

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARREGAL

Março 2019

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARREGAL

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
12-03-2019	Versão 1	Proposta de delimitação da ARU	AQ

## FICHA TÉCNICA

ANDREIA QUINTAS	Arquiteta Paisagista
HELENA BESSA	Arquiteta
DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo



*“À ilharga da igreja, o cemitério apenas não tocava no nosso quintal por se entremeter o caminho que dava serventia para a eira do Procurador. Mas das nossas janelas descortinavam-se os covais com suas raras cruces de ferro ou de pau e quando havia enterro ouvia-se perfeitamente as antífonas e os mais passos gregorianos da encomendação.”*

Aquilino Ribeiro in “Cinco Réis de Gente”

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>7</b>
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CARREGAL.....	9
<b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE CARREGAL .....</b>	<b>13</b>
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	13
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....	14
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	16
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....	16
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE CARREGAL ...	19
3.4.1. POPULAÇÃO.....	20
3.4.2. SOCIO ECONOMIA .....	21
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE .....	22
3.4.4. ESTRUTURA URBANA .....	24
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	25
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO .....	27
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL.....	30
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>34</b>
<b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>	<b>37</b>
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU.....	37
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	40
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO A.</b> PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CARREGAL, À ESCALA 1:2 000	
<b>ANEXO B.</b> BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CARREGAL	

## 1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Carregal** integrando, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho), a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (apresentada em anexo) e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, que introduziu alterações profundas no quadro jurídico da reabilitação urbana, *“a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”* Esta citação é ilustrativa da mudança de paradigma que ocorreu no domínio das políticas urbanas em Portugal, na última década: de um modelo de reabilitação urbana centrado no objetivo de reabilitação do edificado degradado, passou-se a uma abordagem mais holística aos desafios impostos pelos processos de degradação urbana, assente num conceito amplo de reabilitação urbana que, conferindo relevo à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, privilegia a integração e a coordenação das intervenções, e sublinha a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de **“área de reabilitação urbana”**, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a área urbana que justifica uma intervenção integrada de reabilitação, e o conceito de **“operação de reabilitação urbana”**, correspondente à estruturação concreta das ações e medidas a levar a cabo no âmbito da prossecução da estratégia de intervenção para a respetiva área de reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal de uma ARU inclui as seguintes fases processuais:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

O processo de programação da reabilitação urbana, tal como previsto no RJRU, inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se segue a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o município dispõe de 3 anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

O documento que aqui se apresenta encontra-se estruturado em cinco capítulos. O presente capítulo conforma o primeiro, referente à “Introdução”, fazendo o enquadramento legal e procedimental afeto à reabilitação urbana e apresentando o planeamento e a programação associados ao processo de reabilitação. O segundo capítulo refere-se à “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana”, explicitando a metodologia de delimitação da ARU e apresentando a respetiva proposta de delimitação espacial. O terceiro capítulo integra a “Caracterização da ARU de Carregal”, fazendo o enquadramento territorial e regulamentar da área urbana abrangida pela ARU e desenvolvendo uma breve caracterização territorial dessa mesma área. O quarto capítulo destina-se à “Estratégia de Reabilitação Urbana”, apresentando as linhas estratégicas orientadoras da reabilitação urbana a levar a cabo na área abrangida pela ARU. O quinto e último capítulo versa sobre os “Benefícios Fiscais” associados à reabilitação de imóveis localizados no território afeto à ARU.

## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Uma ARU é definida no RJRU 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 operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

Refere, ainda, o RJRU, no seu artigo 12.º, que *“as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*.

Neste capítulo, são apresentados a metodologia e os critérios de delimitação da ARU de Carregal e a proposta resultante.

### 2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

#### Metodologia

O processo de delimitação da ARU de Carregal teve por base uma análise conjunta entre a equipa técnica e a Câmara Municipal de Sernancelhe, através de uma metodologia que decorreu em três passos: (1) Análise regulamentar e territorial, (2) Esboço e (3) Desenho final. Esta metodologia seguiu os mesmos pressupostos que a utilizada nas delimitação das demais ARU existentes do concelho de Sernancelhe.

1. **Análise regulamentar e territorial** da área, tendo sido analisados em maior pormenor:
  - a) A área classificada como solo urbano, e respetivas categorias de qualificação do solo – atendendo à delimitação do perímetro urbano constante do PDM de Sernancelhe;
  - b) As centralidades e principais elementos de interesse e de referência – correspondendo aos núcleos de polarização urbana do aglomerado, aos principais elementos patrimoniais e a outros elementos relevantes da estrutura urbana.
2. **Esboço** – da análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU de Carregal.

3. **Desenho final** – aferição do esboço em situações pontuais e específicas, nomeadamente através acertos ao limite das parcelas e aos arruamentos.

### Critérios de delimitação

Subjacente à aplicação da metodologia de delimitação da ARU, está o estabelecimento de critérios de delimitação. A apresentação destes critérios de delimitação visa conferir uma maior inteligibilidade à proposta de delimitação da ARU. Os critérios adotados pretendem refletir, por um lado, a realidade territorial da área em estudo (caráter e identidade), e por outro, a estratégia de desenvolvimento urbano do aglomerado (potencial de desenvolvimento). São ainda considerados critérios de caráter operativo, que sustentam a aferição dos limites espaciais da ARU (critérios urbanísticos).

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
<b>Caráter e identidade</b>	Integração dos espaços centrais
	Inclusão de centralidades ou polos de atratividade
	Integração dos elementos patrimoniais mais relevantes em solo urbano
	Inclusão de conjuntos significativos de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção
	Inclusão dos espaços, edifícios e ruas com maior caráter identitário, em solo urbano
<b>Potencial de desenvolvimento</b>	Integração de conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial de desempenhar novas funcionalidades a atrair novos investimentos
	Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia urbana de Carregal
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020
<b>Critérios urbanísticos</b>	Procura de uma coerência e homogeneidade territorial da ARU
	Respeito pelo conjunto urbano, com inclusão da rua e/ou quarteirão
	Delimitação pela via ou inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou a via

Tabela 1- Critérios de delimitação da ARU de Carregal.

Fonte: Cotefis, 2019

## 2.2. Proposta de delimitação da ARU de Carregal

Considerando a metodologia e os critérios de delimitação da ARU de Carregal, tal como acima apresentados, a delimitação da ARU assentou, num primeiro momento, na análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, de modo a identificar os limites do perímetro urbano e distinguir a incidência territorial das diferentes categorias de uso do solo urbano. Esta análise permitiu constatar que o aglomerado se encontra qualificado como “espaços residenciais de nível I”, tanto ao nível do solo urbanizado como do solo urbanizável, existindo ainda pequenas áreas afetas a “espaços de uso especial” no solo urbanizado. Em localizações específicas, por norma associadas às linhas de água que atravessam o aglomerado, identificam-se “espaços verdes de protecção e salvaguarda”.

