivas áreas de intervenção, e estabelece a programação financeira, por OP e por Programa Operacional (programas temáticos e regionais). É, assim, possível identificar os eixos estratégicos, áreas de intervenção e, nalguns casos, tipologias de ação, que poderão ser mobilizados para financiar as ações e medidas previstas neste PERU/ORU.

Considerando o âmbito das ações e medidas previstas neste PERU, maioritariamente dirigidas à reabilitação de edifícios, à qualificação e valorização do ambiente construído e à regeneração socioeconómica do aglomerado urbano/rural, identificam-se as áreas de programação e tipos de medidas relevantes previstas no Acordo de Parceria Portugal 2030:

- OP2 Portugal + Verde – Eficiência Energética e redução das emissões de gases com efeito de estufa [descarbonização, eficiência energética e transição energética, reduzindo custos e desperdício e assegurando uma maior competitividade], através de fundos do FEDER e FC;
- OP4 Portugal + Social – Valorizar o papel da cultura e do turismo sustentável no desenvolvimento económico e inovação social [por exemplo, programas integrados de promoção da cultura e da criatividade territorial, promoção do património cultural e dos serviços culturais, programas para a qualificação e desenvolvimento e promoção do património natural], através de fundos do FEDER e do FSE+;
- OP5 Portugal + Próximo – Instrumento Territorial Integrado das Comunidades Intermunicipais [por exemplo, gestão e valorização do património cultural e natural, mobilidade a pedido, serviços de proximidade promovidos por freguesias, ciclo urbano da água, habitação (habitação social e habitação a custos acessíveis) e sistema de incentivos de base territorial (CO3SO Emprego)], através de fundos do FEDER;
- OP5 Portugal + Próximo – Valorização dos recursos endógenos [estratégias de eficiência coletiva que assegurem massa crítica para a estruturação de recursos e a valorização de ativos do território, mantendo-se o foco do instrumento Programa de Valorização Económica dos Recursos Endógenos], através de fundos do FEDER;
- OP5 Portugal + Próximo – Parcerias para a Coesão (Urbanas e não-Urbanas) [instrumento focado em intervenções transversais da esfera municipal para a densificação de intervenções e reforço das redes de atores sub-regionais que reforcem a articulação rural/urbano ou urbano/rural; inclui, por exemplo, valorização de recursos endógenos, dimensões de experimentação social e de inclusão em contexto não urbano, reforço de respostas e capacitação de entidades para dinamização do território e estruturação de redes de estruturas para reforço da atração do território], através de fundos do FEDER.

PLANO ESTRATÉGICO DA PAC 2021-2027

O Plano Estratégico da Política Agrícola Comum (PAC) para o quadro comunitário que agora se inicia, e que enquadra do ponto de vista estratégico o programa sucessor do PDR 2020, identifica alguns objetivos específicos da PAC que apresentam um elevado grau de afinidade com o âmbito do PERU, sobretudo no que respeita à revitalização e regeneração do aglomerado urbano/rural (e da rede de aldeias em que este se integra), nomeadamente:

- Objetivo Específico 7: Atrair os jovens agricultores e facilitar o desenvolvimento das empresas nas zonas rurais [por exemplo, apoio à instalação de jovens agricultores,

competências e conhecimento, outros apoios destinados à modernização de serviços essenciais]

- Objetivo Específico 8: Promover o emprego, o crescimento, a igualdade de género, a inclusão social e o desenvolvimento local nas zonas rurais, nomeadamente a bio economia e a silvicultura sustentável [por exemplo: apoiar a manutenção e desenvolvimento da pequena e média agricultura familiar e sua integração no mercado; apoio à valorização dos recursos endógenos através de atividades complementares como o turismo nas zonas rurais, o artesanato, a cinegética e pesca em águas interiores; promover abordagens de desenvolvimento local integrado (incluindo serviços básicos às Comunidades Rurais)]
- Objetivo Específico 9: Melhorar a resposta dada pela agricultura europeia às exigências da sociedade no domínio alimentar e da saúde, nomeadamente no que respeita à oferta de produtos alimentares seguros, nutritivos e sustentáveis, aos resíduos alimentares e ao bem-estar dos animais [especificamente: consolidar o princípio do consumo de proximidade aos locais de produção, nomeadamente através do estabelecimento de cadeias curtas locais com impacto positivo no indicador de pegada carbónica]

PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA

O PRR português é um programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, e vai implementar um conjunto de reformas e de investimentos que permitirá ao país retomar o crescimento económico sustentado, reforçando o objetivo de convergência com a Europa ao longo da próxima década. Será financiado por recursos totais de 16,6 mil M€, distribuídos por cerca de 14 mil M€ de subvenções e 2,7 mil M€ de empréstimos, e com um perfil de desembolsos que permitirá a liquidez necessária para que o PRR funcione como instrumento efetivo de resposta à crise.

O PRR assume-se como um dos instrumentos de financiamento de uma estratégia global mais vasta que cobre um horizonte temporal mais alargado – a Estratégia Portugal 2030, que define para a corrente década, uma visão do país em termos económicos, sociais e ambientais.

O PRR encontra-se estruturado em três dimensões – Resiliência, Transição Climática e Transição Digital –, as quais se decompõem em componentes e investimentos (por setor).

Os domínios de intervenção e tipos de investimento enquadráveis no PRR que poderão vir a ser mobilizados no âmbito da execução da presente ORU são os seguintes:

Componente 2 – Habitação – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Componente 3 – Respostas Sociais – Nova Geração de Equipamentos e Respostas Sociais

Componente 13 – Eficiência Energética em Edifícios – Eficiência Energética em Edifícios Residenciais.

1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

O Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1º Direito, da responsabilidade do IHRU em parceria com as Câmaras Municipais, pretende garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas aos agregados familiares em situação de grave carência habitacional.

O programa concede apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, aos privados, atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, Instituição Particular de Solidariedade Social), para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários (com enfoque na reabilitação e no arrendamento apoiado) e para a qualificação do seu parque habitacional degradado.

Podem candidatar-se a este programa todos os agregados habitacionais que vivem em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. Para a atribuição do apoio, estão definidos critérios para determinar as “condições habitacionais indignas”, as “situações de carência financeira” e as “situações específicas”.

No caso das “condições habitacionais indignas” consideram-se: a precariedade (situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo); a sobrelotação (habitação insuficiente para composição do agregado); a insalubridade e insegurança (fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural); a inadequação (incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes); e a sobrecarga de custos com renda ou prestação mensal de crédito a habitação (taxa de esforço superior a 40% do rendimento médio mensal).

A determinação da “situação de carência financeira” baseia-se no rendimento médio mensal (RMM, equivale a um doze avos do rendimento anual bruto do agregado, corrigido pela sua dimensão e composição), considerando como situação de carência financeira um RMM inferior a 4 Indexantes de Apoio Social.

Finalmente, quanto às “situações específicas” que se consideram indignas identificam-se: a vulnerabilidade (que carecerem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção, por exemplo vítimas violência doméstica ou pessoas sem abrigo); os núcleos precários (que vivem em alojamento ilegal ou improvisado, por exemplo Área Urbana de Génese Ilegal ou acampamentos) e os núcleos

degradados (que residem em edificações com características específicas situadas em áreas urbanas degradadas, por exemplo “ilhas”, “pátios” ou “vilas”).

O apoio financeiro cobre:

- Reabilitação de imóveis – habitação própria pelo agregado (autopromoção), habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), prédios em áreas urbanas degradadas, equipamento complementar;
- Aquisição – prédios ou frações habitacionais para arrendamento, prédios em núcleos precários ou degradados;
- Arrendamento – arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos), arrendamento a moradores de núcleos degradados (Prazo mínimo de 10 anos);
- Construção – habitação própria pelo agregado (autopromoção), prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis, equipamento complementar.

Ao programa 1º Direito, podem candidatar-se os beneficiários diretos (qualquer agregado familiar que cumpra os critérios) bem como outras entidades que tenham como objetivo a promoção de soluções habitacionais, nomeadamente:

- Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios;
- Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos e empresas municipais;
- Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;
- Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
- Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

O financiamento pode integrar duas componentes: comparticipação não reembolsável e empréstimo (bonificado) para a parte não comparticipada, tendo como teto máximo uma percentagem do valor de referência estabelecido na legislação específica. As despesas elegíveis dependem do tipo de intervenção, sendo que, no caso da reabilitação e da construção, são financiados: o preço da empreitada, as soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental, projetos, fiscalização e segurança em obra e os atos notariais e de registo. São ainda elegíveis despesas com o alojamento temporário em soluções dignas, dos beneficiários até à finalização das soluções para eles previstas.

O IHRU disponibiliza ainda outros apoios ao nível de apoio técnico nas fases de conceção de soluções, candidaturas, contratação e concessão de crédito.

PORTA DE ENTRADA – PROGRAMA DE APOIO AO ALOJAMENTO URGENTE

O Programa Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, da responsabilidade do IHRU em parceria com as Câmaras Municipais, assenta na concessão de apoios em espécie e de apoios financeiros destinados a financiar soluções habitacionais, para alojamento temporário e/ou de habitação permanente para os respetivos beneficiários.

Os destinatários deste programa são os agregados familiares que fiquem privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios). Este programa visa ainda o apoio em fenómenos de migrações coletivas, visando criar as condições para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

Caberá às Câmaras Municipais (ou quando for caso às administrações regionais) proceder ao levantamento das situações a apoiar ao abrigo do programa, propor a solução habitacional para cada caso e coordenar as correspondentes candidaturas. O Programa Porta de Entrada cobre (consoante critérios diferenciados):

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar e estabelecimentos de alojamento local;
- Arrendamento ou subarrendamento temporário de uma habitação;
 - Arrendamento de longa duração de uma habitação;
 - Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários são proprietários;
 - Aquisição, aquisição e reabilitação ou construção de nova habitação;
 - Reconstrução ou reabilitação de habitação das quais sejam arrendatárias pessoas elegíveis a apoio deste programa.

INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS (IFRRU 2020 e 2030)

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional. Com o objetivo de potenciar o investimento, o IFRRU reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da

Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

No âmbito do IFRRU, são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. São também apoiados projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas, podendo incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público, bem como intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU apoia, ainda, medidas de eficiência energética, complementares às intervenções de reabilitação urbana, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, habitação social, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva, desde que integrados em ARU. Adicionalmente, se os edifícios se localizarem, também, no território definido pelo município no Plano de Ação para a Regeneração Urbana, o proprietário/promotor poderá ter acesso a fundos FEEL, para a reabilitação urbana, com ainda melhores condições de financiamento. Se a operação estiver inserida num edifício de habitação social, tem de estar localizada na área delimitada pelo município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

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

As despesas apoiadas são aquelas que são necessárias à execução da operação de reabilitação (OR), nomeadamente as afetas a: trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia; realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligadas à operação, incluindo a elaboração de estudos de viabilidade financeira, quando aplicável; aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício, nomeadamente elevadores, AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado), desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética descritas adiante; fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica; testes e ensaios; aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de

serviços e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta; IVA; revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, são financiadas: intervenções ao nível do aumento do nível de eficiência energética; intervenções ao nível da promoção de energias renováveis para autoconsumo (de energia elétrica e térmica), desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética.

O apoio concedido no âmbito do IFRRU poderá ser solicitado por qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Em 2023 foi publicada a Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro, que cria o IFRRU 2030, que no fundo mantém estrutura e competências do IFRRU 2020. Apesar de ainda não ter dotação definida o IFRRU 2030, funcionará em complemento do PRR e terá um papel ainda mais significativo, focando-se, no âmbito do Portugal 2030, na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, no incremento da eficiência energética dos edifícios de habitação e na revitalização dos centros urbanos.

O diploma de 2023 clarifica “os objetivos dos apoios a conceder, com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com prioridade para o combate à pobreza energética das habitações, e à revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, mais acessíveis, mais inteligentes e mais amigos do ambiente e mais resilientes às alterações climáticas”. Tal como o IFRRU 2020, o financiamento do IFRRU 2030 virá de diferentes fontes, incluindo o Portugal 2030, Programas Regionais, Banco Europeu de Investimento, Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa e o Banco Português de Fomento. De acordo com a informação disponível até ao momento, prevê-se ainda que o IFRRU 2030 opere num período mais alargado que o do PRR e tendo maior flexibilidade para apoiar diferentes tipos de beneficiários, esperando-se que conte com soluções inovadoras para a melhoria das condições de habitação e a revitalização dos centros urbanos em Portugal.

REABILITAR PARA ARRENDAR - HABITAÇÃO ACESSÍVEL (IHRU)

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas

partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda acessível ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda os limites aplicáveis nos termos do Programa de Arrendamento Acessível.

Não são elegíveis as operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da OR, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

São elegíveis as operações de reabilitação de parte dos edifícios ou de empreendimentos, podendo a operação incluir a aquisição da fração ou de edifícios, bem como, tratando-se da reabilitação do tecido urbano existente numa determinada área, a construção e demolição de edifícios.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da OR, e o prazo de utilização do empréstimo é definido pelo IHRU de acordo com o cronograma financeiro aprovado para o projeto e contado a partir da data da primeira utilização de capital, ou do aditamento, caso ocorra, até ao limite de 36 meses (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

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

LINHA DE APOIO À QUALIFICAÇÃO DA OFERTA 2024 – TURISMO DE PORTUGAL

A linha de apoio à qualificação da oferta 2024 é uma medida do Turismo de Portugal que em parceria com o sistema bancário disponibiliza um instrumento financeiro para financiamento (a médio e longo prazo) de projetos de investimento de empresas do setor do Turismo. Os projetos a apoiar deverão corresponder a:

- a) Requalificação e reposicionamento de empreendimentos estabelecimentos e atividades respeitantes às atividades turísticas (incluindo ampliação);
- b) Projetos de qualquer natureza integrados no Programa REVIVE;
- c) Projetos de empreendedorismo, promovidos por Pequenas e Médias Empresas (PME) a criar ou criadas há menos de 5 anos, cujo investimento elegível máximo não seja superior a 500 mil euros, sendo que os projetos terão de ser direcionados para a criação e desenvolvimento de base tecnológica.

O montante de financiamento por cada projeto não pode exceder 80% do investimento elegível, sendo que a participação do Turismo de Portugal tem como limite máximo de 3 milhões de euros. A partilha do crédito envolve três modalidades, nomeadamente:

- Para PME – 40% pelo Turismo de Portugal e 60% pelo Banco;
- Para não PME – 30% pelo Turismo de Portugal e 70% pelo Banco;
- Para projetos empreendedorismo e REVIVE, 75% pelo Turismo de Portugal e 25% pelo Banco.

As componentes de apoio são atribuídas em regime de empréstimo, sendo a parte do Turismo de Portugal reembolsável sem juros e a parte do banco será reembolsável sujeita à taxa de juro que resultar de uma análise de risco efetuada pela instituição de crédito. Sobre a componente do Turismo de Portugal, pode ser atribuído um prémio de desempenho, que transformará parte do apoio atribuído por esta entidade em não reembolsável se cumpridas as metas previstas, que poderá ser de 25% ou 5% consoante se trate de PME ou não PME.

Todos os projetos a candidatar devem incluir a execução de medidas de responsabilidade ambiental (energia, água e resíduos) e medidas de responsabilidade social (valorização das pessoas e das comunidades e acessibilidades).

Para esta linha de apoio está prevista uma dotação orçamental de 300 milhões de euros, encontrando-se as candidaturas abertas até que se esgote a dotação prevista.

SÍNTESE

Os diversos instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana que poderão ser mobilizados no âmbito da execução da ORU/PERU de Granja abrangem, no seu todo, a quase totalidade dos domínios de intervenção do mesmo PERU, com particular enfoque no domínio “edificado” e “regeneração urbana”. São diversos nas modalidades de financiamento – participações não reembolsáveis, empréstimos, subvenções – e, no caso do financiamento à reabilitação de edifícios, aplicáveis a diferentes usos/funções a que se destinam os edifícios reabilitados (habitação, empreendimentos turísticos e equipamentos).

Existe, ainda, uma distinção bastante clara entre os instrumentos dirigidos, primordialmente, ao investimento público ou ao investimento privado. No âmbito do investimento público, assumem maior preponderância os instrumentos de financiamento integrados no Portugal 2030. Por outro lado, distinguem-se os programas mais vocacionados para o financiamento dos privados – IFRRU 2030, 1.º Direito/PRR e Linha de Apoio à Qualificação da Oferta Turismo de Portugal. Por fim, refira-se que os instrumentos de financiamento da reabilitação urbana, de âmbito nacional, não excluem a

necessidade de mobilização de recursos próprios dos municípios para, em determinados casos, alavancar os fundos disponibilizados através desses instrumentos, e noutros, suportar integralmente os custos de implementação e gestão de algumas das ações e medidas e propostas.

7. OPERACIONALIZAÇÃO

O presente capítulo estabelece o modelo de execução da ORU de Granja, definindo as responsabilidades da Entidade Gestora (EG), os mecanismos de gestão e governança e o sistema de monitorização e avaliação da operação. Explicita-se, igualmente, o modelo de articulação entre os diversos intervenientes, assegurando a condução eficaz, coordenada e transparente do processo de reabilitação urbana ao longo do horizonte temporal definido para a ORU (15 anos).

7.1 MODELO DE GESTÃO

A concretização da Estratégia de Reabilitação Urbana, abrangente no seu âmbito material e necessariamente integrada, do ponto de vista estratégico, está, em grande medida, dependente do envolvimento dos vários atores urbanos que são promotores ou beneficiários diretos do processo de regeneração urbana e da eficácia das formas de governação adotadas na sua execução. O modelo de gestão a implementar na ORU da ARU de Granja deverá contribuir para a articulação e cooperação entre as entidades públicas e privadas, para o reforço da participação pública e para a responsabilização dos vários intervenientes no processo, salvaguardando o papel central atribuído à EG na promoção e dinamização da reabilitação urbana.

Uma vez que a Estratégia de Reabilitação Urbana que se desenha para a ARU de Granja é, em parte, subsidiária de um “programa de revitalização das aldeias da RAC” e pressupõe a implementação de ações numa lógica de “rede”, o modelo de gestão definido para a ARU terá, necessariamente, de assumir um carácter diferenciado, assente na articulação das diversas entidades que atuam no território. Globalmente, será necessário prever a forma como se relacionará o Município de Ansião com os restantes municípios que compõem a RAC e com a “Entidade Promotora da RAC” (que, de momento, se assume ser a *Terras de Sicó – Associação de Desenvolvimento*).