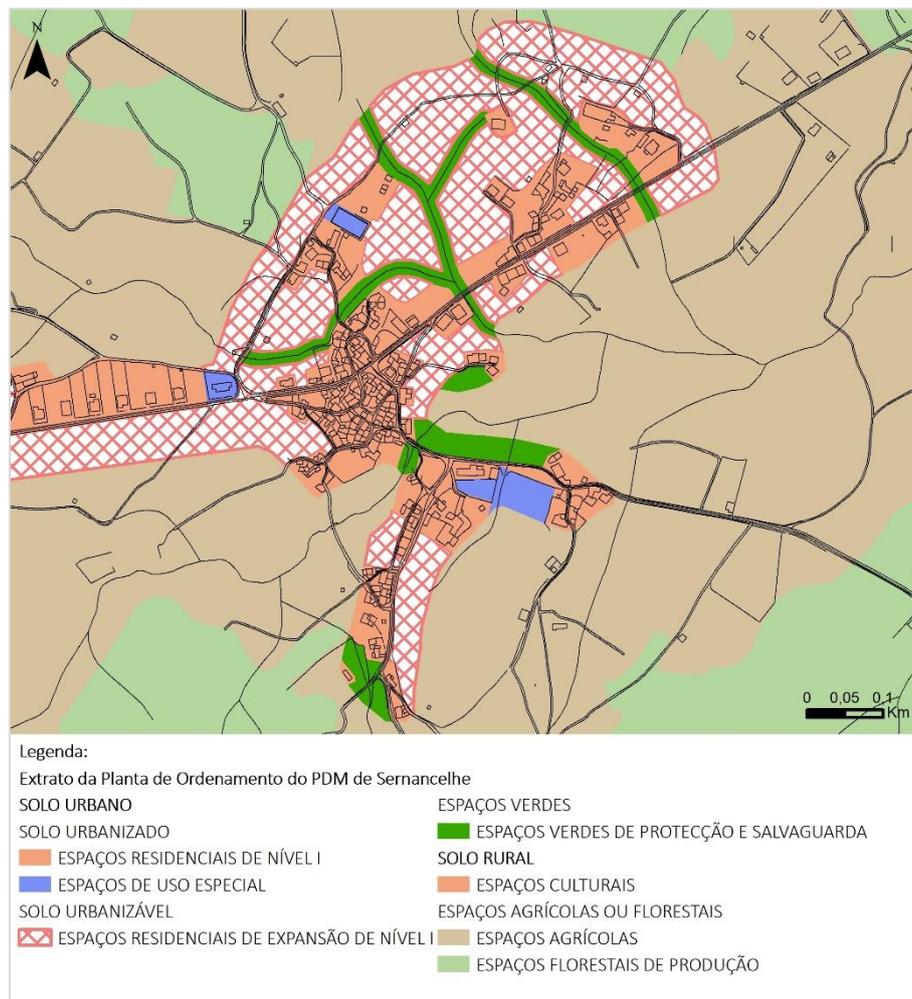


Figura 1 – Extrato da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

A análise territorial do Carregal permitiu constatar a existência de um simpático conjunto de praças e pequenos alargamentos que vão pontuando a malha urbana, sendo que muitos deles se desenvolvem ao longo dos principais arruamentos que estruturam este centro urbano, tal como a Estrada Municipal EM581, o Caminho Municipal CM1204 (Rua da Igreja e Rua do Eido) e a Rua Aquilino Ribeiro. De todos estes espaços mais desafogados sobressai a Praça Aquilino Ribeiro, que conforma o principal espaço público do Carregal, e o parque de merendas situado na margem do rio Aviasca, elemento natural que atravessa o centro urbano. Os pontos de interesse e elementos patrimoniais aparecem, por norma, associados aos alargamentos, encontrando-se distribuídos em dois grandes núcleos: em plena malha “compacta”, centrada na Capela e Santo Amaro e no Largo com o mesmo nome, e na zona da Igreja Matriz e do Pátio Aquilino Ribeiro.

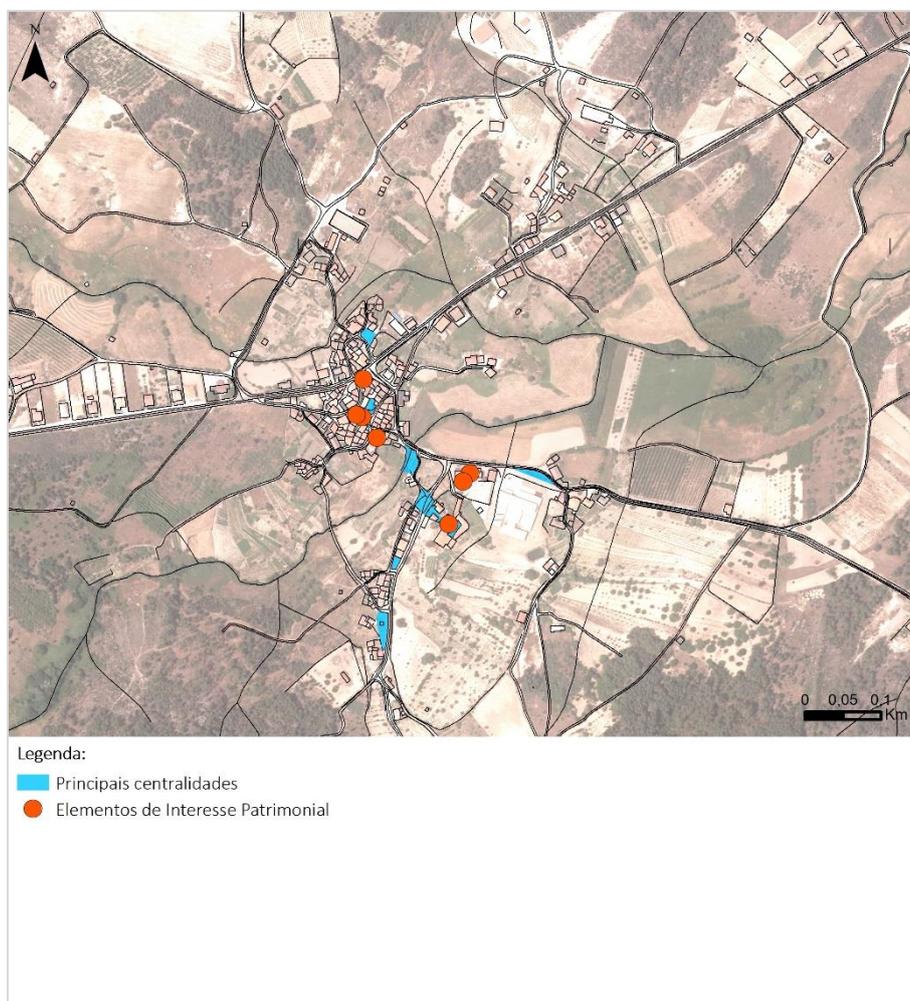


Figura 2 – Principais centralidades e elementos de interesse no aglomerado de Carregal  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2019

A sobreposição das principais centralidades e elementos de interesse do aglomerado com a carta de ordenamento do PDM permitiu esboçar a configuração genérica da área urbana passível de inclusão na ARU, sendo possível constatar, num primeiro momento, que toda a área urbanizada do Carregal poderia ser integrada na área de reabilitação que aqui se pretende delimitar. No entanto, e porque uma ARU respeita à reabilitação e a regeneração urbana, optou-se por não incluir neste limite as frentes urbanas agarradas à EM581 e situadas a nascente e poente do núcleo antigo central, visto aqui predominarem construções mais recentes e com características distintas das restantes.

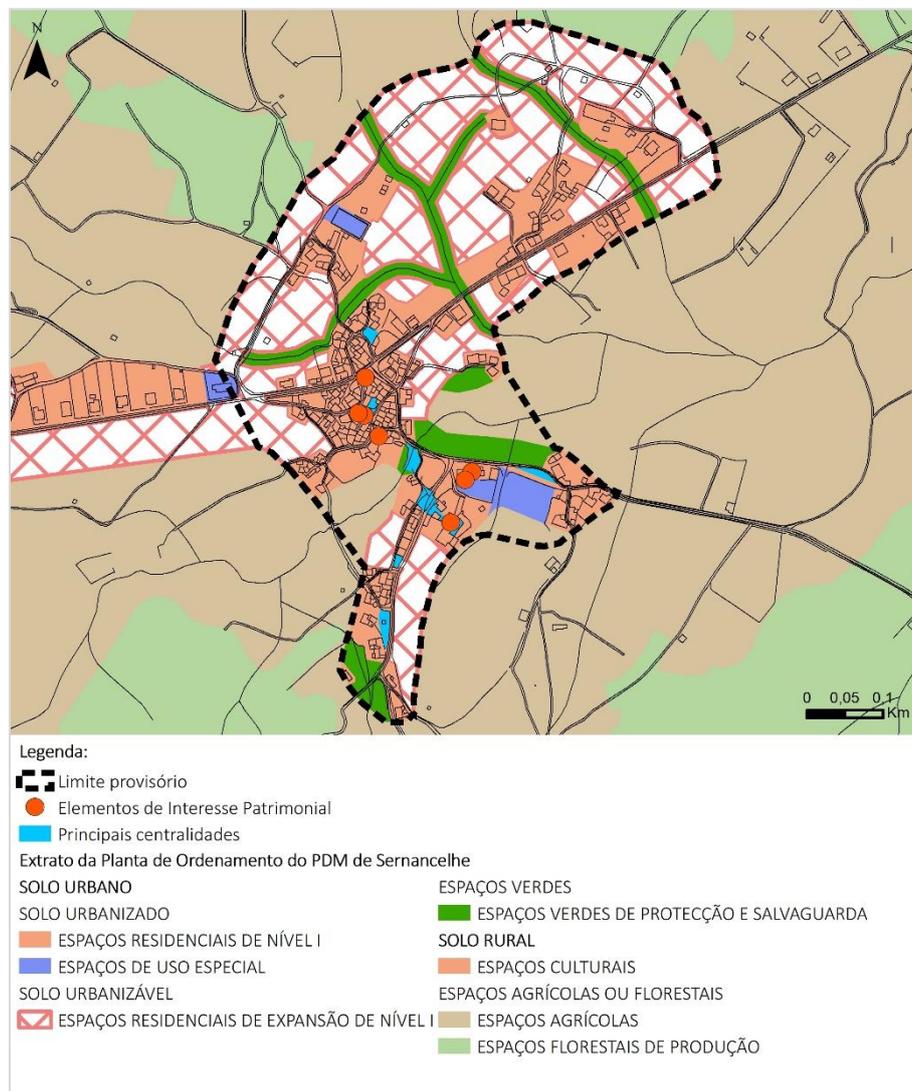


Figura 3 – Sobreposição das principais centralidades e elementos de interesse do aglomerado de Carregal com a carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2019

A proposta de delimitação da ARU de Carregal resulta de uma aferição da configuração genérica obtida no passo anterior da metodologia adotada sustentando-se, cumulativamente, nos critérios urbanísticos de delimitação previamente identificados. Com uma área global de 11,27 hectares, possui a configuração que se apresenta na figura seguinte e no Anexo A (à escala 1:2.000).