Nos termos do nº 1 do artigo 10º do RJRU, o Município de Ansião assumirá a função de EG da ORU de Granja, competindo-lhe a coordenação e gestão de toda a operação. A direção do processo de reabilitação urbana cabe ao Presidente da Câmara, podendo este delegar competências sempre que o entenda adequado.

Esta gestão terá, no entanto, de estar fortemente articulada com a *Terras de Sicó – Associação de Desenvolvimento* e com os restantes municípios que integram a RAC, uma vez que parte substancial das medidas e ações identificadas no Programa de Ação deverá ser executada de forma concertada ou sob a iniciativa/responsabilidade da “Entidade Promotora da RAC”.

Com efeito, medidas do domínio do edificado como a ED.05: “Banco da Pedra”, ED.07: “Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular”, ED.08: “Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais”, ED.09: “Bolsa de fornecedores e prestadores de serviços” e ED.10: “Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC”; do domínio do espaço público como a medida EP.01: “Reformulação e uniformização da sinalética indicativa”; e do domínio da regeneração urbana, como as medidas RU.01: “CALCArte – Projeto de promoção do Calcário”, RU.02: “A minha Aldeia na RAC”, RU.03: “Origem RAC”, RU.04: Fórum das Aldeias da RAC” e “RU.05: RAC na Rede: Aldeias Online”, encontram-se total ou parcialmente dependentes de coordenação institucional, iniciativas, parcerias e/ou mecanismos de financiamento a estruturar ou dinamizar pela “Entidade Promotora da RAC” (Figura 41).

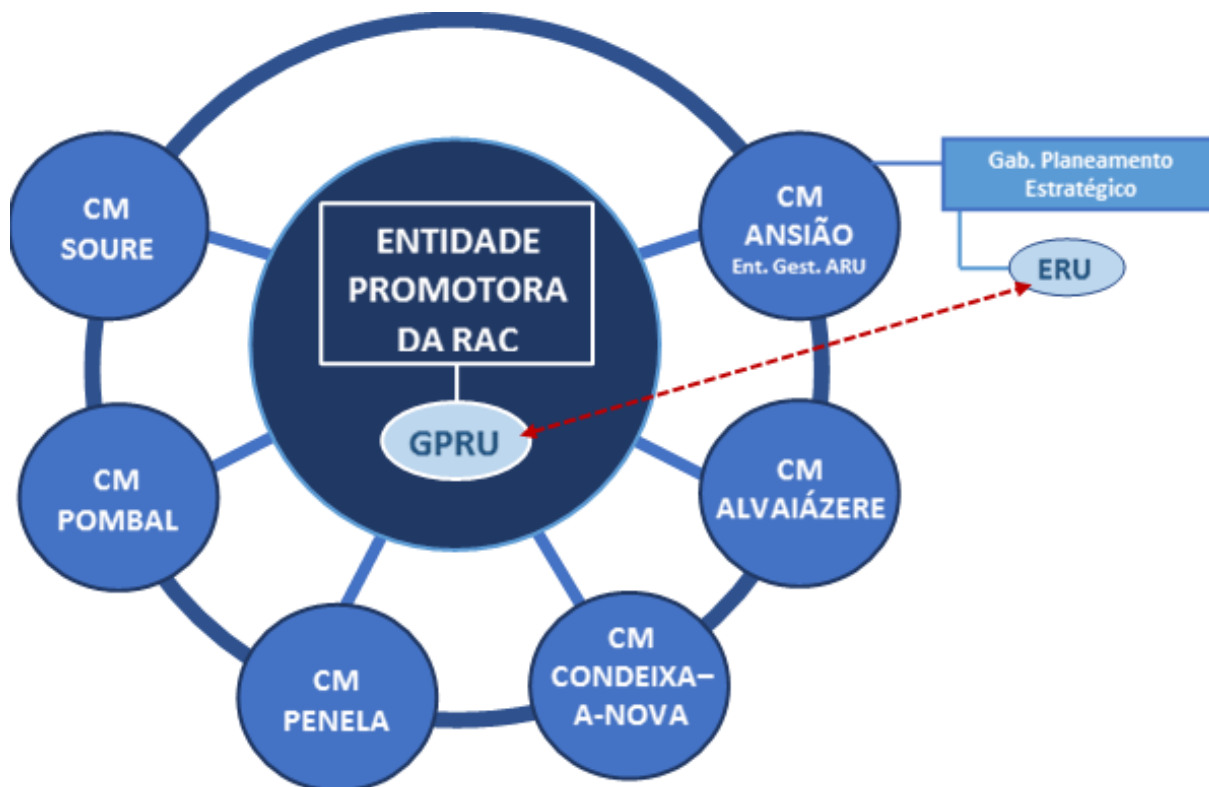


Figura 41. Articulação entre a EG da ORU (Município de Ansião) e a Entidade Promotora da RAC

É neste contexto, ao qual se somam outros aspetos como a necessidade de acompanhamento da reabilitação do património vernacular, o apoio à dinamização socioeconómica das aldeias e a importância de estabelecer uma intermediação entre os diversos agentes envolvidos no processo de reabilitação urbana e as entidades responsáveis por programas de financiamento supramunicipais, que se enquadra como medida específica, a criação do “Gabinete para a promoção da reabilitação urbana” (GPRU) (medida ED.11). O GPRU, cujas atribuições se encontram descritas na respetiva ficha de medida constante do Anexo II, assumirá um papel fundamental na execução do Programa de Ação

da ORU de Granja, promovendo, por um lado, a concertação e coordenação dos parceiros regionais e municipais e, por outro, apoiando o desenvolvimento, implementação e acompanhamento de medidas supramunicipais de incentivo aos proprietários e investidores, garantindo uma articulação de curto e longo prazo que permita a execução concertada e convergente das medidas e ações que se podem considerar, num sentido lato, como estando sob a sua alçada.

No que concerne o Município de Ansião enquanto EG da ORU, tendo em conta que a estratégia vertida neste PERU propõe o desenvolvimento de medidas que necessitam de operacionalização contínua e cuja execução está dependente da articulação com a “Entidade Promotora da RAC” e entre os diversos municípios integrados na RAC, e que o acompanhamento dos procedimentos de controlo prévio e financiamento das operações de reabilitação de edifícios por parte dos privados deverão resultar num aumento de solicitações e sobre a atual estrutura orgânica dos serviços técnicos do Município de Ansião (definida pelo Despacho n.º 7139/2018, DR n.º 143, de 26 de julho 2018), sugere-se a criação de uma equipa técnica multidisciplinar que tome a seu cargo o desenvolvimento destas ações em particular. Deste modo, propõe-se a criação da “ERU - Equipa da Reabilitação Urbana” (ERU), na dependência direta do Gabinete de Planeamento Estratégico, cujas competências incluem, entre outras, “coordenar o processo de planeamento integrado das orientações estratégicas do Município bem como o desenvolvimento e acompanhamento dinâmico de projetos estruturantes para o seu crescimento e colaborar no estudo e formulação de propostas de diretrizes e prioridades para a definição das políticas municipais”. A Equipa de Reabilitação Urbana, funcionará em forte articulação com as unidades orgânicas flexíveis – Divisão Financeira e de Património, Divisão de Obras Particulares e Urbanismo, Divisão de Obras Municipais e Ambiente e Divisão de Educação, Desporto, Cultura e Ação Social – e em estreita colaboração com o “Balcão de Apoio ao Município”.

A ERU, para além das tarefas de carácter técnico mais relacionadas com o controlo prévio das operações urbanísticas e com a gestão das diversas medidas de incentivo à reabilitação urbana, deverá assumir-se como um facilitador do processo, através da criação de uma relação de proximidade com todos os envolvidos no processo de reabilitação urbana. Deverá ser constituída por uma equipa técnica multidisciplinar proveniente de outras estruturas orgânicas dos serviços municipais, com habilitações para levar a cabo a execução dos objetivos específicos que presidem à sua criação, designadamente:

- a) Acompanhar e promover as ações previstas no PERU, com especial enfoque nas iniciativas de promoção, sensibilização e divulgação dos instrumentos de incentivo à reabilitação

- urbana, bem como no apoio técnico-administrativo à instrução de candidaturas a benefícios e apoios fiscais;
- b) Promover e efetuar a necessária articulação institucional entre o Município de Ansião, os restantes municípios integrantes da RAC e a Entidade Promotora da RAC;
 - c) Assegurar a articulação institucional com organismos da Administração Central competentes, em matéria de reabilitação urbana e com a Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças), comunicando as decisões municipais relativas à cobrança dos impostos municipais sobre o património no âmbito da ORU;
 - d) Disponibilizar informação clara e rigorosa aos proprietários, titulares de direitos reais e arrendatários sobre os seus direitos e deveres no processo de reabilitação, bem como sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes (locais ou nacionais), reforçando a responsabilização e a capacidade de intervenção dos agentes privados;
 - e) Avaliar e monitorizar a execução do PERU, antecipando desvios e ajustando procedimentos, mediante a elaboração do relatório anual de monitorização e do relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU (acompanhado da respetiva proposta de alteração, quando aplicável, e a submeter à apreciação da Assembleia Municipal¹⁴).

Os técnicos a afetar à ERU deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) em regime de prioridade, pelo período inerente à execução da ORU (15 anos), sendo a equipa automaticamente extinta no final do mesmo. O referido prazo pode ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, se assim se entender, devendo ser referidos, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados.

Além da articulação interna com as diversas unidades orgânicas do Município relevantes para a execução do ORU de Granja, a ERU será também o nó de articulação técnica entre a EG da ORU (o Município) e a Entidade Promotora da RAC (através do Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana) (Figura 42).

¹⁴ Todos os relatórios deverão ser divulgados na página eletrónica do Município.

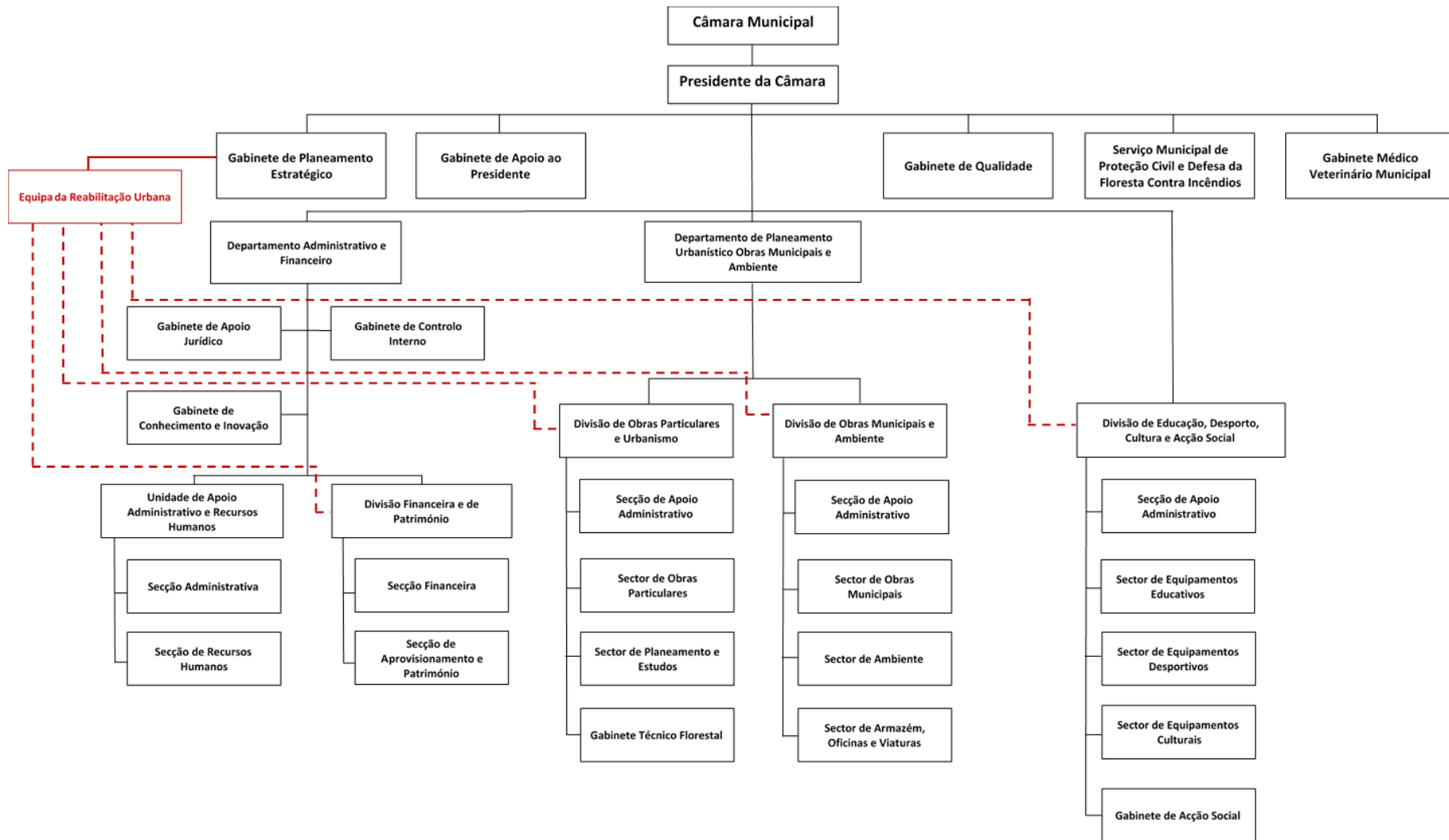


Figura 42. Enquadramento da ERU na estrutura orgânica dos Serviços Municipais do Município de Ansião
(Fonte: Adaptado do Despacho n.º 7139/2018, DR n.º 143 - julho 2018)

A estruturação do modelo de gestão da ORU constitui, assim, um dos aspetos mais distintivos do PERU de Granja, na medida em que a implementação da Estratégia de Reabilitação Urbana incorpora uma forte dimensão supralocal, orientada para a dinamização de um processo mais amplo de revitalização do território das Terras de Sicó. Esta abordagem pressupõe a intervenção de diferentes entidades públicas com competências diversas, em alguns casos sobrepostas, num contexto de forte iniciativa pública na implementação de programas de apoio financeiro dirigidos a agentes privados. Por estas razões, considera-se que o sucesso da ORU de Granja dependerá, em grande medida, das soluções de governação do processo de reabilitação urbana que se propõem no presente PERU.

7.2 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

A delimitação de ARU e a consequente programação de ORU, no quadro do RJRU, apresentam um conjunto de virtualidades relevantes para a efetiva concretização de intervenções integradas de reabilitação urbana. Para além das vantagens mais evidentes, relacionadas com a definição de uma estratégia integrada de reabilitação e regeneração urbana de uma área específica e à programação temporal e financeira das medidas e projetos a implementar, o planeamento das ORU permite, também, a ativação de um conjunto de instrumentos legais de execução, nomeadamente instrumentos urbanísticos, que podem desempenhar um importante papel na superação de obstáculos que se colocam à execução das intervenções previstas, nomeadamente os relacionados com a propriedade e a estrutura fundiária.

Um primeiro aspeto a destacar tem a ver com a possibilidade de delimitação de Unidades de Intervenção (UI). Nos termos do artigo 34.º do RJRU, no âmbito das ORU sistemáticas aprovadas através de instrumento próprio (neste caso, o PERU), podem ser delimitadas UI, as quais consistem, genericamente, na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos.

A delimitação de UI apresenta uma dupla vantagem: por um lado, permite a realização de intervenções integradas sobre vários imóveis, promovendo uma utilização mais racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala; por outro, assegura a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos, através de mecanismos de perequação, nos termos previstos no RJIGT. Acresce que a delimitação de UI constitui condição necessária para o recurso a determinadas modalidades de execução de ORU em parceria com entidades privadas, designadamente a concessão de reabilitação urbana e o contrato de reabilitação urbana.

Deste modo, o recurso a UI pode assumir-se como um instrumento particularmente relevante para desbloquear a execução de intervenções em conjuntos edificados, sendo a sua utilidade reforçada nos casos em que o Município pretenda assumir um papel mais ativo ou de liderança em intervenções de conjunto.

Ainda assim, considera-se que, no domínio da reabilitação do edificado, a regre deverá ser a execução das intervenções por iniciativa dos particulares, com o apoio da EG (artigo 39.º do RJRU). Este apoio revela-se essencial para o sucesso do processo de reabilitação urbana, sobretudo tendo em conta o perfil socioeconómico dos proprietários e a inexistência, à partida, de promotores de maior dimensão com interesse manifesto na promoção de intervenções de grande escala. Nestes termos, deverá a EG assegurar um acompanhamento próximo das intervenções e prestar apoio técnico aos proprietários, que no que respeita à definição de soluções de financiamento.

No âmbito da operacionalização da ORU e no exercício das competências que lhe são atribuídas enquanto EG, o Município de Ansião poderá recorrer, de forma proporcional e devidamente fundamentada, aos seguintes instrumentos de execução de política urbanística, previstos no artigo 54.º do RJRU:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e realização de obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Constituição de servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade; e
- j) Determinação do nível de conservação.

Embora a “determinação do nível de conservação” de um edifício ou fração não esteja expressamente prevista no artigo 54.º do RJRU, constitui igualmente um instrumento relevante de execução, encontrando-se consagrada no artigo 65.º do RJRU. Trata-se, aliás, de um procedimento imprescindível à aplicação de outros instrumentos, como a imposição da obrigação de reabilitar, a realização de obras coercivas, a expropriação ou a venda forçada.

Atendendo à sua frequência de utilização e à sua importância operacional, importa detalhar os procedimentos associados ao instrumento “determinação do nível de conservação”.

No exercício dos poderes conferidos pelo RJRU, a EG (neste caso, o Município) pode promover a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Caso se conclua que o edifício ou fração apresenta um nível de conservação 1, 2 ou 3, a EG pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de proceder à sua reabilitação, fixando as obras ou trabalhos a realizar e o respetivo prazo de conclusão, com vista à reposição das adequadas condições de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (n.º 1 do artigo 55.º do RJRU). Concomitantemente, nos casos em que os prédios apresentem níveis de conservação 1 ou 2, poderá ser aplicada a majoração da taxa do IMI, nos termos previstos no CIMI.