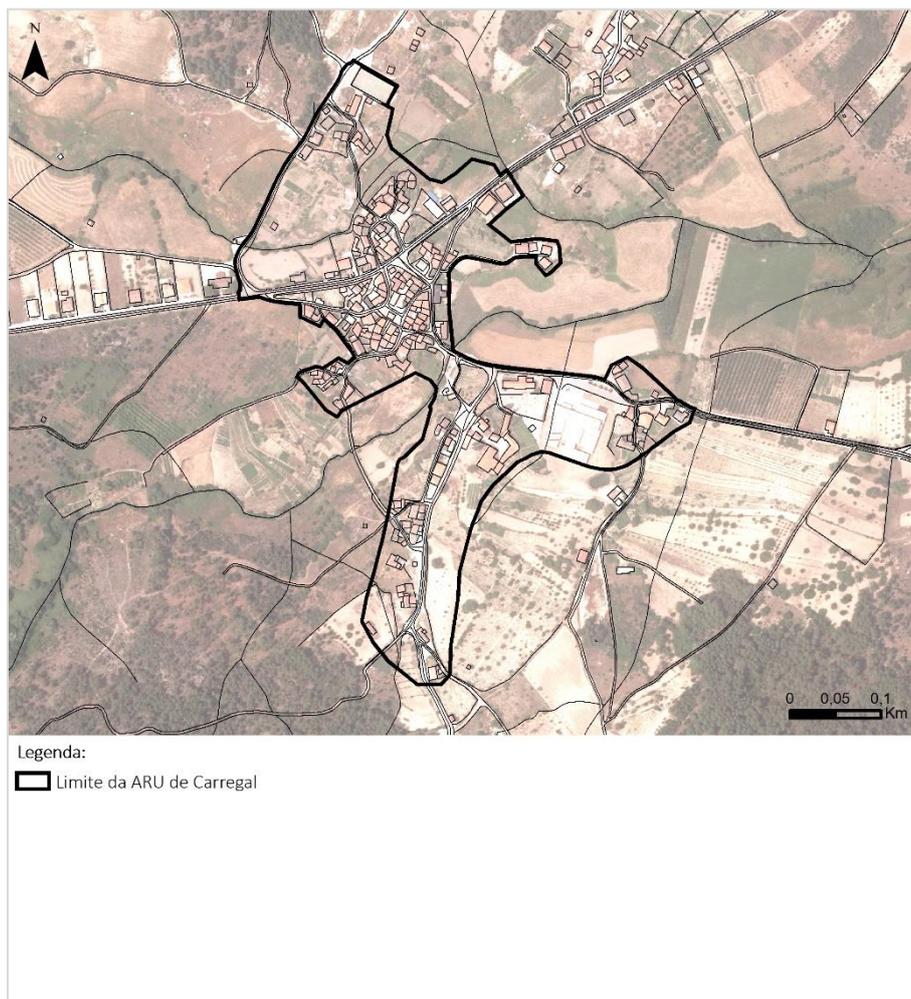


Figura 4 – Limite da ARU de Carregal  
Fonte: Cotefis, 2019

## 3. Caraterização da ARU de Carregal

A caraterização do território delimitado como ARU versa sobre temáticas de âmbito urbano, social, económico e ambiental e integra um enquadramento territorial e histórico do Carregal. Esta abordagem permite, no âmbito de delimitação da ARU, determinar o carácter e a identidade do centro urbano de Carregal e identificar as potencialidades e debilidades que o mesmo apresenta, no quadro do processo de desenvolvimento urbano. As conclusões que resultam deste exercício de caraterização da área de intervenção assumir-se-ão como elementos-chave da definição da estratégia de reabilitação urbana.

### 3.1. Enquadramento territorial

A ARU de Carregal situa-se no setor poente do concelho de Sernancelhe, na freguesia de Carregal, inserindo-se no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III).

O concelho de Sernancelhe faz fronteira, a norte, com Tabuaço e São João da Pesqueira, a este, com Penedono e Trancoso, a sul, com Aguiar da Beira, a sudeste com Satão, e a noroeste com Moimenta da Beira. Com uma área de 228,6 Km<sup>2</sup>, o território concelhio encontra-se dividido em 13 freguesias: Arnas, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, União das Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda, União das Freguesias de Penso e Freixinho, União das Freguesias de Ferreirim e Macieira e Carregal – onde se insere a ARU com o mesmo nome.

O aglomerado de Carregal, geograficamente situado na margem esquerda do rio Távora, localiza-se a poente da Vila de Sernancelhe, na encosta sudoeste da serra da Lapa, distando cerca de 11 Km da sede de concelho. O principal acesso é feito através da Estrada Municipal EM581, que atravessa a povoação no sentido nascente-poente e cuja ligação à Estrada Nacional EN226, a nascente, permite a ligação à vila de Sernancelhe.

De acordo com o PDM de Sernancelhe, Carregal assume-se, a par de Ferreirim, Vila da Ponte e Sarzeda como um aglomerado de nível 2, refletindo a sua relevância urbano-funcional à escala municipal.

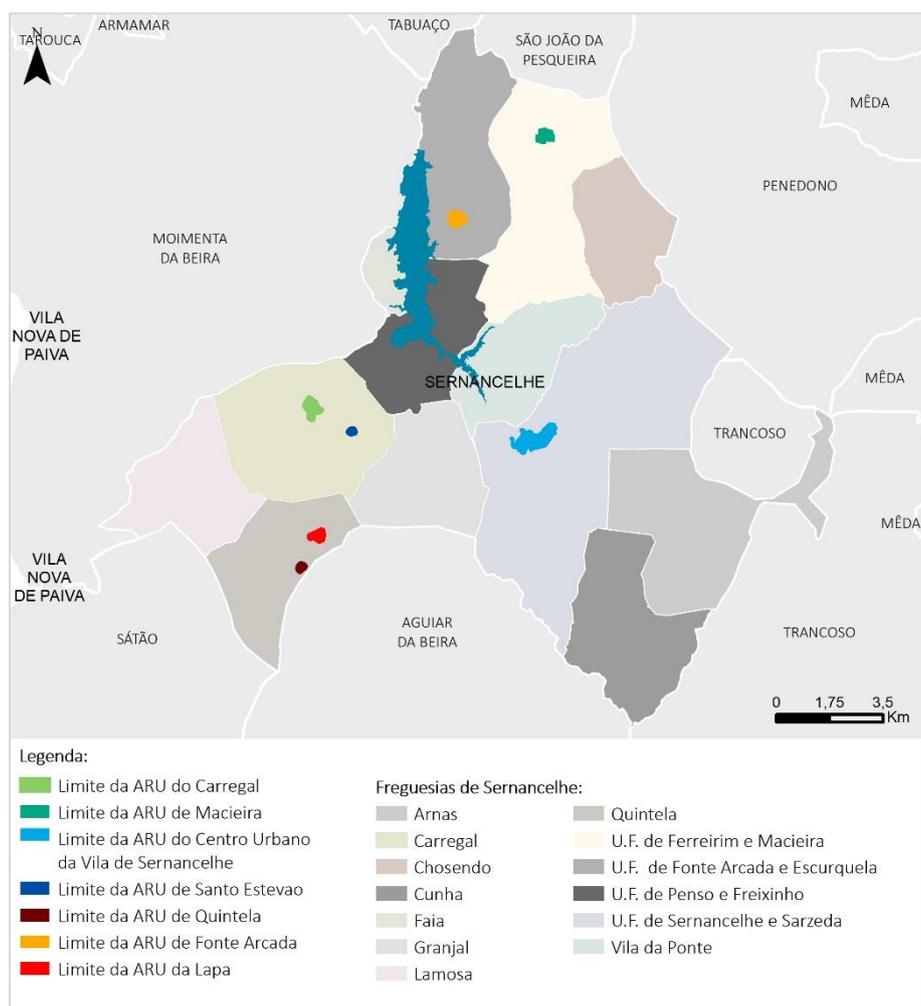


Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Carregal  
Fonte: Cotefis, 2019

### 3.2. Enquadramento histórico

O território de Sernancelhe é detentor de vários sinais e elementos que atestam uma ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. Entre estes indícios e vestígios destacam-se os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, situado em plena vila de Sernancelhe, ou o *dolium* cheio de moedas de cobre, da época romana, descoberto junto do cemitério. Muito embora os vestígios encontrados sugiram que a ocupação primitiva se situava no Monte do Castelo, não é possível descartar a hipótese de que esta estivesse sediada no lugar do Barreiro, a 2km da vila.

A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámula ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (“*Seniorzelli*”). Entre o século X e XI este território é ocupado pelos árabes, tendo daí resultado a sua destruição e consequente despovoamento. Já no ano de 1124, as terras de Sernancelhe foram doadas a Egas Gosende e João Viegas, com a missão de as repovoar e de reedificar o castelo. Desde meados do século XV que o despovoamento de Sernancelhe foi uma constante e, muito embora tenham sido encetados vários esforços no sentido de reverter essa tendência, esta veio ainda a agravar-se aquando da ocupação do território pelas tropas francesas, da qual resultou o abandono generalizado das povoações, assim como no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. Só a partir do século XX é que o concelho de Sernancelhe começou a mostrar reais sinais de desenvolvimento.