Em situação de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário, designadamente quando não sejam iniciadas as operações urbanísticas determinadas ou quando estas não sejam concluídas dentro dos prazos fixados, a EG pode tomar posse administrativa do edifício ou fração, com vista à execução imediata das obras, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º-B do RJUE (n.º 4 do artigo 55.º do RJRU). Em alternativa, e sempre que tal se revele necessário, adequado e proporcional face aos interesses públicos e privados em presença, poderá ainda ser acionado o regime de expropriação ou de venda forçada (artigo 61.º e 62.º do RJRU).

Importa, por fim, salientar que, nos termos do artigo 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou de venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como para a constituição das servidões necessárias à execução da ORU.

7.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O modelo de execução da ORU de Granja corresponde ao modelo de **iniciativa dos particulares**, conforme previsto na alínea a) do n.º 1 do Art.º 11.º do RJRU. Mais especificamente, a execução da ORU assenta na **modalidade de execução pelos particulares**, com o apoio da EG da ORU e, subsidiariamente, da Entidade Promotora da RAC.

Na componente da reabilitação do edificado, as intervenções deverão ser promovidas pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os imóveis existentes na área abrangida pela ORU (artigo 39.º do RJRU). O Município de Ansião assumirá, por seu turno, a responsabilidade pela execução das ações de requalificação e infraestruturização do espaço público, bem como pela reabilitação dos edifícios de propriedade pública (equipamentos e outros imóveis municipais) que apresentem necessidades de intervenção.

Compete igualmente à EG, em articulação com a Entidade Promotora da RAC, a promoção, dinamização e divulgação das ações de âmbito imaterial previstas no Programa de Ação, que contribuam para a valorização da imagem da aldeia e para a sua dinamização socioeconómica.

Neste contexto, deverá o Município de Ansião, em estreita articulação com a Entidade Promotora da RAC, garantir um acompanhamento próximo das intervenções e prestar apoio técnico aos proprietários e investidores, quer ao nível do enquadramento técnico das operações de reabilitação, quer no que respeita à identificação e definição das soluções de financiamento disponíveis.

7.4 CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES

O RJRU introduziu no ordenamento jurídico português um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em ARU, visando, de forma geral, a agilização dos procedimentos de licenciamento das obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, veio reforçar esse objetivo, destacando-se, designadamente: i) a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio aplicável a operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana; ii) a consagração de um regime especial de reabilitação urbana aplicável às operações urbanísticas que tenham por objeto a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos.

CONTROLO PRÉVIO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O controlo prévio das operações urbanísticas localizadas em ARU rege-se, por princípio, pelo disposto no RJUE, aplicando-se as regras especiais do RJRU de forma supletiva.

Nos termos do RJUE, encontram-se sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

- Obras de reconstrução das quais não resulte aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
- Obras de construção, alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
- Obras de construção, alteração ou ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior

à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

- Edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- Operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável.

Para efeitos de aplicação do RJUE, consideram-se as seguintes definições:

- «Obras de construção» — obras de criação de novas edificações;
- «Obras de reconstrução» — obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- «Obras de alteração» — obras das quais resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou da sua fração, designadamente da estrutura resistente, do número de fogos ou de divisões interiores, ou da natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;
- «Obras de ampliação» — obras das quais resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;
- «Obras de conservação» — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente obras de restauro, reparação ou limpeza.

De acordo com o artigo 49º do RJRU, as operações urbanísticas promovidas pela EG que se reconduzam à execução da ORU em causa encontram-se isentas de controlo prévio.

Com vista à agilização dos procedimentos de consulta a entidades externas no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana, o artigo 50º do RJRU prevê, ainda, a possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação, integrando as entidades que, nos termos da lei, se devam pronunciar sobre os processos de licenciamento em causa.

O Regime Especial da Reabilitação Urbana (artigos 77º-A e 77º-B) aplica-se a operações urbanísticas que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições, independentemente de se localizarem ou não em ARU:

- a) Edifícios legalmente existentes, concluídos há pelo menos 30 anos;
- b) Edifícios com necessidade de intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva devido ao seu estado de

- insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;
- c) Preservação das fachadas principais do edifício, com todos os seus elementos não dissonantes, admitindo-se a abertura de novos vãos ou a modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo;
 - d) Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
 - e) Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como da configuração da cobertura, admitindo-se o aproveitamento do vão da cobertura como área útil e a abertura de vãos para comunicação com o exterior;
 - f) Não redução da resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e adoção de soluções construtivas adequadas à segurança estrutural e sísmica.

De acordo com o disposto no artigo 77º-B do RJRU, a estas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, previsto nos artigos 53º-A a 53-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O Município, enquanto EG da ORU, pode criar uma unidade orgânica flexível com a função específica de apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (artigo 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidam sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de pareceres, autorizações ou aprovações a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (artigo 53.º-D).

O conceito de “proteção do existente”, já previsto no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, foi reforçado com a alteração legislativa de 2012 e operacionalizado, em regime temporário, pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho estabelece princípios orientadores aplicáveis à reabilitação de edifícios e frações autónomas, visando conciliar a melhoria das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada de respeito pela preexistência e sustentabilidade ambiental. Para esse fim, define um regime aplicável à reabilitação do edificado que procura equilibrar:

- a) O desempenho do edifício face às atuais exigências de conforto e segurança;
- b) A proteção e valorização do existente;
- c) A sustentabilidade ambiental; e
- d) Uma melhoria proporcional e progressiva, por áreas técnicas.

No referido diploma prevê-se que as obras de ampliação inseridas no âmbito de uma ORU possam ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde:

- a) Da intervenção resulte melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação;
- b) Sejam observadas soluções construtivas adequadas à segurança estrutural e sísmica;
- c) O sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado face à desconformidade criada ou agravada pela realização da obra.

O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 23 de outubro, identifica um conjunto de requisitos específicos aplicáveis às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, por especialidades de projeto, admitindo, em determinados casos, a dispensa de cumprimento de alguns regulamentos técnicos de construção.

As normas técnicas suscetíveis de dispensa, nos termos do diploma incluem: o regime de segurança contra incêndios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro), o regime legal de acessibilidades (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto), o regulamento dos requisitos acústicos dos edifícios (Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio) e o regulamento de eficiência energética e qualidade térmica (Decreto-Lei n.º 40/90, de 6 de fevereiro), quando o procedimento de controlo prévio aplicável à construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor dos referidos regimes e regulamentos. Adicionalmente, prevê-se a dispensa do cumprimento de requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, bem como de requisitos relativos à instalação de infraestruturas de telecomunicações, quando a respetiva licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977.

O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 23 de outubro, não estabelece, de forma exaustiva, a totalidade das normas técnicas suscetíveis de dispensa, tendo publicadas, para o efeito, portarias que especificam esta matéria: Portaria n.º 301/2019, Portaria n.º 302/2019, Portaria n.º 303/2019, Portaria n.º 304/2019 e Portaria n.º 305/2019, todas de 12 de setembro de 2019.

8. MONITORIZAÇÃO DA ORU

8.1 PROCEDIMENTOS DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

As ORU sistemáticas, atendendo ao seu âmbito material e à complexidade inerente à articulação e ao envolvimento dos diversos agentes de desenvolvimento urbano, exigem a adoção de um sistema estruturado de acompanhamento, monitorização e avaliação contínua do processo de reabilitação urbana.

Neste contexto, afigura-se indispensável o desenvolvimento e a implementação de um sistema de monitorização adequado à avaliação da execução da ORU de Granja e à deteção atempada de falhas ou desvios suscetíveis de justificar a reformulação e/ou correção do PERU. Para esse efeito, o RJRU prevê um conjunto de procedimentos, que se sistematizam da seguinte forma:

- Elaboração anual, pela Câmara Municipal, de um Relatório de Monitorização da ORU em curso;
- Apreciação do Relatório de Monitorização da ORU pela Assembleia Municipal;
- Elaboração, com periodicidade quinquenal (a cada cinco anos), de um Relatório de Avaliação da Execução da ORU, acompanhado, quando necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (PERU);
- Apreciação do Relatório de Avaliação da Execução da ORU pela Assembleia Municipal;
- Divulgação, na página eletrónica do Município, dos relatórios referidos, bem como dos respetivos termos da apreciação pela Assembleia Municipal.

O **Relatório de Monitorização da ORU** deverá demonstrar o estado de execução das ações e medidas previstas no PERU que, de acordo com o respetivo cronograma, se encontrem programadas para o ano em análise. Este documento, de carácter informativo, deverá incluir:

- a) Uma síntese do processo de aprovação da ARU e da ORU;
- b) O ponto de situação das ações previstas para o ano em causa, considerando os prazos e os financiamentos associados;
- c) A identificação dos contributos decorrentes das ações concluídas e/ou em execução para os indicadores de monitorização global definidos no PERU;
- d) A apresentação das medidas e ações a desenvolver no ano seguinte, em conformidade com o planeamento previsto no PERU.

O **Relatório de Avaliação da Execução da ORU**, de periodicidade quinquenal, tem como objetivo proceder a uma avaliação global e integrada da implementação da ORU. Este relatório poderá ser acompanhado, sempre que se revele necessário, de uma proposta de alteração do PERU, a qual poderá incidir desde ajustes em termos de calendarização de ações até alterações mais estruturais da estratégia adotada. Este relatório deverá integrar e sistematizar a informação recolhida no âmbito dos relatórios anuais de monitorização, que funcionam, de forma cumulativa, como instrumentos de pré-avaliação da execução da ORU ao longo do período considerado. Em termos de conteúdos, o Relatório de Avaliação deverá:

- a) Apresentar uma síntese do processo de aprovação da ARU e da ORU;
- b) Avaliar o processo de execução da ORU até ao momento, com recurso aos indicadores de monitorização definidos e a outra informação relevante disponível; e
- c) Explicitar, de forma fundamentada, a continuidade do PERU em vigor ou a necessidade de alteração de alguns dos seus componentes.

Caso se conclua pela necessidade de alteração do PERU, o Relatório de Avaliação deverá integrar um capítulo específico onde sejam claramente identificadas todas as alterações propostas face ao PERU em vigor, nomeadamente no que respeita à Estratégia de Reabilitação Urbana (missão, eixos estratégicos e objetivos), ao Programa de Ação (ações/medidas, calendarização e programa de financiamento), aos instrumentos de apoio e incentivo, aos benefícios fiscais, ao regime de taxas municipais e ao sistema de monitorização da ORU.

Considerando que a Estratégia de Reabilitação Urbana de Granja se encontra, em larga medida, integrada numa lógica de aplicação transversal comum às aldeias da RAC, torna-se fundamental que eventuais alterações estratégicas sejam articuladas entre os diversos municípios que integram a rede, de modo a salvaguardar a coerência e a continuidade da abordagem supramunicipal subjacente à reabilitação urbana da RAC.

Neste âmbito, assume particular relevância a articulação entre o Município de Ansião e a Entidade Promotora da RAC, uma vez que a execução de várias medidas previstas no PERU depende, total ou parcialmente, da intervenção desta entidade. A troca sistemática de informação revela-se, por isso, essencial para um acompanhamento e avaliação eficazes da execução da ORU de Granja.

Considerando, ainda, que os processos de reabilitação urbana pressupõem o envolvimento ativo dos agentes e da comunidade local, encontra-se prevista uma medida de carácter transversal — RU.04: Fórum das Aldeias da RAC —, que visa garantir a participação contínua dos atores locais na execução da estratégia ao longo do tempo. Esta medida pretende instituir um mecanismo análogo a uma

Comissão de Acompanhamento, que contribua para a avaliação das ações implementadas, a identificação de constrangimentos e a formulação de propostas de melhoria contínua do processo de reabilitação urbana.

8.2 INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO E METAS

A análise a desenvolver nos documentos de acompanhamento, monitorização e avaliação permitirá assegurar um processo sistemático de avaliação da execução da ORU, envolvendo quer os diferentes intervenientes institucionais, quer a população residente.

O processo de monitorização assentará na recolha e análise de informação a cargo da ERU – Equipa de Reabilitação Urbana, em estreita colaboração com as unidades orgânicas e departamentos da Câmara Municipal de Ansião envolvidos no processo da reabilitação urbana, bem como com a Entidade Promotora da RAC, através do GPRU.

A definição de **indicadores de resultado** permite avaliar os impactos e os efeitos das medidas e ações previstas na estratégia do PERU de Granja, enquanto os **indicadores de realização** possibilitam a monitorização da execução material das medidas e ações que concretizam essa estratégia. Os indicadores abrangem diferentes dimensões do processo de reabilitação urbana, permitindo desenvolver uma avaliação transversal da execução da ORU e encontram-se sistematizados na Tabela 7.

Os indicadores de realização incidem, predominantemente, sobre as dimensões da reabilitação do edificado e da qualificação do espaço público, refletindo a prioridade estratégica atribuída a estas componentes no PERU da ARU de Granja. Por sua vez, os indicadores de resultado visam aferir os efeitos da implementação da Estratégia de Reabilitação Urbana em domínios estruturantes, designadamente os relacionados com a dinâmica demográfica, as atividades económicas, o espaço público, a preservação do património vernacular e a oferta e dinamização cultural.

Tabela 7. Quadro dos indicadores de monitorização de execução do PERU de Granja

Tipo de indicador	Indicador	Unidade de Medida	Fonte de Informação	Metodologia de Cálculo	Meta
INDICADORES DE RESULTADO	Evolução da população residente	n.º %	INE	Medição, em termos absolutos e relativos, da população residente na ARU	Aumentar/ Manter
	Atividades comerciais e de serviços instaladas (novas)	n.º	CMA	Contabilização do número de licenças atribuídas para instalação de atividades económicas	Aumentar
	Postos de trabalho criados	n.º	IEFP	Contabilização do número de novos postos de trabalho criados na ARU	Aumentar

Tipo de indicador	Indicador	Unidade de Medida	Fonte de Informação	Metodologia de Cálculo	Meta
	Imóveis com necessidades de reparação	n.º	CMA INE	Contabilização dos imóveis em ruína e de imóveis com nível de conservação péssimo (1) ou mau (2)	Diminuir
	Proporção de edifícios reabilitados ocupados	%	CMA	Relação entre alojamentos ocupados em edifícios reabilitados e o total de alojamentos reabilitados	Aumentar
	Proporção de imóveis desocupados	%	CMA	Relação entre imóveis desocupados e o número total de imóveis	Diminuir
	Património vernacular reabilitado com recurso a programas de apoio da RAC / Município	n.º	CMA Entidade Promotora da RAC	Contabilização das reabilitações de património vernacular (edifícios e muros de pedra seca) apoiadas	Aumentar
	Evolução do número de visitantes e turistas na ARU	n.º %	CMA INE	Medição, em termos absolutos e relativos, do número de visitantes e turistas	Aumentar
	Eventos culturais de promoção da RAC e adesão do público	n.º %	CMA Entidade Promotora da RAC	Contabilização de eventos realizados e do número de participantes	Aumentar
	Ações de promoção de produtos endógenos da RAC	n.º	CMA Entidade Promotora da RAC	Contabilização das ações realizadas e das entidades aderentes	Aumentar
INDICADORES DE REALIZAÇÃO	Espaços públicos intervencionados na ARU	m²	CMA	Contabilização da área de espaços públicos reabilitados	4.000 m²
	Edifícios de património vernacular reabilitados na ARU	m² de ABC	CMA	Contabilização dos edifícios de património vernacular reabilitados e respetivas áreas brutas de construção	1.000 m²
	Muros de “pedra seca” reabilitados na ARU	m lineares	Entidade Promotora da RAC	Contabilização dos metros lineares de muros de “pedra seca” reabilitados	400 m lineares
	Licenças atribuídas na ARU, por tipo de uso	n.º	CMA	Contabilização das licenças atribuídas, por tipo de uso	Aumentar
	Percurso pedonais reabilitados / implementados	km	CMA	Medição da extensão de percursos pedonais executados	1 km
	Atendimentos no GPRU	n.º	CMA Entidade Promotora da RAC	Contabilização dos atendimentos realizados	Aumentar
	Candidaturas a programas de apoio à reabilitação da RAC / Município e projetos aprovados.	n.º %	CMA Entidade Promotora da RAC	Contabilização das candidaturas e proporção de projetos aprovados	Aumentar
	Ações de formação sobre património vernacular e adesão do público-alvo	n.º %	CMA Entidade Promotora da RAC	Contabilização das ações realizadas e da taxa de ocupação das vagas	6 ações 30% de ocupação das vagas

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

BIBLIOGRAFIA

CÂMARA MUNICIPAL DE ANSIÃO (2015). *Plano Diretor Municipal de Ansião* (Aviso n.º 13507/2015).

CÂMARA MUNICIPAL DE ANSIÃO; TERRITÓRIO XXI, Gestão Integrada do Território e do Ambiente (2019). *Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Granja* (Aviso n.º 17561/2019).

CARDOZO, (Padre) Luiz (1747-1751). *Diccionario Geográfico, ou noticia histórica de todas as cidades, villas, lugares, e aldeas, rios, ribeiras, e serras dos Reynos de Portugal, e Algarve, com todas as cousas raras, que nelles se encontraõ, assim antigas, como modernas / que escreve, e offerece ao muito alto Rey D. João V nosso senhor o P. Luiz Cardoso, da Congregaçõ do Oratorio de Lisboa*. Lisboa.

CARVALHO DA COSTA, (Padre) António (1650-1715). *Corografia Portugueza eDescripçam Topografica do famoso Reyno de Portugal, com as noticias das fundações das cidades, villas, & lugares, que contem; varões illustres, gealogias das famílias nobres, fundações de conventos, catálogos dos Bispos, antiguidades, maravilhas da natureza, edificios, & outras curiosas observaçoens*. Lisboa.

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO (2026). Programa Regional do Ordenamento do Território do Centro. Coimbra.

DE ALARCÃO, Jorge (2004). *Notas de Arqueologia, Epigrafia e Toponímia – I* in “Revista Portuguesa de Arqueologia” (volume 7, número 1).

DIAS, Jorge; OLIVEIRA, Ernesto Veiga de; GALHANO, Fernando (1994). *Espigueiros Portugueses*. Lisboa: Publicações Dom Quixote, 1ª edição.

DIREÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO – DGOTDU (2004). *Contributos para a identificação e caracterização da paisagem em Portugal Continental*. Lisboa.

DIREÇÃO-GERAL DO TERRITÓRIO (2018). *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território*. Lisboa.

FERNANDES, Jorge; MATEUS, Ricardo; BRAGANÇA, Luís (dezembro de 2012). *Princípios de sustentabilidade na arquitetura vernacular em Portugal* in “Congresso Construção 2012 - 4.º Congresso Nacional” - 18, 19 e 20 de dezembro. Coimbra.