O povoado de Carregal, de acordo com o expresso pelo Abade Vasco Moreira, no seu livro “Terras da Beira – Cernancelhe e seu alfoz”, “*é pequeno e tem sabor português, tipicamente regional. Nada ali nos remonta o espírito a longínquas eras. Apesar de o Carregal estar perto de Caria, onde o domínio dos romanos foi intenso, nenhuns vestígios arqueológicos nos autorizam a supor que os Dominadores do mundo abordassem até aqui, ao menos em explorações agrícolas. O nome da freguesia, as habitações domésticas, e até a data da edificação da sua Igreja (1545), levam-nos a considerar esta povoação a mais moderna do concelho, depois de Lamosa e Lapa*”. De facto, só no ano de 1500 é que a povoação do Carregal se desenvolveu consideravelmente, fruto do contributo dos donatários Álvaro da Costa e D. Maria Rebelo, que ajudaram a edificar a Igreja Matriz, no ano de 1545, e que aqui fundaram uma Misericórdia. Mais tarde e logo após enviivar, D. Maria Rebelo dedicou-se a obras de piedade e devoção, tendo idealizado e contribuído afincadamente para a edificação do Convento de Tabosa, situado nas imediações do Carregal (a pouco mais de 1Km) e em torno do qual se foi construindo a povoação homónima. O Convento viu a sua extinção em 1850, mas a povoação manteve-se até aos dias de hoje. Para além de Tabosa, a freguesia de Carregal possui ainda uma outra povoação, Aldeia de Santo Estevão (Forca), que dista cerca de 2 km para nascente do centro do Carregal.

De notar que foi só no ano de 1855 que a freguesia de Carregal passou a integrar o concelho de Sernancelhe, por altura da fusão dos concelhos de Caria (ao qual pertencia) e de Fonte Arcada com Sernancelhe. Para além de Carregal, pertenciam a também a Caria as freguesias de Caria, Rua, Quintela, Segões, Penso e Faia.

Carregal é atualmente conhecida como a terra-mãe de Aquilino Ribeiro, um dos maiores escritores portugueses do século XX, sendo ainda hoje possível observar e visitar a casa que o viu nascer (1885) e crescer. Situada no pátio que recebeu o seu nome, Pátio Aquilino Ribeiro, a casa possui uma traça humilde, típica de lavrador. O legado de Aquilino, sobretudo a sua obra “*Cinco Reis de Gente*”, deu a conhecer a pitoresca povoação do Carregal, com as suas descrições detalhadas e realistas das pessoas e paisagens que o rodeavam.

### 3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A delimitação da ARU de Carregal integra-se nas políticas públicas constantes dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor. Tal facto justifica a análise das opções de desenvolvimento territorial definidas pelos IGT em vigor, nomeadamente do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

#### 3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, assume como objetivo principal (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando os seguintes objetivos estratégicos:

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

O Modelo Territorial desejado para Sernancelhe é o *“de um concelho que se pretende mais Aberto e Atrativo, mais Competitivo e Dinâmico, mais Equilibrado e Ordenado e mais Sustentável e com Qualidade de Vida.”* (CM Sernancelhe, 2012: 110)

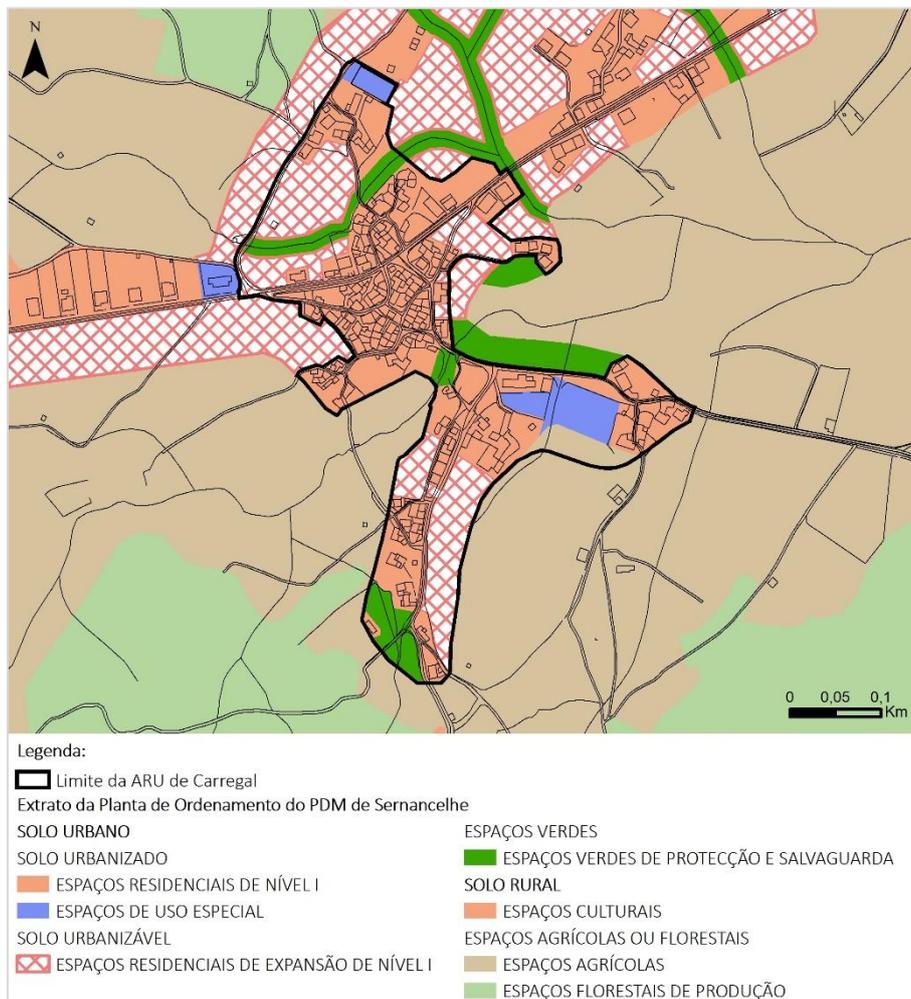


Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

Para o território incluído dentro dos limites da ARU de Carregal, a carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe determina as seguintes categorias de solo, integradas em solo urbano:

- Solo urbanizado: espaços residenciais de nível I e espaços de uso especial;
- Solo urbanizável: espaços residenciais de expansão de nível I;
- Espaços verdes: espaços verdes de proteção e salvaguarda.

As opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano de Carregal são os seguintes:

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.2. Atrair e fixar novos residentes
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais

Tabela 2 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

### 3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Carregal

A caracterização da área urbana delimitada como ARU de Carregal, que se apresenta de seguida, incorpora informação relativa a população, socio economia e parque habitacional que se sustenta nos dados dos Censos 2011, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referenciação de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções, e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Neste âmbito, para a caracterização da ARU de Carregal foram consideradas as 10 subsecções que se identificam/ espacializam de seguida.