FERRÃO, J. (2000). *Relações entre mundo rural e mundo urbano: evolução histórica, situação atual e pistas para o futuro* in “Sociologia, Problemas e Práticas”, n.º 33.

ICOMOS (1999) *Carta Sobre o Património Construído Vernáculo*. Cidade do México, 17 a 23 de outubro de 1999.

JOAQUIM, Graça (2003). *Diferente e Genuíno: espaço rural, espaço turístico*. In *Estruturas Sociais e desenvolvimento/Actas do II Congresso Português de Sociologia*. Lisboa: Associação Portuguesa de Sociologia/Editorial Fragmentos.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – LNEC (2007). *Método de avaliação do estado de conservação de imóveis*. Lisboa: Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

PEREIRA, Nuno Teotónio; FREITAS, António Pinto de; DIAS, Francisco Silva (2004). *Arquitetura Popular em Portugal. Volume 2 - Zona 4 - Estremadura*. Lisboa: Ordem dos Arquitetos.

PINHO LEAL (1873-1890). *Portugal Antigo e Moderno – Dicionário Geographico, Estatístico Chorographico, Heraldico, Archeologico, Historico Biografico e Etyimologico de todas as cidades villas e freguezias de Portugal e de grande número de aldeias*. Lisboa.

RIBEIRO, Fernando Vítor Félix (julho de 2017). *Práticas e Reabilitação em Áreas Rurais. Contributos para uma metodologia de intervenção a partir da experiência dos programas de revitalização de aldeias em Portugal*. Tese de Doutoramento em Arquitetura, especialidade Reabilitação. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

SARAIVA, Ana (texto); SOARES, Joana (fotografia); RODA, João (desenho) (2012). *Casas Rurais na Alta Estremadura*. Batalha: CEPAE - Centro do Património da Estremadura.

TERRAS DE SICÓ - ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO (s.d.). *Rede das Aldeias de Calcário – RAC, Plano de Intervenção*. Medida 10 LEADER, Operação 10.2.1.6 – Renovação de Aldeias.

TERRAS DE SICÓ - ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO; INSTITUTO POLITÉCNICO DE LEIRIA (2015). *Estratégia de Desenvolvimento Local – GAL Terras Sicó 2020: uma parceria, um compromisso*. Leiria

TERRAS DE SICÓ - ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO; HLAND - Consultores em Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação e Ambiente, Lda. (fevereiro 2020). *Proposta de Classificação das Terras de Sicó como Área de Paisagem Protegida Regional*.

TURISMO DE PORTUGAL, I.P.(2017). *Estratégia Turismo 2027 – Liderar o Turismo do Futuro*. Lisboa

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA (2005). *Lusitania Sacra*, n.º 17, 2.ª série, tomo XVII: *Clérigos e religiosos na sociedade medieval*. Lisboa

VÁRIOS (setembro 2016). *Caderno de Estudos Leirienses*, n.º 9. Leiria: Textiverso Editora.

LEGISLAÇÃO

Estadística e enquadramento territorial europeu

Atualização da Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS)

Regulamento Delegado (UE) 2023/674 da Comissão, de 30 de janeiro de 2023.

Fiscalidade e benefícios fiscais

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)

Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

Regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, para efeitos de IMI, reabilitação urbana e arrendamento urbano

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Habitação e arrendamento urbano

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Planeamento territorial e urbanismo

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT)

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Instrumentos de gestão territorial municipais

Plano Diretor Municipal de Ansião (PMD de Ansião)

Aviso n.º 13507/2015, de 19 de novembro – 1ª Revisão.

Aviso n.º 4227/2017, de 20 de abril – 1.ª Correção Material.

Aviso n.º 4865/2024/2, de 6 de março – 1ª Alteração à 1ª Revisão.

Programas e medidas de apoio

Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis

Despacho n.º 8745/2020, de 11 de setembro.

RECURSOS DIGITAIS

Plataformas institucionais e oficiais

Câmara Municipal de Ansião

www.cm-ansiao.pt

Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos (ERSAR)

www.ersar.pt

Freguesia de Santiago da Guarda

www.freguesiadesantiagodaguarda.pt

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHURU)

www.ihru.pt

Sistema de Informação Geográfica do Turismo (SIGTUR)

<https://sigtur.turismodeportugal.pt>

Turismo de Portugal

www.turismodeportugal.pt

Bases de dados estatísticas e de informação territorial

Instituto Nacional de Estatística (INE)

www.ine.pt

PORDATA – Base de Dados Portugal Contemporâneo

www.pordata.pt

Recursos digitais de natureza documental e memorial

Bússola do Tempo

Bogue de divulgação de conteúdos históricos e memoriais.

<https://bussoladetempo.blogspot.com>

Facebook – “As minhas memórias” (Manuel Ventura Pinho)

Publicação em rede social, utilizada como fonte de memória local e testemunho pessoal.

https://www.facebook.com/Manuel.Ventura.Pinho/posts/886591661781770?comment_id=888439771596959&reply_comment_id=888736134900656

ANEXOS

ANEXOS

ANEXO I – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA

ANEXO II – FICHAS SÍNTESE DAS AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ANEXO III – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO

ANEXO I – PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRANJA



Limite da Área de Reabilitação Urbana



CÂMARA MUNICIPAL DE ANSIÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJA

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Março 2026

1:2000



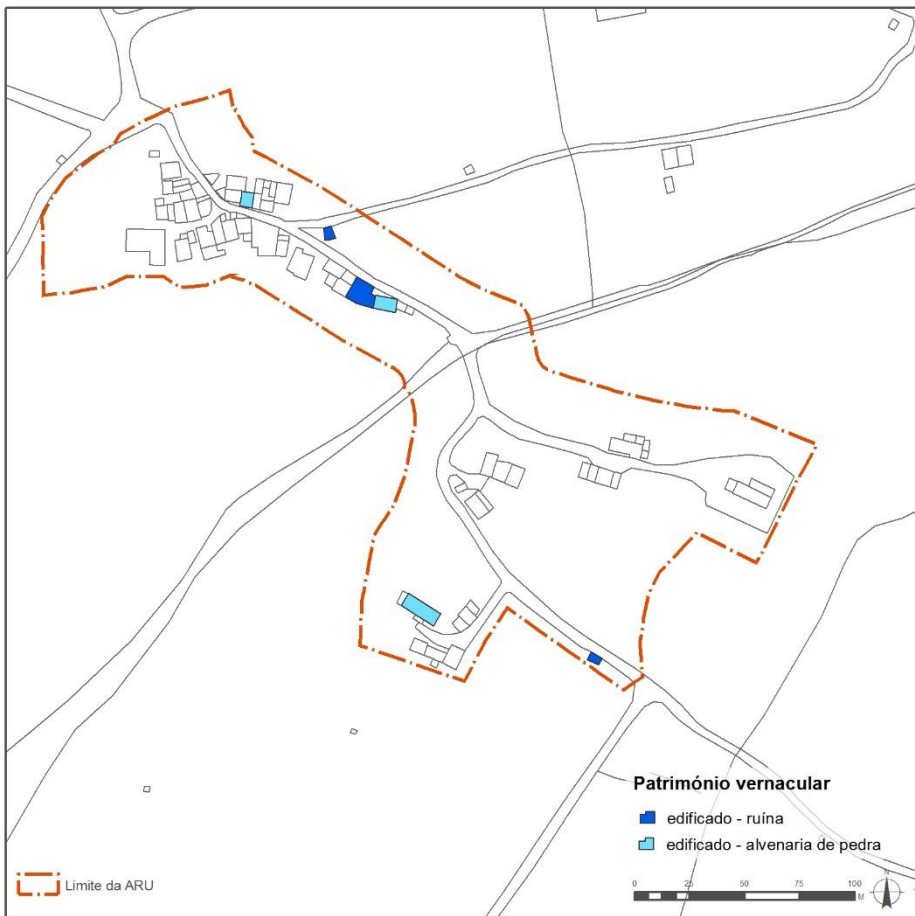
Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEve, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS user Community

ANEXO II – FICHAS SÍNTESE DAS AÇÕES E MEDIDAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Ação:

ED.01: PROGRAMA DE APOIO À REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO VERNACULAR (1/2)

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Em linha com o preconizado na Carta sobre o Património Construído Vernáculo, que defende a adoção de abordagens específicas na reabilitação do património edificado vernacular, o Programa de Apoio à Reabilitação do Património Edificado Vernacular tem como objetivo a preservação e valorização deste património identitário da aldeia. O programa destina-se à reabilitação de edifícios de origem vernacular e reconhecido valor patrimonial, que se encontrem em ruína, péssimo, mau ou médio estado de conservação, sendo condição essencial para o acesso ao apoio financeiro a manutenção das técnicas construtivas originais ao nível de todas as fachadas e coberturas.

Identificam-se como características construtivas originais a preservar nas fachadas e coberturas a utilização de materiais locais (pedra calcária, argila e madeira), associada ao recurso a técnicas construtivas tradicionais, concretamente:

- Paredes construídas em pedra calcária, com a utilização de argila como elemento ligante;
- Coberturas em telha de cano ou marselha, assentes sobre estrutura de madeira; e
- Paredes exteriores caiadas ou em pedra aparente, com vãos ornamentados por cantaria de calcário em pedra única.

Ao nível dos espaços interiores, a manutenção das técnicas construtivas originais implica a reabilitação das paredes divisórias em tabique, bem como dos pavimentos com estrutura de madeira.

Atendendo a que os edifícios a reabilitar se encontram, de um modo geral, territorialmente dispersos, preconizam-se intervenções avulsas, assentes na mobilização dos proprietários de imóveis em ruína, péssimo, mau ou médio estado de conservação. Neste contexto, as intervenções contribuem para a melhoria das condições de habitabilidade e/ou para a instalação de atividades económicas suscetíveis de dinamizar o aglomerado, nomeadamente as vocacionadas para o setor do turismo e atividades associadas.

Relativamente ao âmbito de aplicação, o programa abrange operações urbanísticas de reabilitação de edifícios, designadamente obras de alteração, reconstrução, ampliação e/ou conservação.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 130.943 €	Investimento privado (€) 75.460 €	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 55.483 €
---	---	---

Ação:

ED.01: PROGRAMA DE APOIO À REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO VERNACULAR (2/2)



Construções de origem vernacular na ARU de Granja – Rua da Senhora da Orada (exemplos)

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

Assim, para além dos programas de apoio e incentivos financeiros à reabilitação de edifícios de aplicação transversal na ARU — 1.º Direito- Programa de Apoio ao Direito à Habitação, Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível e Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020 e 2030), entre outros — propõe-se o desenvolvimento de um programa específico de apoio financeiro à reabilitação dos edifícios com interesse patrimonial identificados na ARU, em particular daqueles que apresentam estrutura em alvenaria de pedra.

Este programa assume-se como um apoio acumulável com os programas de âmbito nacional referidos e prevê a comparticipação das intervenções em fachadas e coberturas, de acordo com critérios a definir pelo Município em regulamento próprio, nos seguintes termos:

- Comparticipação de 20% das intervenções em fachadas e coberturas (até 10.000 €);
- Comparticipação de 30% das intervenções em fachadas e coberturas (até 15.000 €), se houver a reabilitação integral do edifício, entendida como a intervenção simultânea em fachadas, coberturas e espaços interiores (a intervenção no interior não implica, neste caso, a manutenção das técnicas construtivas originais);
- Comparticipação de 45% das intervenções em fachadas e coberturas (até 22.500 €), se houver a manutenção integral da construção original.

Todas as despesas em fachadas e coberturas são consideradas elegíveis, designadamente mão-de-obra, materiais de construção, pinturas, revestimentos, vãos, equipamentos, fiscalização e projetos, entre outras. Constituem critérios essenciais para a admissibilidade dos edifícios abrangidos por este programa o valor patrimonial (regra geral, construções de interesse com valor de conjunto), o material de construção da estrutura (alvenaria de pedra), bem como o nível do estado de conservação (ruína, péssimo, mau ou médio). Deste modo, no conjunto edificado com valor patrimonial que integra a ARU de Granja, identifica-se um total de seis construções com estrutura em alvenaria de pedra com necessidades, mais ou menos urgentes, de intervenção, designadamente: Ruína - três edifícios; mau estado de conservação - dois edifícios; e Médio estado de conservação - um edifício.

A implementação deste programa, que inclui a particularização dos critérios de elegibilidade dos edifícios e a sua avaliação em situações concretas, justifica a previsão de um mecanismo de acompanhamento e decisão, nomeadamente, a título de exemplo, a constituição de uma comissão técnica composta por elementos da Entidade promotora da RAC (TSicó), do Município e por especialistas com competências nas matérias em causa.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 130.943 €	Investimento privado (€) 75.460 €	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 55.483 €
---	---	---

Ação:

ED.02: REGULAMENTO MUNICIPAL PARA INTERVENÇÃO NO PATRIMÓNIO VERNÁCULO (1/2)



A elaboração de um regulamento municipal para intervenção no património vernáculo consiste no desenvolvimento de um normativo camarário que determine os critérios para a intervenção no património vernáculo, concretamente através da definição de um conjunto de regras que orientem uma intervenção coerente na ARU e, de forma articulada, no conjunto dos aglomerados rurais que constituem a RAC. Por este motivo, a elaboração do regulamento é, necessariamente, desenvolvida de forma articulada entre os diferentes municípios que integram a RAC, permitindo, simultaneamente, a adaptação à realidade específica das diferentes aldeias.

O regulamento, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, entidade que o elabora, desenvolve-se nos termos e ao abrigo do disposto na Constituição da República Portuguesa (n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º), no Código do Procedimento Administrativo e na Lei n.º 73/2013, de 23 de setembro, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais (artigo 90.º-B), em articulação com o artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual) e com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual). O regulamento é sujeito a consulta pública, por um prazo não inferior a 30 dias, e objeto de publicação na 2.ª série do Diário da República.

Este regulamento visa detalhar as regras para as intervenções nos edifícios vernaculares, nomeadamente no que concerne a sua reabilitação, alteração e reconversão, permitindo assegurar a manutenção do carácter fundamental da arquitetura e da imagem tradicional das aldeias da RAC. Assim, em articulação com o disposto no regime especial da reabilitação urbana (artigos 77.º-A e 77.º-B do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), as regras para a intervenção nos edifícios vernaculares a definir neste regulamento incidem sobre todas as operações urbanísticas (independentemente de se encontrarem sujeitas a controlo prévio ou dele isentas) e recaem sobre as normas específicas a aplicar, entre outros elementos construtivos, nas estruturas, coberturas, fachadas e vãos.

Constituem objetivos do regulamento a aplicar na ARU da Granja, no quadro da estratégia definida para a RAC: a) a valorização dos aglomerados tradicionais e das linguagens arquitetónicas com valor para a autenticidade e identidade; b) a promoção da reabilitação do parque edificado existente com manutenção e conservação das malhas urbanas e continuidade da imagem do edificado com valor patrimonial; c) a garantia de preservação da herança cultural e a salvaguarda dos valores culturais e de identidade existentes; d) a preservação da paisagem e do ambiente urbano; e e) assegurar que as novas intervenções sejam instrumentos de enriquecimento do legado arquitetónico.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Entidade Responsável	Município de Ansião														
Estimativa global de investimento (€)	5.000 €			Investimento privado (€)						Investimento CM Ent. Prom. RAC (€)					
	-			-						5.000 €					

Ação:

ED.02: REGULAMENTO MUNICIPAL PARA INTERVENÇÃO NO PATRIMÓNIO VERNÁCULO (2/2)

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Vista sobre a ARU de Granja

Em linha com os princípios e estratégias propostos na Carta de La Valletta (ICOMOS, Paris, 2011), documento que visa a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos, definem-se os seguintes critérios de intervenção para o conjunto dos aglomerados rurais da RAC: a) o respeito pelos valores culturais, materiais e imateriais; b) a melhoria da qualidade de vida dos habitantes locais e do ambiente urbano; c) o controlo e gestão da expressividade das alterações por forma a minimizar os impactos físicos e visuais negativos na paisagem e no tecido construído; e d) a preservação do equilíbrio espacial, social, cultural, económico e ambiental, no sentido da manutenção dos atuais residentes e da atração de novos.

Por seu turno, as condições para a intervenção nas edificações incluem: a) o respeito pela morfologia, tipologia, funções, estrutura urbana e imagem do aglomerado; b) a manutenção da escala e a continuidade das frentes edificadas, no sentido da sua integração arquitetónica, urbanística e paisagística; e c) a salvaguarda e preservação dos elementos arquitetónicos e patrimoniais, bem como a retirada dos elementos dissonantes de modo a preservar e dar continuidade à identidade do local.

Sobre a intervenção propriamente dita, em articulação com o disposto no ponto n.º 2 do artigo 77.º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o regulamento define as normas específicas a aplicar nos diferentes elementos construtivos (estruturas, coberturas, fachadas e vãos) com vista à valorização do património histórico existente e à preservação das suas características originais, designadamente:

- Paredes exteriores construídas em pedra calcária, com a utilização da argila como elemento ligante;
- Coberturas em telha de cano ou marselha sobre estrutura de madeira;
- Paredes exteriores caiadas ou em pedra aparente; e
- Vãos ornamentados por cantaria de calcário em pedra única.

Relativamente às redes de infraestruturas, o regulamento contém disposições sobre a sua adaptação tendo em vista a preservação da paisagem e do ambiente urbano, considerando o valor patrimonial do conjunto edificado.

O regulamento contém, ainda, diretrizes que regulam a demolição de edifícios pré-existentes e a construção nova.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

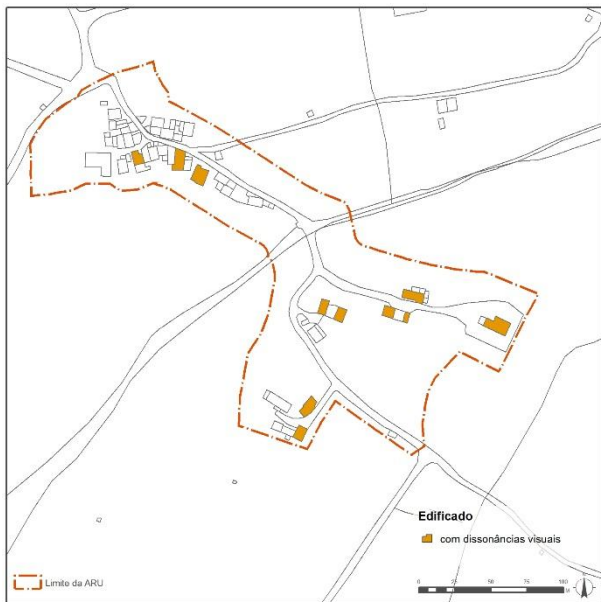
Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 5.000 €	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 5.000 €
---	--------------------------------------	--

Ação:

ED.04: PROGRAMA PARA A CORREÇÃO DE DISSONÂNCIAS DO CONJUNTO EDIFICADO

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Com o objetivo de eliminar dissonâncias estéticas nas fachadas e coberturas de edifícios não integrados no património vernáculo (regra geral, edifícios com estrutura em alvenaria de tijolo ou blocos de betão), a medida contempla a implementação de um programa municipal de apoio financeiro que participe a retirada de elementos que provocam dissonâncias visuais nas estruturas edificadas em que se inserem, até ao valor máximo de 1.000,00 € por edifício. Neste âmbito incluem-se letreiros publicitários, cabos elétricos, tubagens, caixas de ar condicionado, cabos telefónicos, antenas e parabólicas, entre outros elementos que constituam barreiras, dissonâncias ou incongruências visuais.

A atribuição do apoio financeiro encontra-se condicionada ao cumprimento de um conjunto de normas e critérios a definir em regulamento, abrangendo, ainda, a alteração de revestimentos das fachadas, designadamente a retirada de azulejos ou a alteração da cor das fachadas, sempre que se revelem desadequados à imagem do conjunto edificado.

No conjunto edificado que integra a ARU de Granja, identificam-se nove edifícios com algum tipo de dissonância estética, associada, designadamente, à presença de antenas e parabólicas, cabos elétricos e/ou telefónicos, caixas de ar condicionado, tubagens, publicidade, revestimentos desadequados, entre outros elementos.



Edificado com dissonâncias visuais na ARU de Granja

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 9.000 €	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 9.000 €
---	--------------------------------------	--

Ação:

ED.05: “BANCO DA PEDRA”

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Construção com pedra calcária na ARU de Granja

Com o objetivo de resolver problemas relacionados com a disponibilidade e o custo do material de construção “pedra calcária”, a criação do “Banco da Pedra” permite reaproveitar o calcário proveniente de operações de demolição e/ou reconstrução de habitações, currais, muros em elevado estado de degradação, entre outros. A pedra a disponibilizar (distinguindo-se a destinada à edificação da destinada à construção de muros) deve encontrar-se em bom estado de conservação, adequado à realização de intervenções de reparação de habitações e de outras estruturas construídas a realizar nas aldeias da RAC, ou seja, possuir características físicas (dimensões, cor e textura) e mecânicas (resistência) compatíveis com a reutilização. Trata-se, assim, de uma medida de natureza sustentável, associada à gestão de resíduos de construção, que possibilita o reaproveitamento dos recursos naturais da região e a reconstrução com pedra genuína.

Para a operacionalização desta medida, a Entidade Promotora da RAC (TSicó), em articulação com os municípios que integram a RAC, constitui o “Banco da Pedra”, que corresponde a um conjunto de procedimentos e rotinas pré-estabelecidos, incluindo a criação de um sistema de gestão, para além da eventual disponibilização de um estaleiro e da afetação de técnicos responsáveis pela verificação da quantidade e qualidade da pedra e pela sua disponibilização a terceiros. Depois de instituído, o “Banco da Pedra” é alimentado por informação proveniente dos requerentes que disponibilizam e/ou solicitam o material em causa. Ao requerente/promotor é solicitada a emissão, a título voluntário, a emissão de uma declaração que ateste a sua disponibilidade para doar a pedra sobrando da obra que se propõe realizar.

Constituindo um incentivo de natureza não financeira, o “Banco da Pedra” assume a forma de um local centralizado onde se deposita e disponibiliza a pedra ou, em alternativa, de um conjunto de locais devidamente sinalizados pelos municípios. Com base nesta disponibilidade, outro requerente/promotor que pretenda realizar obras de construção e/ou reconstrução e necessite de pedra solicita ao respetivo município a disponibilização do material, obtendo autorização para a sua recolha, sendo o recetor responsável pelo carregamento e transporte até à sua propriedade.

Nota: * O investimento previsto corresponde à criação e gestão permanente de uma base de dados informática, bem como à articulação dos contactos entre os dadores e os recetores de pedra, e outras valências associadas à operacionalização da medida.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC | Privados

Estimativa global de investimento (€) 30.000 € *	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 30.000 € *
--	--------------------------------------	---

Ação:
ED.06: PROGRAMA DE APOIO À CONSTRUÇÃO, RECONSTRUÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE MUROS DE PEDRA SECA

Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Muros de pedra seca/solta na ARU de Granja

Os muros de pedra seca/solta constituem um elemento identitário muito significativo na paisagem do Maciço de Sicó, resultado singular da apropriação do território pelo homem. Estes muros apresentam uma forte presença na aldeia de Granja e na sua envolvente, podendo encontrar-se sob a forma de simples amontoados de pedra resultantes das atividades de despedra/despedrega dos terrenos (associadas à necessidade de trabalhar a terra para utilização agrícola ou pastoril), bem como sob a forma de muros mais aparelhados (com ou sem capeamento), nos quais são empregues técnicas construtivas mais especializadas. Estes muros aparelhados localizam-se, sobretudo, no interior do aglomerado, geralmente associados à delimitação de parcelas, mas também à delimitação perimetral das eiras.

Com o objetivo de promover e incentivar a recuperação de muros de pedra seca/solta, elementos identitários da região de Sicó, o Programa de Apoio à Construção, Reconstrução e Requalificação de Muros de Pedra Seca contempla a criação de um incentivo financeiro que comparticipa em 30% as intervenções, de acordo com critérios a definir pelos municípios em regulamento próprio, até ao montante máximo de 45,00 € por metro linear (considerando uma altura média de 1,5 metros). Todas as despesas associadas às intervenções em muros de pedra seca/solta são elegíveis, designadamente mão-de-obra, materiais de construção, fiscalização e projetos, entre outras.

A construção de novos muros de acordo com as características construtivas dos tradicionais muros de pedra seca/solta encontra-se, igualmente, contemplada por este programa.

Na ARU de Granja contabilizam-se cerca de 850 metros lineares de muros de pedra seca/solta, apresentando uma altura média de 1,5 metros.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 127.500 €	Investimento privado (€) 89.250€	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 38.250 €
---	--	---

Ação:

ED.07: PROGRAMA DE FORMAÇÃO DOS INTERVENIENTES NO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO VERNACULAR

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Sistemas construtivos tradicionais na ARU de Granja

Em articulação com o Programa de Investigação e Divulgação dos Saberes Construtivos Tradicionais (medida ED.08), esta ação tem como objetivo a conservação e valorização dos valores culturais da arquitetura vernácula, bem como o apoio às comunidades locais na preservação dos métodos e das técnicas tradicionais de construção.

Assim, esta ação propõe o desenvolvimento de programas de formação e capacitação, a dinamizar em locais a definir oportunamente, que transmitam os fundamentos construtivos do património vernacular aos técnicos ligados à sua salvaguarda, nomeadamente arquitetos, engenheiros, empreiteiros e outros profissionais do setor da construção.

O programa integra a criação de uma certificação de natureza informal, materializada num “selo de qualidade” a atribuir, a título honorífico, aos participantes nas ações de formação. Integra, ainda, a divulgação das atividades desenvolvidas nas páginas eletrónicas de todos os municípios, na página eletrónica da entidade promotora da RAC (TSicó), na “Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC” (medida ED.10) e na “Bolsa de Fornecedores e Prestadores de Serviços” (medida ED.09), onde serão integrados os profissionais e as empresas que obtenham a referida certificação.

Na ARU de Granja, ao nível do edificado, os sistemas construtivos tradicionais integram, sobretudo:

- Paredes exteriores construídas em pedra calcária, com a utilização da argila como elemento ligante;
- Alpendres e coberturas em telha de cano ou marselha sobre estrutura de madeira;
- Paredes exteriores caiadas ou em pedra aparente;
- Vãos ornamentados por cantaria de calcário em pedra única; e
- Paredes interiores divisórias em tabique.

Ao nível dos elementos de vedação, os sistemas tradicionais correspondem aos muros de pedra seca/solta — simples amontoados de pedra (“marouços”), bem como muros aparelhados (com ou sem capeamento), nos quais são empregues técnicas construtivas mais especializadas.

Nota: * O investimento previsto corresponde, entre outras atividades, à organização de ações de capacitação e sensibilização dos agentes locais nas diversas vertentes relacionadas com a intervenção no edificado de cariz tradicional, a realizar com periodicidade bienal, em parceria com todos os municípios integrados na RAC.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC

Estimativa global de investimento (€) 120.000 € *	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 120.000 € *
---	--------------------------------------	--

Ação:

ED.08: PROGRAMA DE INVESTIGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DOS SABERES CONSTRUTIVOS TRADICIONAIS

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Sistemas construtivos tradicionais na ARU de Granja

Em articulação com o “Programa de Formação dos Intervenientes no Processo de Reabilitação do Património Vernacular” (medida ED.07), esta ação visa o envolvimento ativo da comunidade científica na preservação e divulgação dos valores culturais do património vernacular.

Esta medida, a divulgar através das páginas eletrónicas de todos os municípios e da página eletrónica da entidade promotora da RAC (TSicó), promove a dinamização de ações de recolha, sistematização e estudo dos saberes construtivos tradicionais, associadas a programas de informação e sensibilização que visem o público em geral, com especial enfoque na população mais jovem, para o valor da arquitetura vernácula, potencia, simultaneamente, a criação e dinamização de redes inter-regionais da arquitetura vernácula para o intercâmbio de conhecimentos e experiências.

Na ARU de Granja, ao nível do edificado, os sistemas construtivos tradicionais integram, sobretudo:

- Paredes exteriores construídas em pedra calcária, com a utilização da argila como elemento ligante;
- Alpendres e coberturas em telha de cano ou marselha sobre estrutura de madeira;
- Paredes exteriores caiadas ou em pedra aparente;
- Vãos ornamentados por cantaria de calcário em pedra única; e
- Paredes interiores divisórias em tabique.

Ao nível dos elementos de vedação, os sistemas tradicionais correspondem aos muros de pedra seca/solta — simples amontoados de pedra (“marouços”), bem como muros aparelhados (com ou sem capeamento), nos quais são empregues técnicas construtivas mais especializadas.

Nota: * O investimento previsto corresponde, entre outras atividades, à dinamização de ações de pesquisa, recolha e estudo das formas da arquitetura e da construção tradicionais, bem como à divulgação sistemática dos respetivos resultados, a realizar de forma contínua, em articulação com instituições de ensino superior.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Instituições de Ensino Superior

Estimativa global de investimento (€) 120.000 € *	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 120.000 € *
---	--------------------------------------	--

Ação:

ED.09: BOLSA DE FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Edifício reabilitado na ARU de Granja

Com o objetivo de melhorar o serviço de apoio aos proprietários de imóveis localizados nas ARU da RAC, a medida prevê a constituição de uma bolsa de fornecedores e prestadores de serviços especializados na área da reabilitação urbana, ligados às variadas temáticas que a compõem (projeto, obra, design, entre outras).

Concretamente, a ação promove a criação, por parte da entidade promotora da RAC (TSicó) de duas bases de dados: uma de fornecedores de materiais de construção e de serviços de empreitada (empregueiros e empresas de construção civil) e outra de projetistas (arquitetos, engenheiros e outros técnicos). É também nestas bases de dados que se incluem os profissionais e as empresas participantes nas ações de formação e detentores do “selo de qualidade” a emitir pelo “Programa de Formação dos Intervenientes no Processo de Reabilitação do Património Vernacular” (medida ED.07).

Estas bases de dados são disponibilizadas aos proprietários de imóveis e ao público em geral, nomeadamente sob a forma de uma plataforma eletrónica, a publicar nas páginas eletrónicas de todos os municípios, na página eletrónica da entidade promotora da RAC (TSicó) e na “Bolsa online de imóveis para venda nas aldeias da RAC” (medida ED.10).

Com a disponibilização desta ferramenta, a dinamizar pela Entidade promotora da RAC e pelo conjunto dos municípios que a integram, em articulação com outras medidas de carácter estruturante e complementar, pretende-se agilizar e qualificar os processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para realização de projetos de arquitetura e especialidades, bem como de empreitadas de reabilitação de imóveis de propriedade privada localizados na ARU de Granja.

Nota: * O investimento previsto corresponde, entre outras ações, à criação e desenvolvimento de uma plataforma eletrónica, bem como à sua manutenção e atualização contínuas ao longo de todo o período temporal indicado.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC

Estimativa global de investimento (€) 10.000 € *	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 10.000 € *
--	--------------------------------------	---

Ação:

ED.10: BOLSA ONLINE DE IMÓVEIS PARA VENDA NAS ALDEIAS DA RAC



Imóveis devolutos na ARU de Granja

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

A medida visa o desenvolvimento e a implementação de uma plataforma eletrónica que permita a divulgação de imóveis degradados e devolutos. Este espaço *online* tem como objetivo reunir, num mesmo local, a procura e a oferta de imóveis nas ARU, no sentido de impulsionar e dinamizar o mercado imobiliário nas aldeias da RAC. No entanto, a intenção subjacente à implementação desta medida não passa pela criação de um serviço de mediação imobiliária, mas pela conceção de uma página eletrónica destinada à divulgação de oportunidades de investimento, podendo, ainda, integrar exemplos distintivos de obras e projetos de reabilitação realizados nas diferentes aldeias, privilegiando a relação com o território e o contexto paisagístico e patrimonial.

A Bolsa de Imóveis apresenta duas funcionalidades centrais: a pesquisa e a inserção, a cargo da entidade promotora da RAC (TSicó), mediante validação prévia dos conteúdos, de oportunidades de projetos de reabilitação na ARU, bem como de exemplos de boas práticas. Assim, na funcionalidade de pesquisa, o visitante pode visualizar, para além das obras distintivas, as oportunidades inseridas, obtendo informação sobre os imóveis que se encontram para venda no conjunto das aldeias da RAC.

Considerando que esta bolsa se dirige a um público-alvo abrangente (população em geral, proprietários e promotores imobiliários), cuja diversidade determina a necessidade de previsão de canais de atendimento complementares, a plataforma eletrónica é articulada com atendimento telefónico e/ou presencial, designadamente no “Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana” (medida ED.11).

Trata-se, ainda, de um serviço a publicitar nas páginas eletrónicas de todos os municípios, na página eletrónica da entidade promotora da RAC (TSicó) e na “Bolsa de Fornecedores e Prestadores de Serviços” (medida ED.09). De forma recíproca, é também nesta bolsa que se promove a divulgação da “Bolsa de Fornecedores e Prestadores de Serviços” (medida ED.09), bem como das atividades a desenvolver pelo “Programa de Formação dos Intervenientes no Processo de Reabilitação do Património Vernacular” (medida ED.07).

Nota: * O investimento previsto corresponde, entre outras ações, à criação e desenvolvimento de uma plataforma eletrónica, bem como à sua manutenção e atualização contínuas ao longo de todo o período temporal indicado.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC

Estimativa global de investimento (€)	Investimento privado (€)	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€)
10.000 € *	-	10.000 € *

Ação:

ED.11: GABINETE PARA A PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Articulação entre a Entidade Gestora da ORU (Município) e a Entidade Promotora da RAC

Com o objetivo de promover o acompanhamento adequado, célere e tecnicamente qualificado aos interessados na reabilitação de imóveis e muros, a medida visa a constituição de um gabinete técnico especializado e pressupõe a dotação de recursos financeiros, materiais e humanos pela entidade promotora da RAC (TSicó). O “Gabinete para a Promoção da Reabilitação Urbana” (GPRU) possui uma vocação eminentemente técnica, sobretudo no que respeita à gestão dos vários programas supramunicipais, intermunicipais e nacionais de apoio à reabilitação e revitalização das aldeias da RAC. Funciona como um facilitador e mediador, através da criação de uma relação de proximidade entre todos os envolvidos no processo de reabilitação urbana: privados, municípios, entidade promotora da RAC (TSicó), entidades responsáveis pela gestão de programas supramunicipais de financiamento, técnicos e empresas de construção.

Assim, considerando o papel central que os municípios desempenham ao nível dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, deve ser privilegiada a articulação com a futura entidade promotora da RAC (TSicó), pelo que a estrutura técnica deste gabinete deve ser capaz de promover, divulgar e informar os diversos atores locais sobre as formas de implementação dos vários programas de apoio à reabilitação urbana, independentemente da sua escala territorial (municipal, intermunicipal ou nacional).

O GPRU assume um papel fundamental na execução do Programa de Ação da ARU de Granja, nomeadamente através da promoção da concertação e coordenação dos parceiros regionais e municipais, bem como do apoio ao desenvolvimento, implementação e acompanhamento de políticas de incentivos aos investidores, garantindo uma articulação coerente e articulada, de curto, médio e longo prazo, que permita a execução concertada das medidas e ações, de natureza material e imaterial, sob a sua alçada.

Afeta ao GPRU, prevê-se a criação da “Equipa da Reabilitação Urbana” (ERU), na dependência direta do Gabinete de Planeamento Estratégico, funcionando em forte articulação com as unidades orgânicas flexíveis — Divisão Financeira e de Património, Divisão de Obras Particulares e Urbanismo, Divisão de Obras Municipais e Ambiente e Divisão de Educação, Desporto, Cultura e Ação Social — e em estreita colaboração com o Balcão de Apoio ao Município.

Nota: * O investimento previsto corresponde à afetação de dois técnicos (um técnico superior e um assistente técnico) ao GPRU durante todo o período temporal indicado (15 anos).

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Entidade Responsável	Entidade promotora da RAC (TSicó)														
Estimativa global de investimento (€)	500.000 € *			Investimento privado (€)						Investimento CM Ent. Prom. RAC (€)					
	-			-						500.000 €					

Ação:

ED.12: IMPLEMENTAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE APOIO À VISITAÇÃO

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TIPO
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



*Equipamento de Apoio à Visitação
(Fonte: Terras de Sicó – Associação de Desenvolvimento)*

A medida enquadra-se na estratégia de desenvolvimento territorial e turístico implícita na candidatura da RAC à medida LEADER (PT 2020), visando a instalação de marcos territoriais, sob a forma de equipamentos públicos, que evidenciem a conexão entre as aldeias da RAC e entre estas e o território natural envolvente.