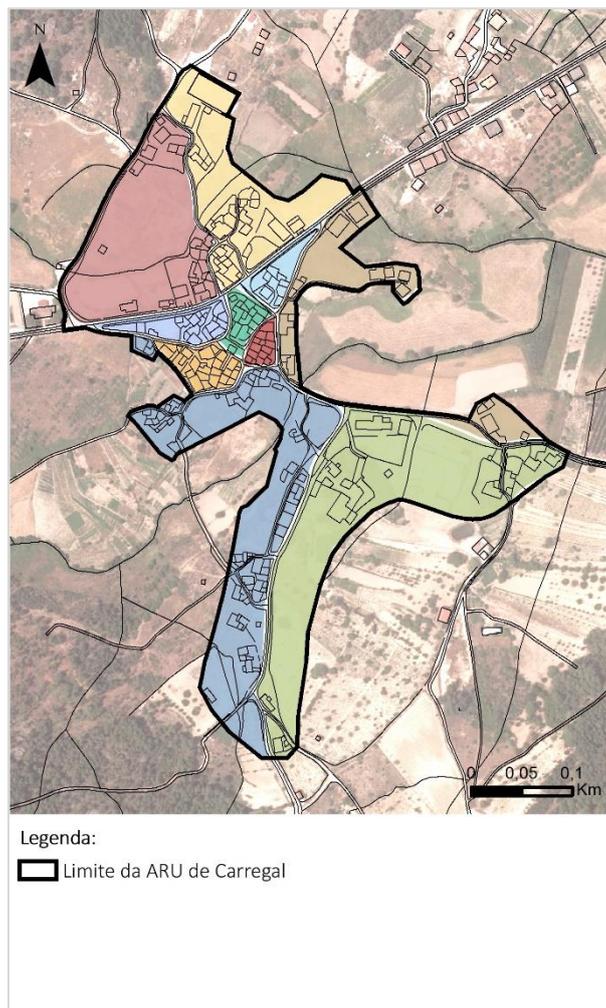


Figura 7 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

A demais caracterização efetuada, relativa à rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural teve por base a análise de documentos estratégicos e históricos diversos, bem como os dados recolhidos em visitas de campo.

### 3.4.1. População

A população residente no centro urbano delimitado como ARU de Carregal era constituída, no ano de 2011, por um total de 109 indivíduos, distribuída por 46 residentes do sexo masculino (42,2%) e 63 residentes do sexo feminino (57,8%), e representando uma densidade populacional de 9,7 hab/ha.

A distribuição espacial da população pelas diferentes subsecções estatísticas é indicativa da presença de um maior número de indivíduos residentes nos setores que envolvem o rio Aviasca (representado a castanho na figura seguinte), ao passo que os setores centrais, situados na envolvente norte e nascente da Capela de Santo Amaro, possuem uma menor representatividade de população residente.

As 48 famílias residentes na ARU indicam a predominância de agregados familiares de pequena dimensão, com uma média de apenas 2 pessoas/ família.

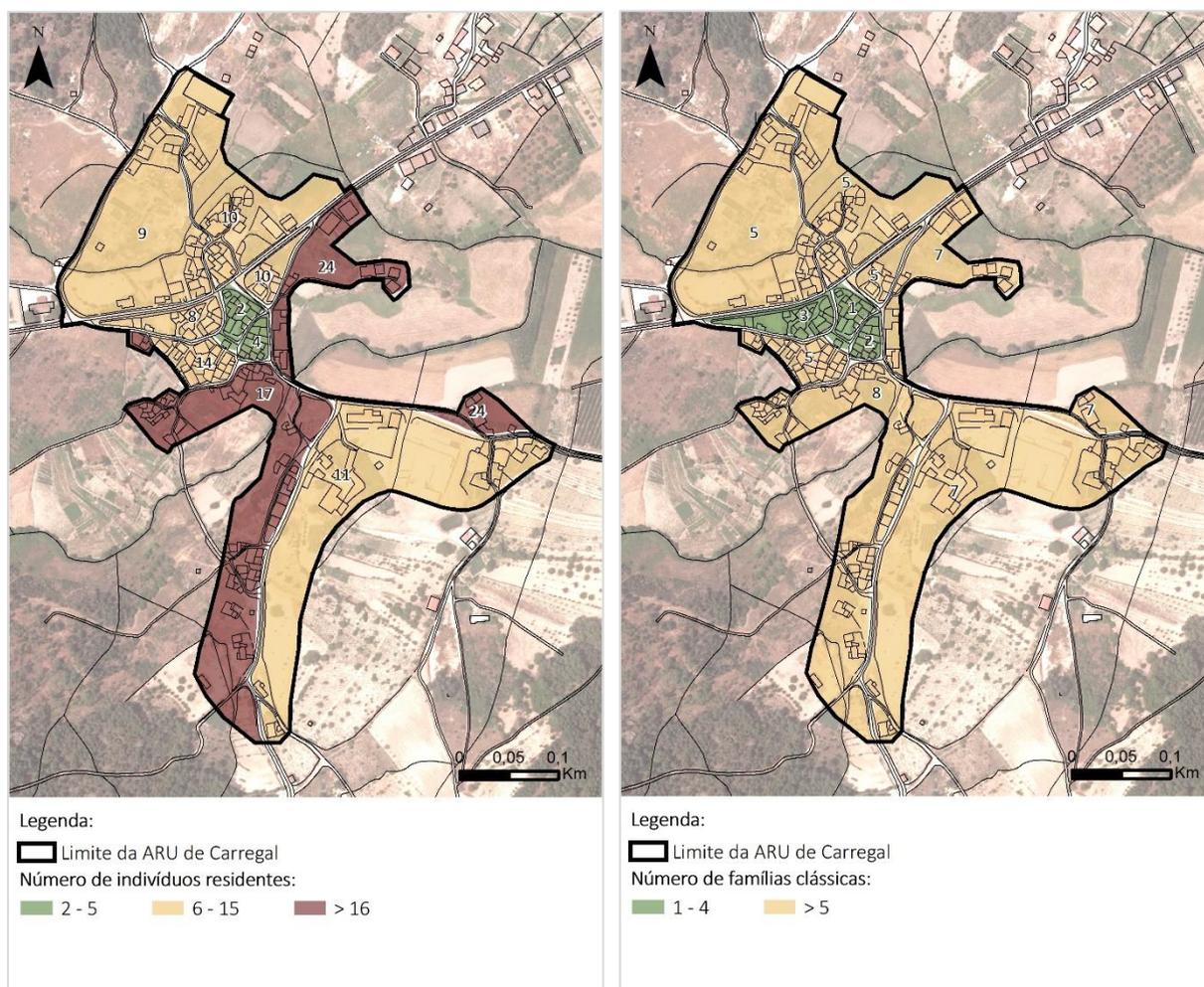


Figura 8 – População e famílias residentes na ARU de Carregal, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CARREGAL	ARU DE CARREGAL
<b>Residentes</b>	5.671	393	<b>109</b>
Masculinos	2.747	176	<b>46</b>
Femininos	2.924	217	<b>63</b>
<b>N.º de famílias</b>	2.206	176	<b>48</b>

Tabela 3 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Carregal, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

A distribuição da população residente por grupos etários na área afeta à ARU de Carregal indica a predominância de população em idade ativa (entre os 20 e os 64 anos), cujos 47 indivíduos representam 43,1% do total residente, e de população com 65 ou mais anos, cujos 45 indivíduos representam 41,3% do total residente. As camadas jovens, entre os 0 e os 19 anos, possuem apenas 17 indivíduos (15,7%).