A instalação de um Equipamento de Apoio à Visitação (EAV) em cada uma das seis aldeias pretende dotá-las de um equipamento comum, que deve ser entendido como parte integrante do território e como elemento orientador de um percurso pela RAC, permitindo a exposição de um espólio de produtos e atividades. Este elemento arquitetónico, a executar integralmente em pedra calcária, constitui um estímulo à afirmação da marca e do produto “calcário”, sendo concebido com base nas características específicas deste material enquanto recurso diferenciador que estrutura toda a rede de aldeias.

As polivalências projetadas para este equipamento permitem que este espaço funcione como um ponto de encontro, abrigo, partilha de informação, promoção turística, venda e/ou mostruário de produtos locais, devendo constituir-se como um ponto nodal de um circuito de visitação passível de ser realizado a pé, a cavalo, de bicicleta ou por via motorizada. Assim, o EAV integra um espaço de repouso, de mostra de produtos regionais e de informação geral de ajuda, destinando-se tanto ao visitante como ao residente local. No seu interior, apresentam-se as diversas atividades desportivas, recreativas, ambientais e sociais existentes em cada aldeia e na respetiva envolvente.

Ao nível formal, o EAV projetado possui planta quadrangular e cobertura de quatro águas, remetendo para o abrigo de pastores característico da região. No interior, diversos nichos organizam-se de acordo com as necessidades inerentes ao programa. Com uma área de implantação de 9 m² (3x3 m) e piso único, o EAV contempla um espaço para dormir, um ponto de venda exterior (projetado em forma de balcão), um mostruário de produtos endógenos (peça escavada nos blocos de pedra), um ponto de água no interior para lavagem de utensílios, um duche exterior e uma pia junto da entrada para uso dos animais. Na área envolvente, prevê-se, ainda, a colocação de um posto de manutenção e reparação de bicicletas.

Na ARU de Granja, localiza-se um EAV na Rua da Senhora da Orada, na entrada do aglomerado pela “Estrada de ligação à EM526”, construído em 2021.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 35.839 €	Investimento privado (€) -	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 35.839 €
--	--------------------------------------	---

Ação:

ED.13: REABILITAÇÃO DO PAÇO DA GRANJA PARA INSTALAÇÃO DA “CASA DA ALDEIA” E ALBERGUE

Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TIPO
Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Edifício selecionado para instalação da “Casa da Aldeia” na ARU de Granja (Antigo Paço dos Jesuítas)

A estratégia de revitalização das aldeias da RAC veiculada pelo PERU prevê a reconversão, em cada uma das seis aldeias, de um edifício para instalação da “Casa da Aldeia”, cujo programa base inclui, em termos gerais, um centro de apoio ao turismo, um espaço para *workshops*, um centro cívico (espaço de convívio) e a instalação de uma loja destinada à venda de produtos locais.

O promotor desta medida é o Município, que pode concessionar posteriormente os espaços, na totalidade ou em parte. No caso de o edifício ser concessionado na sua totalidade, é salvaguardada, por via contratual, a possibilidade de utilização periódica de um espaço para a instalação de serviços públicos municipais, eventualmente um dia por mês. Estes serviços poderão funcionar numa sala autónoma ou num pequeno balcão de atendimento a instalar no centro cívico.

Na ARU de Granja, prevê-se a reabilitação integral do antigo Paço dos Jesuítas, imóvel de interesse patrimonial construído em alvenaria de pedra. Com dois pisos e cerca de 440 m² de área bruta de construção, o edifício apresenta-se em estado de ruína. Para além do programa base desta medida-tipo, prevê-se, ainda, a instalação de um albergue de apoio aos peregrinos da Rota Carmelita (Caminhos de Fátima) e dos Caminhos de Santiago.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
Entidade Responsável	Município de Ansião															
Estimativa global de investimento (€)	440.000 €		Investimento privado (€)			-			Investimento CM Ent. Prom. RAC (€)						440.000 €	

Ação:

ED.14: REABILITAÇÃO DE CONJUNTO EDIFICADO PARA FINS TURÍSTICOS



Conjunto edificado alvo de reabilitação para fins turísticos na ARU de Granja

A estratégia de revitalização das aldeias da RAC veiculada pelo PERU prevê a reabilitação de conjuntos edificados com potencial para fins turísticos. Ainda que se constitua como uma ação a promover, sobretudo, pelos particulares, no âmbito do Programa de Ação da ARU de Granja esta medida assume um carácter estruturante e emblemático para a reabilitação da aldeia.

Colocando o enfoque no desenvolvimento turístico do aglomerado rural, bem como na diversificação da oferta associada a projetos de conservação e valorização económica do património edificado de reconhecido valor histórico-cultural, esta medida visa a reabilitação de conjuntos edificados constituídos por várias unidades cadastrais, de reduzida dimensão e com vários proprietários, nas quais se pode justificar o recurso a procedimentos de reestruturação fundiária (designadamente emparcelamento) e, em situações excecionais, de expropriação, com o propósito de conferir escala suficiente aos projetos que potencialmente aí poderão ser desenvolvidos.

No âmbito desta medida, a intervenção nos conjuntos edificados encontra-se condicionada pelas pré-existências, devendo seguir as regras e orientações impostas pelo Município, através de regulamento próprio para intervenção no património vernáculo (medida ED.02). No entanto, atendendo à maior escala prevista para a intervenção, deve ser igualmente permitida uma maior flexibilidade na ação de reabilitação, resultante, sobretudo, das exigências específicas e regulamentares inerentes às atividades de alojamento turístico em causa.

Na ARU de Granja, prevê-se a reabilitação de um conjunto edificado, localizado na Rua da Senhora da Orada, constituído por dois edifícios em estado de ruína, perfazendo um total de cerca de 265 m² de área bruta de construção.

Nota: * O investimento previsto do Município corresponde à aplicação dos critérios inerentes ao “Programa de Apoio à reabilitação do Património Edificado Vernacular” (medida ED.01), desde que o promotor cumpra os respetivos requisitos.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Privados | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€) 265.000 €	Investimento privado (€) 205.375 €	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 59.625 € *
---	--	---

Ação:

ED.15: REABILITAÇÃO DA FACHADA DA IGREJA DA SENHORA DA ORADA

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA ESPECÍFICA
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

Esta medida contempla a realização de obras de conservação da fachada da Igreja da Senhora da Orada, localizada no Beco da Rua da Senhora da Orada.

Em concreto, a ação visa a pintura das paredes exteriores do edifício, numa área aproximada de cerca de 250 m², e inclui a caiação com duas demãos de cal, precedida da aplicação de uma demão de cal apagada diluída, sobre paramento exterior.



Igreja da Senhora da Orada

Nota: * O investimento previsto inclui a mão de obra, bem como a proteção dos elementos da envolvente suscetíveis de ser afetados durante os trabalhos e a resolução de pontos singulares.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Município de Ansião | Fábrica da Igreja

Estimativa global de investimento (€) 3.000 € *	Investimento privado (€) 1.500 €	Investimento CM Ent. Prom. RAC (€) 1.500 €
---	--	--

Ação:

EP.01: REFORMULAÇÃO E UNIFORMIZAÇÃO DA SINALÉTICA INFORMATIVA

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



A estratégia vertida na candidatura da Rede das Aldeias de Calcário à medida LEADER estabelece, como ponto de partida para a seleção das aldeias integrantes, o pressuposto de as mesmas assentarem na matriz da Grande Rota (GR) 26 (“Terras de Sicó”), que conta com um total de oito circuitos pedestres que exploram o património natural e cultural. Prevê-se, também, no mesmo documento, a criação de um circuito turístico inter-aldeias, bem como a colocação de sinalética que estruture a mobilidade e a orientação dos percursos.

Para além da GR 26 (“Terras de Sicó”), os restantes percursos ou rotas, de escala regional ou sub-regional, existentes ou localizados na envolvente das aldeias (Rota da Romanização em Sicó; Caminhos de Fátima – Rota Carmelita; Caminho Português de Santiago) devem ser integrados na abordagem estratégica, fomentando a ligação entre a “aldeia” e a sua envolvente rural.

Esta medida transversal, a implementar no conjunto das aldeias da RAC, pretende contribuir para a prossecução dos objetivos acima referidos. Deste modo, a sinalética a implementar na envolvente das aldeias, nos pontos de entrada e no interior dos aglomerados deverá estar articulada com as grandes rotas e os trilhos pedestres já existentes, quer nas aldeias quer na respetiva envolvente, bem como com as respetivas sinaléticas, nomeadamente aquelas que disponham de normas específicas (como os percursos pedestres homologados).

Para além da sinalética comum de percursos a implantar no espaço público, a passagem pelas aldeias deve ser encarada como uma oportunidade de divulgação dos elementos de interesse no seu interior, bem como na envolvente imediata, salientando aspetos do património vernáculo, edifícios de maior destaque e, igualmente, o património natural, cultural e paisagístico da proximidade.

Incluem-se, nesta medida, a elaboração de uma proposta integrada de sinalética, que abrange a definição dos locais, pontos e rotas a assinalar, a produção de conteúdos informativos a constar dos elementos informativos, a proposta de *design* gráfico e a definição dos materiais, os quais devem ser coerentes com as restantes intervenções no espaço público e no edificado preconizadas, bem como a implementação no terreno da sinalética definida, incluindo a elaboração ou construção dos elementos a instalar, o transporte e a respetiva fixação nos locais a identificar.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

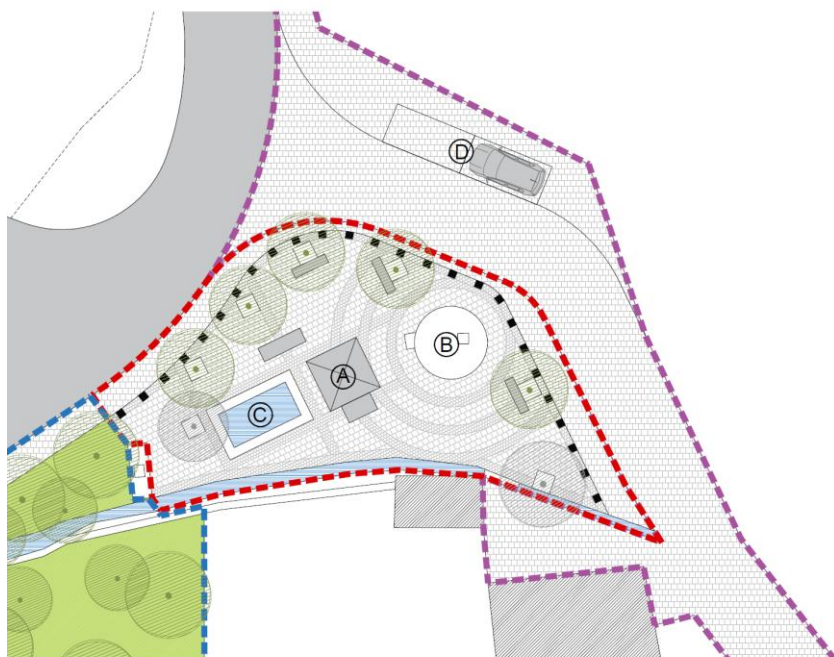
Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
50.000 €

Ação:

EP.02: “LARGO DA ALDEIA – INTERVENÇÃO ÂNCORA EM ESPAÇO PÚBLICO” (1/2)

Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TIPO
Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



PROGRAMA

- A - Equipamento de Apoio à Visitação da R.A.C.
- B - Nora
- C - Tanque
- D - Estacionamento

--- Limite - área de intervenção

VEGETAÇÃO

- Árvores existentes
- Árvores propostas
- Prado florido (em regime de sequeiro)

PAVIMENTOS

- Calçada em cubo de calcário
- Calçada em micro-cubo de calcário
- Asfalto

MOBILIÁRIO URBANO

- Banco monolítico de calcário
- Dissuasores de estacionamento e passagem (bloco de calcário)



A valorização da imagem das aldeias da RAC passa não só pelas intervenções que se preconizam ao nível do edificado, mas também pela preocupação com a preservação da estrutura fundamental de organização do espaço público, através do uso de materiais e/ou técnicas de construção tradicionais, conjugadas com opções inovadoras complementares, podendo replicar-se eventuais soluções aplicadas no edificado (ex.: na construção de muros de suporte e outras estruturas construídas). Esta opção de intervenção nos espaços comunitários reveste-se de particular importância, na medida em que lhe está subjacente um reforço da identidade deste território, associada ao tema “Calcário”.

A criação e/ou formalização do “Largo da Aldeia” constitui uma intervenção âncora em espaço público, com um conjunto de pressupostos semelhantes, a ser replicada em cada uma das aldeias da RAC, visando a criação e/ou formalização de um espaço público que se constitua como elemento de referência e centralidade, assumindo-se como ponto de encontro na vivência diária dos habitantes e durante a passagem e estadia dos visitantes. Através desta intervenção, estabelecem-se também as bases e as principais opções ao nível do desenho do espaço público (escolha de pavimento e materiais, mobiliário urbano, iluminação, material vegetal, estacionamento, infraestruturas, entre outros), que serão posteriormente transpostas para o desenho dos eixos viários e/ou largos a requalificar.

Na aldeia de Granja, a execução desta medida materializa-se na reformulação do espaço público pré-existente no seu principal ponto de entrada, onde foi criada uma praça que funciona como zona de receção e chegada dos visitantes, bem como ponto de encontro dos residentes. É nesta área que se localiza o Equipamento de Apoio à Visitação (ED.12).

Para a implementação do desenho proposto, é necessária a demolição de alguns muros, cujos materiais se encontram pouco enquadrados com a imagem pretendida para a aldeia, bem como a redefinição do desenho e do raio de curvatura dos arruamentos existentes.

O desenho ao nível dos pavimentos, assente na conjugação entre o cubo e o microcubo de calcário, permite uma maior qualidade estética e funcional deste espaço, enquadrando de forma mais adequada os elementos patrimoniais existentes (nomeadamente a nora e o tanque), os quais passam a assumir-se como elementos de destaque no interior da praça.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040

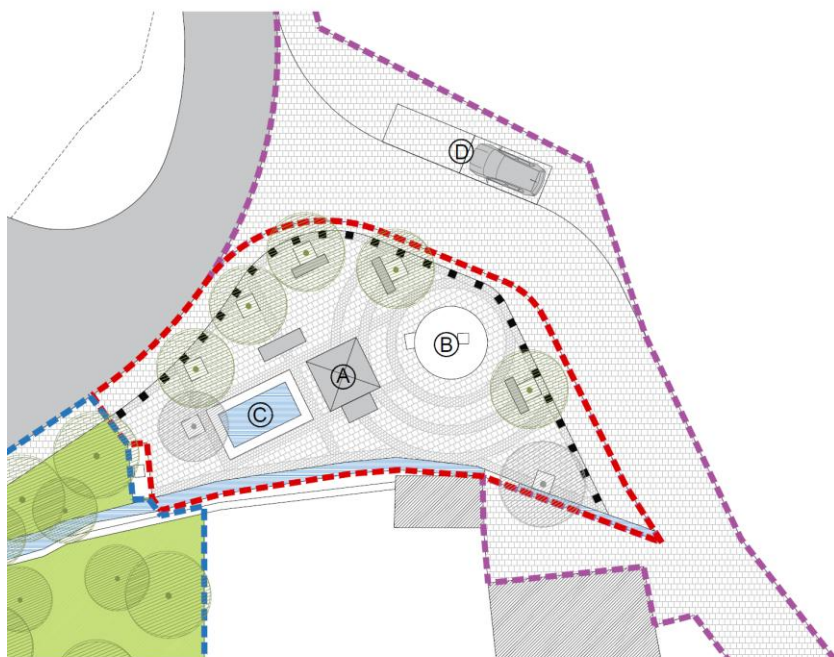
Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
41.482 €

Ação:

EP.02: “LARGO DA ALDEIA – INTERVENÇÃO ÂNCORA EM ESPAÇO PÚBLICO” (2/2)

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TIPO
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



- PROGRAMA**
- A - Equipamento de Apoio à Visitaçãõ da R.A.C.
 - B - Nora
 - C - Tanque
 - D - Estacionamento
- Limite - área de intervenção

- VEGETAÇÃO**
- Árvores existentes
 - Árvores propostas
 - Prado florido (em regime de sequeiro)

- PAVIMENTOS**
- Calçada em cubo de calcário
 - Calçada em micro-cubo de calcário
 - Asfalto
- MOBILIÁRIO URBANO**
- Banco monolítico de calcário
 - Dissuasores de estacionamento e passagem (bloco de calcário)



As funções deste novo espaço são complementares, no contexto da aldeia, às valências do espaço envolvente à Igreja da Senhora da Orada (alvo de intervenção no âmbito da ação EP.05).

De forma a evitar situações de estacionamento abusivo e a invasão indevida do espaço público por automóveis, são instalados dissuasores de estacionamento, sob a forma de blocos de calcário. Na proximidade, são criados alguns lugares de estacionamento, complementados pela criação de uma nova bolsa de estacionamento (âmbito da ação EP.06).

Nesta praça, introduzem-se também alguns exemplares arbóreos, em caldeira, escolhendo-se espécies arbóreas autóctones (ex.: carvalho-cerquinho, zambujeiro), permitindo um maior ensombramento e conforto bioclimático dos espaços de estadia, nomeadamente aqueles onde existem bancos (também eles em calcário).

Na medida do possível, esta ação incluiu o enterramento das infraestruturas aéreas, atendendo a que a existência de cabos suspensos, armários e postes verticais prejudica a leitura e a qualidade da imagem de conjunto. A iluminação exterior constitui, igualmente, um fator relevante a considerar, nomeadamente através da utilização de iluminação cénica de elementos construídos ou arbóreos, devendo, em ambos os casos, ser ponderada a escolha dos modelos de luminárias, bem como as características da iluminação, designadamente a temperatura da cor e as condições de dispersão da luz.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

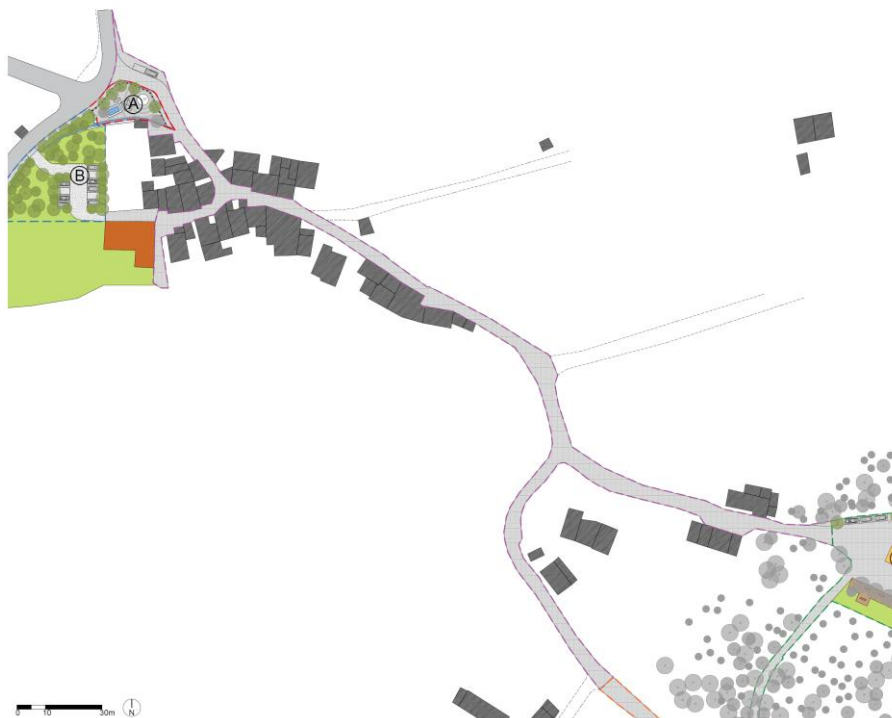
Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
41.482 €

Ação:

EP.03: REQUALIFICAÇÃO DOS EIXOS PRINCIPAIS

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TIPO
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Entre os diferentes objetivos do Programa de Revitalização das Aldeias da RAC encontra-se a promoção da mobilidade suave, no interior das aldeias e entre as aldeias da rede. No âmbito de intervenção do PERU, de natureza exclusivamente urbana, a prossecução deste objetivo materializa-se, sobretudo, na estruturação dos eixos urbanos de circulação, através da implementação de uma hierarquia e de uma maior disciplina dos diferentes modos de circulação, com vista a tornar os modos suaves as opções preferenciais para as deslocações no interior das aldeias, sendo essencial, por isso, a sua compatibilização com a circulação automóvel, com a qual partilham espaços comuns.

As dimensões dos espaços canal disponíveis, bem como os fluxos principais que neles ocorrem, não justificam, no conjunto das aldeias da RAC, a criação de faixas segregadas para o trânsito ciclável. Em muitas situações, o perfil transversal dos arruamentos não permite sequer a criação de passeios pedonais contínuos.

A medida-tipo “Requalificação dos eixos principais” visa a reformulação integral dos eixos viários principais, atendendo às especificidades que os mesmos assumem no interior de cada uma das aldeias, numa perspetiva de interligação e complementaridade com as intervenções âncora a realizar no espaço público (designadamente o “Largo da Aldeia”) e com outras intervenções previstas nos largos de menor dimensão. Aspectos como a desaceleração dos fluxos de trânsito, o recurso a diferentes materiais e soluções de desenho de pavimentos, bem como a compatibilização com os órgãos de drenagem, nomeadamente as valas laterais aos arruamentos, que muitas vezes dificultam a circulação pedonal, obrigando o peão ou o ciclista a circular mais próximo do eixo da via, podem assumir um papel determinante neste âmbito.

No caso da aldeia de Granja, grande parte dos arruamentos encontra-se já requalificada, com calçada em cubo de calcário e órgãos de drenagem associados. Deste modo, a intervenção será mais circunscrita do que nas restantes aldeias da RAC, incidindo sobretudo na requalificação pontual de pavimentos e em algumas correções ao nível dos órgãos de drenagem.

Nos casos em que seja possível, promove-se o enterramento das infraestruturas aéreas existentes, cuja presença constitui um fator perturbador na fruição do espaço público, bem como na leitura do aglomerado e dos elementos de arquitetura vernacular mais significativos.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

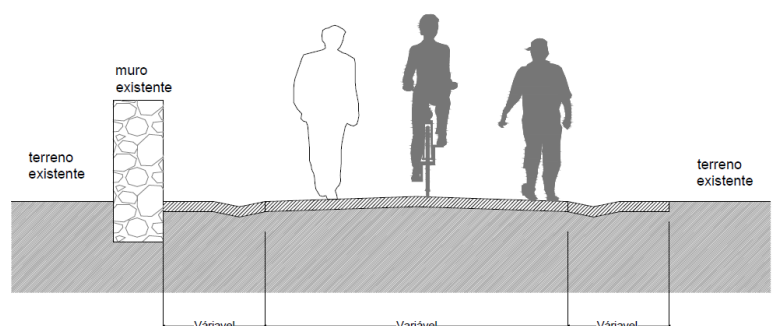
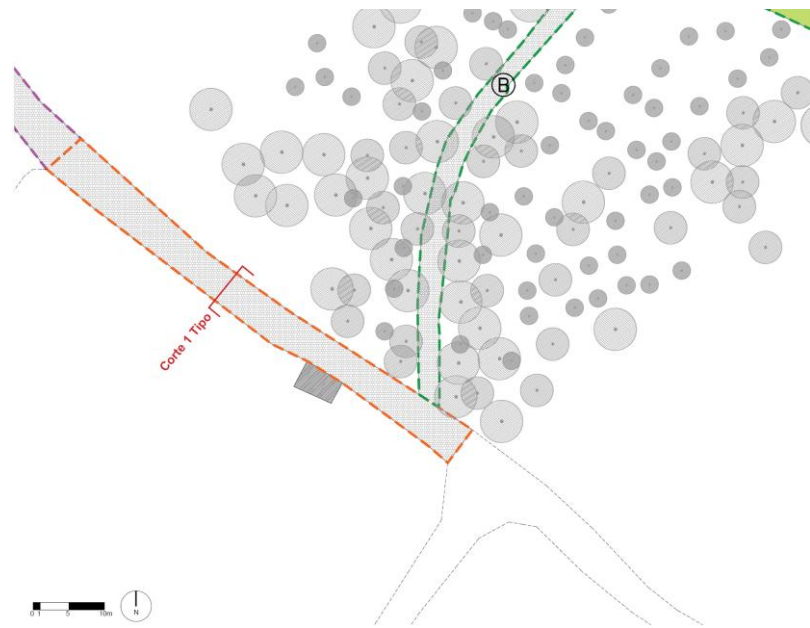
Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
60.270€

Ação:

EP.04: REQUALIFICAÇÃO E MELHORIA DE ACESSIBILIDADE EM EIXOS SECUNDÁRIOS

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TIPO
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



<p>Sistema de drenagem das águas pluviais</p> <p>Pavimento: Calçada em cubo de calcário.</p> <p>Dimensões: Variável segundo as características do local.</p>	<p>Via partilhada: pedonal e automóvel (com limitação de velocidade)</p> <p>Pavimento: Calçada em cubo de calcário.</p> <p>Dimensão: Variável segundo as características do local.</p>	<p>Sistema de drenagem das águas pluviais</p> <p>Pavimento: Calçada em cubo de calcário.</p> <p>Dimensões: Variável segundo as características do local.</p>
--	--	--

Para além dos eixos de circulação principal previamente identificados, existem outros arruamentos que, embora menos centrais, assumem relevância para a qualificação e melhoria das condições de acessibilidade local no interior das aldeias, bem como para a promoção da mobilidade entre as aldeias da rede, um dos objetivos do Programa de Revitalização das Aldeias da RAC.

Deste modo, a medida-tipo “Reabilitação e melhoria de acessibilidade em eixos secundários” inclui intervenções de requalificação dos eixos de circulação secundários, abrangendo operações de manutenção, tais como a reparação de pavimentos ou a reposição da camada de desgaste, a correção dos órgãos de drenagem de águas pluviais e a melhoria das condições de acessibilidade. Em casos pontuais, podem incluir-se, nestas ações, intervenções de pequena escala, como reparações de muros limítrofes aos arruamentos.

Na aldeia de Granja, esta medida-tipo materializa-se, concretamente, na requalificação e pavimentação de um troço da via que atravessa toda a aldeia, aumentando a extensão de via pavimentada em cubo de calcário, com drenagem lateral assegurada através de pequenas valetas executadas no mesmo material.

Esta intervenção tem como objetivo “formalizar” a entrada na aldeia, deslocando para sudeste a transição entre os caminhos em saibro ou terra batida da envolvente e os arruamentos com pavimentação mais qualificada no interior da aldeia. Esta intervenção é igualmente relevante para um melhor enquadramento do percurso que sobe em direção à Igreja da Senhora da Orada, a qual é também alvo de intervenção no âmbito da ação EP.05.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

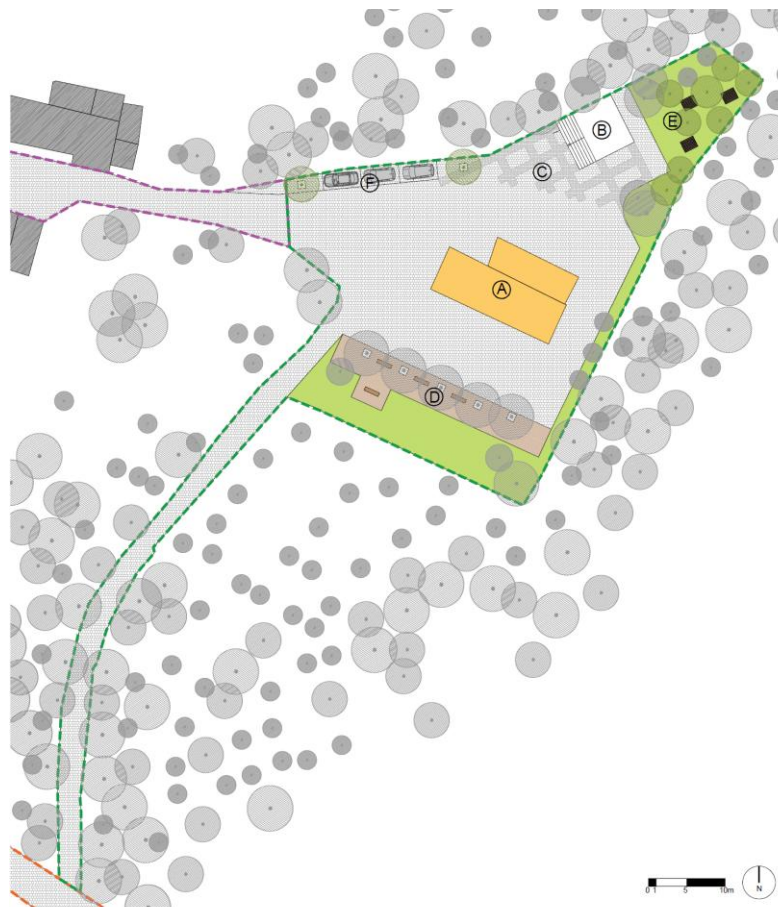
Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
23.225 €

Ação:

EP.05: REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE À IGREJA DA SENHORA DA ORADA

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA ESPECÍFICA
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



- PROGRAMA**
- A - Capela da Senhora da Orada
 - B - Área para instalação de palco amovível
 - C - Praça de apoio
 - D - Área de estadia e miradouro suspenso
 - E - Zona de merendas
 - F - Estacionamento
- VEGETAÇÃO**
- Árvores existentes
 - Árvores propostas
 - Prado florido (em regime de sequeiro)
- PAVIMENTOS**
- Calçada em cubo de calcário
 - Calçada em micro-cubo de calcário
 - "Deck" suspenso de madeira
- MOBILIÁRIO URBANO**
- Banco em madeira
 - Mesa de merenda
- Limite - área de intervenção

A Igreja da Senhora da Orada constitui a edificação cristã mais antiga de Ansião, assumindo um papel estruturante na romaria da Quinta-Feira da Ascensão. Esta romaria justifica, em parte, a dimensão do largo envolvente da Igreja, que constitui, atualmente, o principal espaço de encontro, frequentemente, de estacionamento disponível. No entanto, toda esta área carece de uma organização funcional e qualificação espacial, não só ao nível do estacionamento, mas também das áreas de apoio à romaria.

Estando prevista, no âmbito da ação ED.15, a reabilitação da fachada da Igreja, pretende-se, nesta ação, promover uma intervenção complementar ao nível do espaço público, que valorize e dignifique todo este conjunto.

A cota altimétrica da Igreja e do respetivo largo traduz-se num elevado potencial do ponto de vista da contemplação da paisagem envolvente, pelo que se materializa, do lado sul, uma nova área de estadia e miradouro, através da construção de uma plataforma em *deck* de madeira e da colocação de bancos. Próximo deste local, propõe-se a recuperação de um antigo caminho de romaria, que assegurava o acesso à capela pelo lado sul (refira-se que a aldeia de Granja integra o primitivo Caminho de Santiago, bem como os Caminhos de Fátima – Rota Carmelita).

Do lado norte, deve ser desenhado um espaço que permita a futura colocação de um palco amovível, concebido para ser montado e desmontado em função das necessidades, associada a uma praceta de apoio, com desenho de pavimento distinto da envolvente à capela, a qual se pretende mais desafogada. Próximo deste local, cria-se uma área de merendas, a assumir como espaço de fruição da envolvente natural. A proposta inclui, ainda, a reorganização do estacionamento existente.

A envolvente paisagística assume-se como diretriz orientadora para a arborização e o ajardinamento de todo este conjunto, fortalecendo o elo entre o espaço construído de valor cultural e os espaços naturais. A opção por espécies autóctones da região (carvalho-cerquinho, zambujeiro, medronheiro tomilho, louro, salva, lavanda, urzes, entre outras) permite reduzir os custos de manutenção e assegurar melhor desempenho ecológico, uma vez que se encontram edafoclimaticamente adaptadas às condições do local.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
73.815 €

Ação:
EP.06: CRIAÇÃO DE BOLSA DE ESTACIONAMENTO

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA ESPECÍFICA
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



A criação do novo “Largo da Aldeia” (ação EP.02), bem como a reabilitação das ruínas do antigo Paço Jesuíta (Paço da Granja) para a instalação da “Casa da Aldeia” e de um Albergue (ação ED.13) constituem duas intervenções âncora, transformadoras daquelas que é, hoje, a principal porta de entrada na aldeia da Granja.

Com o aumento da visitação que se antecipa, torna-se cada vez mais importante garantir a existência de um espaço que permita responder adequadamente às futuras necessidades de estacionamento automóvel.

Esta ação contempla, deste modo, a criação de uma nova bolsa de estacionamento, permitindo também um acesso rodoviário mais direto à futura “Casa da Aldeia” e ao Albergue.

Aproveitando esta intervenção, promove-se um reforço da arborização em grande parte do terreno, permitindo, igualmente, uma melhoria do enquadramento paisagístico da área de estacionamento, bem como a continuidade da estrutura verde e o reforço da relação da aldeia com a envolvente.

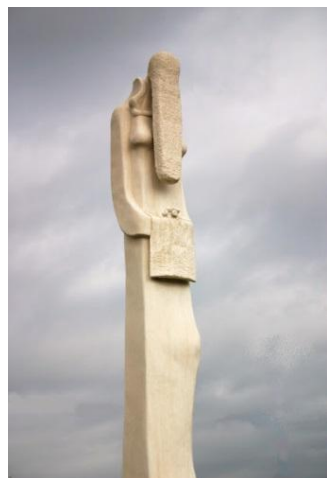
Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
 Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
 38.675 €

Ação:

RU.01: “CALCArte” – PROJETO DE PROMOÇÃO DA PEDRA CALCÁRIA



	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

O *calcário* constitui um importante recurso a considerar enquanto elemento distintivo e agregador das aldeias da RAC, marcando a paisagem e a identidade dos aglomerados, pelo que a sua valorização, enquanto produto local, associada à diversidade da sua utilização, assume-se como fundamental.

Esta medida tem como objetivo a valorização do calcário como material multifacetado, explorando a sua vertente plástica através da criação de um evento artístico e cultural, que integra uma componente de trabalho com e na comunidade.

A realizar em formato bienal, a vertente plástica desta medida contempla a criação de peças de arte urbana em pedra calcária (esculturas, instalações, peças de mobiliário urbano, entre outras), através do desenvolvimento de residências artísticas de curta duração nas aldeias da RAC (ex.: um artista plástico por aldeia, em residência durante um mês). As peças a desenvolver pelos artistas plásticos convidados são, sempre que possível, concebidas e executadas nos espaços públicos das aldeias, permanecendo expostas nos respetivos locais de criação, possibilitando a posterior constituição de um circuito de visitaçao, incentivando visitantes e turistas a percorrer todas as aldeias para conhecer as peças produzidas em cada edição.

Atendendo a que se pretende que este evento se assuma como uma celebração do *calcário*, às residências artísticas devem ser associadas outras componentes complementares relacionadas com este material. Estas componentes podem incluir palestras, seminários ou comunicações que relacionem o calcário com a sua envolvente natural e construída e/ou evidenciem novas utilizações e abordagens ao produto *calcário*, a desenvolver através de parcerias com agentes de desenvolvimento locais e regionais, instituições de ensino superior e empresas a operar no setor da extração e transformação de rochas ornamentais. Nesta vertente, destaca-se a articulação desta medida com as medidas ED.07: *Programa de formação dos intervenientes no processo de reabilitação do património vernacular* e ED.08: *Programa de investigação e divulgação dos saberes construtivos tradicionais*.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

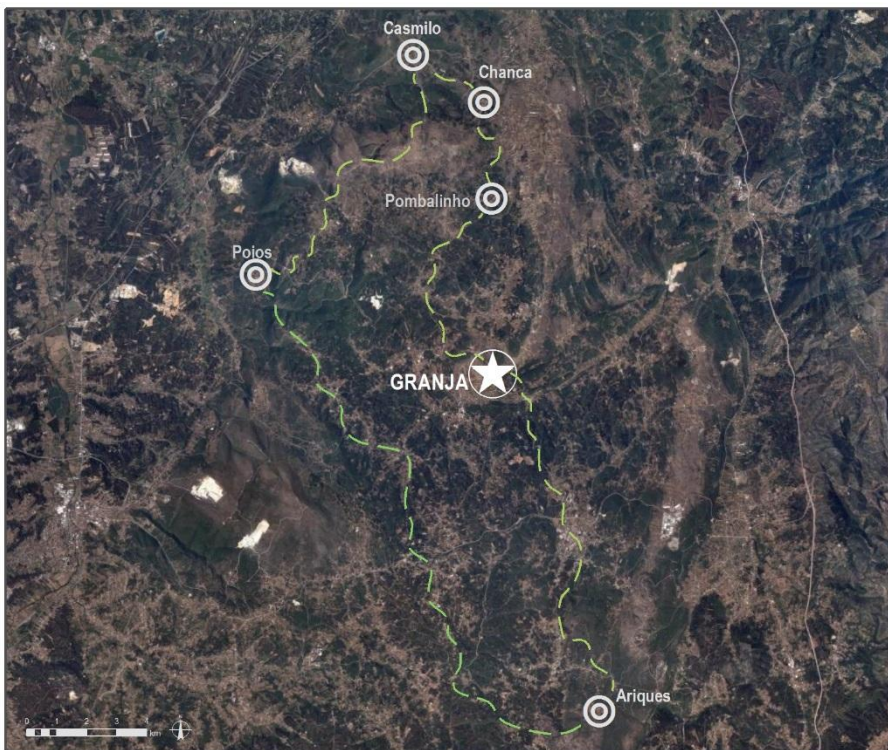
Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
360.000 € (custo de implementação da ação em todas as aldeias da RAC)

Ação:

RU.02: “A MINHA ALDEIA NA RAC” (Medida de organização de visitas e percursos inter-aldeias)

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



A envolvente natural e paisagística das aldeias, associada aos saberes e tradições locais, potencia uma dinâmica de desenvolvimento de produtos turísticos diversificados, de base local, fomentando um turismo responsável e sustentável.