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
<b>População residente</b>	3 2,8%	3 2,8%	5 4,6%	6 5,4%	47 43,1%	45 41,3%

Tabela 4 – População residente, por grupo etário, na ARU de Carregal, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.2. Socio economia

No ano de 2011, a população ativa residente na ARU de Carregal representava apenas 1/4 da população total residente, sendo composta por 19 indivíduos empregados e 9 indivíduos desempregados. O número de pensionistas e reformados era, nesse mesmo ano, muito semelhante ao referente à população ativa (26) e que o número de indivíduos sem atividade económica mostra-se claramente superior (68).

A taxa de desemprego apurada na ARU, situada nos 32,1%, é consideravelmente mais elevada do que a verificada na freguesia de Carregal (21,0%) e no concelho de Sernancelhe (11,4%).

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CARREGAL	ARU DE CARREGAL
<b>N.º INDIVÍDUOS</b>			
População ativa	2.114	105	28
Empregados	1.873	83	19
Desempregados	241	22	9
À procura do 1º emprego	74	8	2
À procura de emprego	167	14	7
Pensionistas e reformados	1.573	90	26
Sem atividade económica	2.840	249	68
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	63	15
<b>TAXA (%)</b>			
Atividade	37,3	26,7	25,7
Emprego	88,6	79,0	67,9
Desemprego	11,4	21,0	32,1
<b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b>			
Primário	294	15	6
Secundário	517	29	6
Terciário	1.062	39	7

*Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Carregal, em 2011*  
Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito ao número de indivíduos por setor de atividade, os dados do INE indicam uma distribuição equitativa dos indivíduos empregados no setor primário, secundário e terciário, contrariando a tendência de terciarização evidenciada no concelho e nas suas principais freguesias.

### 3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

O centro urbano de Carregal é atravessado pela Estrada Municipal EM581 no sentido nascente-poente, que segue para Lamosa (poente) e que facilita a ligação à Estrada Nacional EN226 (nascente), a qual conduz à vila de Sernancelhe. A par desta via, que se assume como o principal eixo viário deste centro urbano, são ainda de destacar o Caminho Municipal CM1204 (Rua da Igreja e Rua do Eido) e a Rua Aquilino Ribeiro, pela importância que possuem na estrutura viária do Carregal. Todas estas vias assumem a função de distribuidoras, sendo a partir delas que se desenvolvem praticamente todos os arruamentos de carácter local que serpenteiam a povoação.

A Estrada Municipal EM581 possui um perfil típico de vias de carácter regional ou municipal, sem passeios e em betuminoso, apresentando maior desafogo apenas na área central do Carregal, devido à presença marginal da recentemente recuperada Praça Aquilino Ribeiro, local onde o betuminoso do pavimento dá lugar ao cubo de granito. O Caminho Municipal CM1204, que entronca na EM581 junto à referida praça e que permite aceder ao setor nascente da ARU, e a Rua Aquilino Ribeiro, que suporta o acesso ao setor sul da ARU, possuem características semelhantes às da EM, sendo marcadas pela ausência de passeios e apresentando, em quase toda a sua extensão, pavimento da faixa de rodagem em betuminoso. Os demais arruamentos, quase todos estreitos e sinuosos, são em cubo de granito, contribuindo positivamente para o equilíbrio da imagem urbana do Carregal.

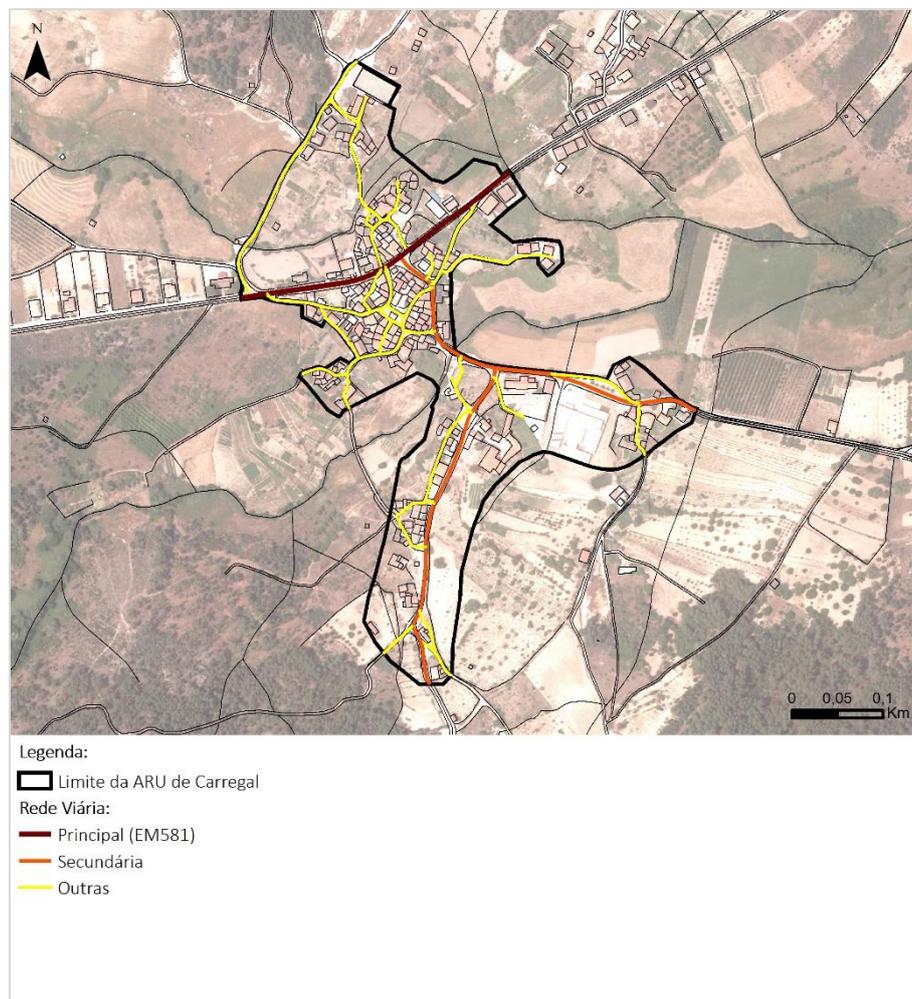


Figura 9 – Rede viária da ARU de Carregal  
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2019