Considerando, em particular, o património imaterial, que tende a perder-se com o progressivo desaparecimento da população mais idosa, bem como a importância da recolha, valorização e divulgação, envolvendo as comunidades locais, pretende-se, com esta medida o desenvolvimento de um produto turístico que, simultaneamente, fomente a salvaguarda e divulgação desse património e promova o envolvimento ativo das comunidades no seu desenho e execução.

Neste contexto, desenvolve-se um produto turístico-cultural em rede, assente num circuito inter-aldeias, que tem como objetivo a divulgação dos elementos e valores patrimoniais e culturais, bem como dos produtos endógenos de cada aldeia que integra a RAC.

Fundamentalmente, pretende-se que o circuito a desenvolver assente numa base comum, correspondente a uma rota fixa, a realizar através de um veículo elétrico ligeiro, do tipo “tuk tuk”, desdobrando-se em seis percursos alternativos, os quais, em momentos distintos (por exemplo, seis fins de semana consecutivos), permitam dar a conhecer, de forma mais aprofundada, o património específico de cada uma das aldeias integradas na RAC.

Este produto desenvolve-se de forma articulada entre todos os municípios que integram a RAC, segundo um esquema rotativo, cabendo a cada um a estruturação do programa de visita específico da respetiva aldeia, o qual deverá, sempre que possível, ser dinamizado por guias ligados a associações locais.



Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
212.000 € (custo de implementação da ação em todas as aldeias da RAC)

Ação:

RU.03: “ORIGEM RAC”



	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

A matriz rural da Região de Sicó constitui uma marca identitária estruturante da RAC, sendo as atividades agrícolas e florestais um importante motor da economia local, através da valorização de diversos produtos endógenos. Considerando esta potencialidade, bem como a importância da promoção e divulgação dos produtos locais, propõe-se a medida “Origem RAC” com o objetivo de promover a articulação entre a produção local, a venda e o consumo dos produtos endógenos (ex.: Queijo do Rabaçal, Azeite, Mel e Vinho Terras de Sicó, chicharo, ervas aromáticas, enchidos, entre outros), através da criação de sinergias entre produtores, comerciantes e consumidores.

Esta medida assenta em duas vertentes complementares: uma orientada para a divulgação e promoção dos produtos endógenos e outra centrada na criação e consolidação de redes de distribuição local. No que respeita à vertente da divulgação e promoção, pretende-se a valorização e presença dos produtos endógenos no comércio local e nos alojamentos turísticos, nomeadamente através da sua integração nas ofertas gastronómicas destes estabelecimentos, os quais desempenham um papel intermediador entre a rede de produção e distribuição e os potenciais consumidores.

Na vertente da criação de redes de produção e distribuição, pretende-se a capacitação dos produtores e distribuidores para responder à procura, incentivando o investimento nas atividades agrossilvopastoris, mantendo a qualidade e o selo local dos produtos, e contribuindo para o desenvolvimento socioeconómico das aldeias e para a preservação dos saberes e sabores tradicionais.

Ao nível da organização institucional, sugere-se que a gestão das redes locais possa ser assegurada pelos municípios, podendo estes delegar competências nas juntas de freguesia ou em associações de produtores e/ou distribuidores locais, sempre que estas existam.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
150.000 € (custo de implementação da ação em todas as aldeias da RAC)

Ação:

RU.04: “FÓRUM DAS ALDEIAS DA RAC”



	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

A concretização da estratégia de reabilitação urbana delineada para a ARU de Granja assenta num modelo de envolvimento dos variados atores urbanos que são promotores ou beneficiários do processo de regeneração urbana, pelo que, além da promoção da articulação e cooperação entre entidades públicas e privadas, importa reforçar a participação pública e promover a corresponsabilização dos vários intervenientes neste processo.

Nesse sentido, desenvolve-se a presente medida, de natureza transversal e aplicável a todas as aldeias integrantes da RAC, tendo como objetivo principal a criação de um “Fórum de debate e discussão das aldeias da RAC”, que agregue os atores locais que vivem, trabalham e intervêm ativamente no território.

A medida operacionaliza-se através da organização de um “Fórum” bienal, a realizar nos centros cívicos das aldeias (medida RU.06: Centro Cívico – “Casa da Aldeia”), em regime de rotatividade por todas as aldeias que integram a RAC, assumindo, preferencialmente, o formato de reunião plenária¹.

A reunião plenária agrega a população das aldeias e os demais intervenientes nos processos de reabilitação urbana, conferindo-lhes uma participação ativa na discussão e tomada de decisões sobre as ações e medidas a aplicar nos respetivos territórios, bem como na avaliação das medidas já implementadas. Adicionalmente, é ponderada a criação de um “Orçamento Participativo da RAC”, no âmbito do qual, a par dos projetos definidos nos PERU, possam ser integradas iniciativas e projetos propostos e votados pela população local.

¹ Caso este formato se revele impraticável, considerando o número de participantes, pode ser equacionado um modelo em que a reunião plenária seja antecedida de fóruns de debate locais, circunscritos a cada uma das aldeias, sendo as respetivas conclusões apresentadas na reunião plenária da RAC por um representante ou grupo de representantes de cada aldeia.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	-------------	------	-------------	------	-------------	------	-------------	------	-------------	------	-------------	------	-------------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
7.000 €

Ação:

RU.05: “RAC NA REDE: ALDEIAS ONLINE” (Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet)

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Nas aldeias que integram a RAC identifica-se a necessidade de melhoria da rede de telecomunicações, em particular da cobertura territorial da rede de banda larga de alta velocidade, fixa e móvel, considerando a importância que este recurso assume nas decisões de investimento e de fixação de residência, pressupostos base de uma estratégia de revitalização de territórios de baixa densidade.

Com esta medida, pretende-se, assim, o reforço e a melhoria da oferta de Internet de banda larga fixa e móvel nas aldeias da RAC, garantindo acessos fiáveis e de elevada velocidade à Internet, quer para usos domésticos quer profissionais, através do aumento da cobertura da rede de banda larga fixa e móvel e da disponibilização de pontos de acesso gratuito nas aldeias da RAC.

As questões relacionadas com a dispersão territorial e a baixa densidade destes aglomerados implicam, no que respeita à melhoria da cobertura, a necessidade de desenvolver numa vertente de cooperação institucional entre municípios, a entidade promotora da RAC (TSicó) e Comunidades Intermunicipais, que promova o reforço da oferta, de forma direta e/ou através de outros mecanismos que contribuam para o aumento da cobertura da rede. Nestes mecanismos podem integrar-se soluções de contratualização ou de estabelecimento de protocolos com empresas responsáveis pela execução destas infraestruturas, operadores de telecomunicações ou empresas privadas de instalação de redes de fibra ótica, nomeadamente “redes abertas” existentes a nível nacional, instaladas em territórios de baixa densidade e disponíveis para alugar pelos operadores de serviços de telecomunicações.

No que concerne à instalação de pontos de acesso gratuito à Internet, considera-se a crescente utilização da Internet em todos os setores da vida quotidiana, tornando imprescindível reforçar o acesso através da criação, nas aldeias, de pontos de acesso Wi-Fi gratuitos. A instalação destes pontos, que na ARU de Granja se localiza no “Largo da Aldeia”, permite, para além do reforço da oferta aos residentes, uma melhoria da experiência turística dos visitantes, ao possibilitar a exploração dos atrativos turísticos locais de forma mais imediata e alargada. A disponibilização destes serviços pode, ainda, ter um impacto significativo ao nível do conhecimento do perfil do visitante, mediante a recolha de informação básica, como a nacionalidade, a faixa etária, a região de proveniência ou os interesses, contribuindo para a qualificação da oferta turística, o ajuste dos produtos oferecidos e o apoio à tomada de decisão por parte de agentes económicos, investidores, Município e residentes.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Entidade promotora da RAC (TSicó) | Municípios da RAC | Município de Ansião | CIM Região de Leiria

Estimativa global de investimento (€)
(valor a definir em sede de cooperação institucional)

Ação:

RU.06: “CENTRO CÍVICO ‘CASA DA ALDEIA’”

	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	



Uma das debilidades diagnosticadas na aldeia de Granja corresponde à falta de um local de encontro da população local, uma vez que não se encontram presentes atividades de comércio e/ou serviços que, em aglomerados de pequena dimensão, acabam por cumprir esse papel. Integrada na medida ED.13: Reabilitação de edifício para instalação da “Casa da Aldeia”, esta medida propõe a criação de um espaço de encontro e socialização que contribua para a colmatação da debilidade identificada.

A criação do Centro Cívico permite o desenvolvimento de uma valência social de proximidade, através da disponibilização de um espaço que pode ser utilizado e dinamizado por toda a comunidade local numa ótica de “um espaço de todos e para todos”, fomentando a convivência e a coesão social dos residentes.

Este espaço pode acolher, igualmente, as sessões previstas na medida RU. 04: Fórum das Aldeias da RAC, podendo funcionar como uma antecâmara desse fórum, ao promover, num ambiente mais informal do quotidiano, a discussão sobre as debilidades e potencialidades da vida na aldeia, enquanto parte integrante da RAC, bem como sobre os anseios dos residentes de Granja relativamente às transformações em curso no seu território.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	-------------	-------------	-------------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
(valor integrado na medida ED.12)

Ação:

RU.07: CRIAÇÃO DE REDES DE INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO



	Âmbito	Físico	Imaterial	MEDIDA TRANSVERSAL
	Relevância Estratégica	Estruturante	Complementar	

Um dos aspetos críticos para a qualificação urbana dos aglomerados rurais e para a melhoria da qualidade do ambiente urbano das aldeias da RAC é a existência de redes de infraestruturas urbanas adequadas, que assegurem a cobertura e a qualidade do serviço à totalidade das aldeias, bem como a importância de um desenvolvimento assente em princípios de sustentabilidade ambiental.

Na aldeia de Granja, as redes de infraestruturas de recolha e tratamento de águas residuais são inexistentes, pelo que a sua criação se torna imprescindível, sobretudo num contexto de atração de investimento e fixação de população, bem como na estratégia de dinamização turística destes aglomerados.

O Município, e mais recentemente a APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior, têm vindo a efetuar investimentos na implementação de sistemas de saneamento no seu território. Contudo, a dispersão territorial e determinadas condicionantes orográficas tendem a dificultar a cobertura integral dos aglomerados. Neste contexto, considera-se que, na impossibilidade de ligação de Granja ao sistema multimunicipal de recolha e tratamento de águas residuais, se deve recorrer a soluções técnicas ajustadas às características de baixa densidade e relativo isolamento, através do desenvolvimento de uma rede local de saneamento, com cerca de 600 metros de extensão, e da instalação de uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) compacta¹.

Dado tratar-se de uma medida relativa às infraestruturas urbanas estruturantes, importa equacioná-la a uma escala supra ARU/aldeia e, sempre que possível, assegurar a sua execução articulada com as medidas de intervenção no espaço público previstas no PERU, de forma a otimizar recursos e minimizar impactos na vivência urbana.

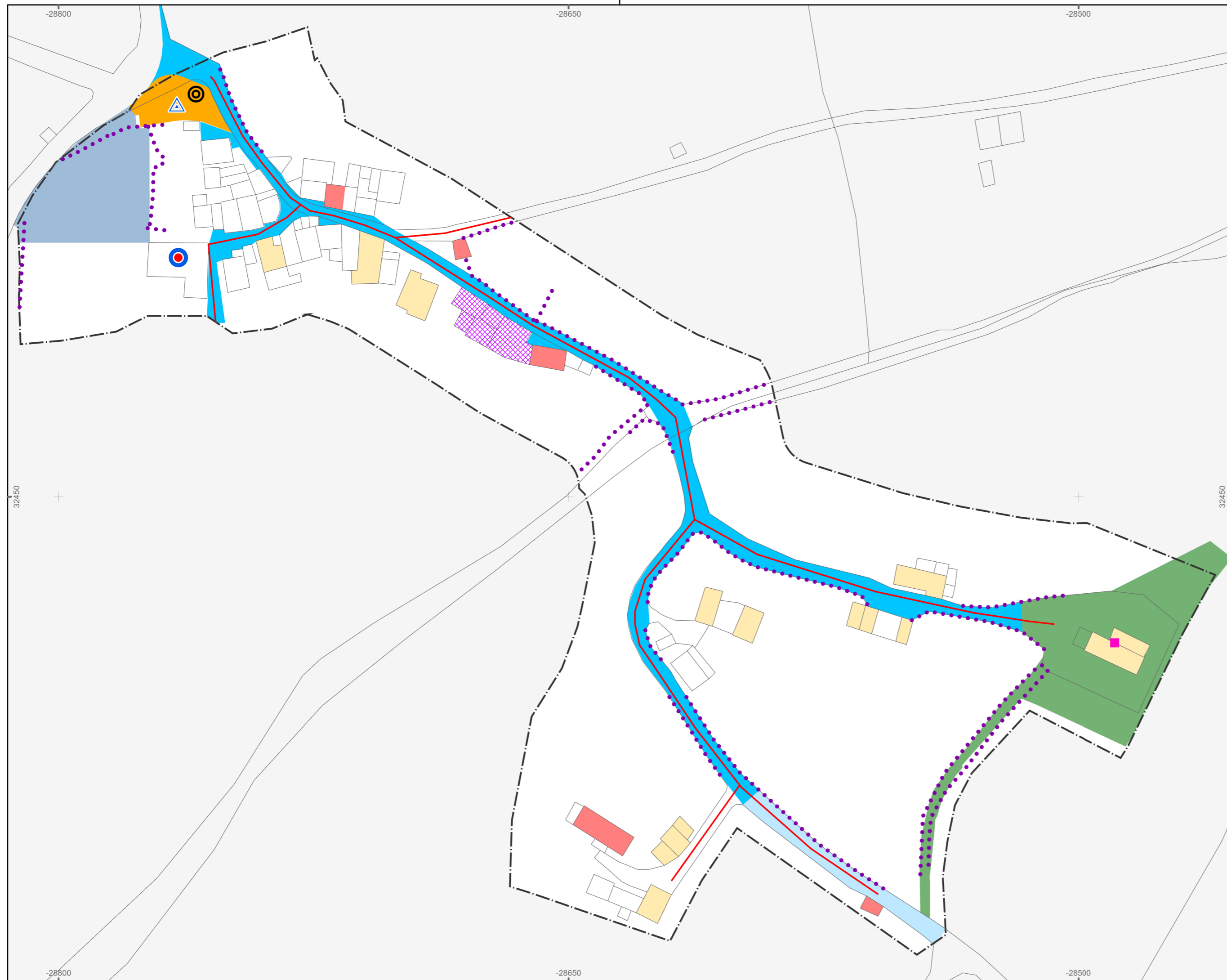
Nota: * O investimento previsto foi calculado com base no simulador da ERSAR (<http://custos.ersar.pt/>) e compreende a execução de uma rede de coletores domésticos em PPC/PVC, com diâmetro de 200mm, uma ETAR compacta com capacidade para 200 habitantes (valor mínimo admitido pelo simulador), bem como outros custos associados, designadamente projeto, fiscalização e expropriação ou aquisição de terrenos, entre outros.

Cronograma de execução	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Entidade Responsável
APIN | Município de Ansião

Estimativa global de investimento (€)
190.000 €

ANEXO III – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO



Legenda

Edificado

- ED.01: Programa de apoio à reabilitação do património edificado vernacular
- ED.04: Programa para a correção de dissonâncias do conjunto edificado
- ED.06: Programa de apoio à construção, reconstrução e requalificação de muros de pedra seca
- △ ED.12: Implementação de Equipamento de Apoio à Visitação, Granja
- ED.13: Reabilitação do Paço da Granja para instalação de Equipamento Âncora e Albergue, Granja
- ED.14: Reabilitação de conjunto edificado para fins turísticos
- ED.15: Reabilitação da fachada da Igreja da Senhora da Orada, Granja

Espaço Público

- EP.02: "Largo da Aldeia" - Intervenção âncora em espaço público
- EP.03: Requalificação dos eixos principais
- EP.04: Requalificação e melhoria da acessibilidade em eixo secundário
- EP.05: Requalificação da envolvente à Igreja da Senhora da Orada
- EP.06: Criação de bolsa de estacionamento

Regeneração Urbana

- RU.04: "Fórum das Aldeias da RAC" | RU.06 - Centro cívico - "Casa da Aldeia"
RU.08 - Ponto de Serviços da Aldeia
- ◎ RU.05: "RAC na Rede: Aldeias online" - Programa de melhoria dos serviços de telecomunicações/internet
- RU.07: Criação de redes de infraestruturas de saneamento básico



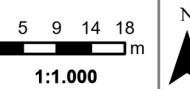
CÂMARA MUNICIPAL DE ANSIÃO



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

ARU de Granja

Março 2026



1:1.000

PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO

Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEve, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS user Community

EQUIPA TÉCNICA:



TERRITÓRIO XXI - Gestão Integrada do Território e do Ambiente
Avenida da República, n.º 679, 2.º Andar, Sala 23
4450-242 Matosinhos
T. +351 220 135 202
geral@territorioxxi.pt