*Figura 10 – Rede viária: arruamentos de acesso ao Carregal*  
1 – Estrada Municipal EM581; 2 – Caminho Municipal CM 1204 (Rua do Eido)  
Fonte: Cotefis, 2019

#### 3.4.4. Estrutura urbana

A evolução da forma urbana de Carregal parte de dois núcleos, situados em margens distintas do rio Aviasca: um mais compacto, disposto em torno da Capela de Santo Amaro, e um outro mais alongado, que inclui a Igreja Matriz do Carregal e o Pátio Aquilino Ribeiro. Com uma tipologia típica de habitação de outrora, onde a pedra de granito se assume como o material de construção de excelência, estas construções, quase sempre de dimensão modesta, foram criando uma malha urbana por norma bastante compacta, determinando arruamentos de acesso estreitos e sinuosos. Partindo destes núcleos primitivos, assinalados a azul mais escuro e com o número 1 na figura seguinte, as construções foram-se desenvolvendo, quase sempre associadas aos principais arruamentos que atravessam este centro urbano, acabando por o “unir”. Esta evolução (assinalada a azul mais claro e com o número 2 na figura seguinte) resultou numa malha urbana mais desafogada e de carácter predominantemente linear, onde construções de traça mais antiga convivem com outras tipicamente recentes, criando frentes urbanas mais desafogadas que se afastam da tipicidade e ruralidade de outros tempos.

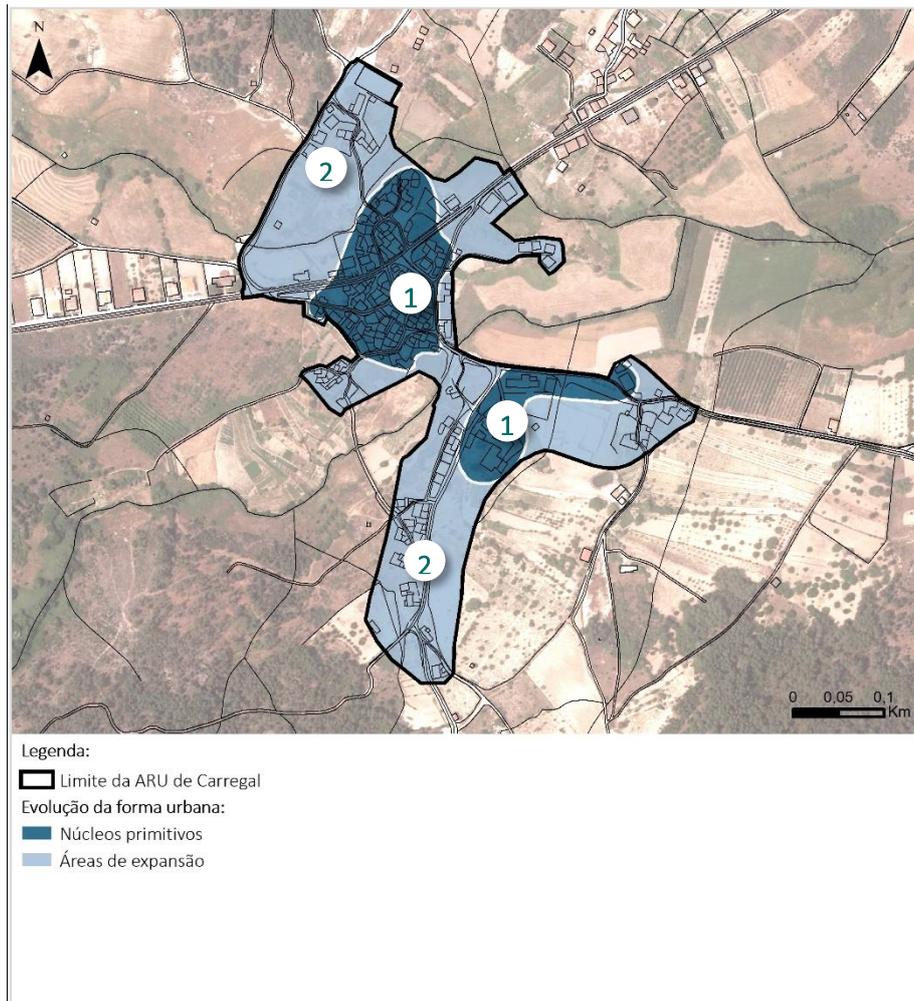


Figura 11 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Carregal  
Fonte: Cotefis, 2019

### 3.4.5. Parque edificado

O parque habitacional situado na ARU de Carregal era, no ano de 2011 e segundo dados do INE, composto por um total de 108 edifícios, dos quais 44 eram exclusivamente residenciais, 61 principalmente residenciais e 3 principalmente não residenciais. Relativamente ao número de pisos, observa-se que 100 desses edifícios (92,6%) possuem um ou dois pisos, e os restantes 8 edifícios entre três e quatro pisos.

Do universo de 108 alojamentos existentes, cerca de 1/4 (25 alojamentos) encontram-se vagos/devolutos; no entanto, e de acordo com o verificado no terreno, têm-se realizado algumas obras de reabilitação em alguns imóveis nos últimos anos, situação esta que contribui positivamente para a reversão do processo de abandono do edificado.

	N.º DE PISOS		FORMA DE OCUPAÇÃO		
	1 A 2	3 A 4	EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL	PRINCIPALMENTE RESIDENCIAL	PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAL
<b>Edifícios</b>	100 92,6%	8 7,4%	44 40,7%	61 56,5%	3 2,8%

Tabela 6 – Parque habitacional da ARU de Carregal, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

As visitas ao terreno permitiram ainda constatar a predominância de edificado com várias décadas de existência, com a pedra de granito a assumir-se como o material de construção por excelência.



Figura 12 – Parque habitacional da ARU de Carregal  
1 – Edifício com 1 piso e isolado; 2 – Frente urbana com edifícios de 2 pisos  
Fonte: Cotefis, 2019



Figura 13 – Parque habitacional da ARU de Carregal  
1 – Edifício recentemente rehabilitado; 2 – Edifício em ruínas  
Fonte: Cotefis, 2019



Figura 14 – Número de edifícios e de alojamentos clássicos na ARU de Carregal, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Ainda no parque edificado merece menção o Centro Social e Paroquial de Carregal, no setor nascente da ARU e marginal à Rua do Eido. Este edifício, datado de 2011, possui uma arquitetura contemporânea, destacando-se dos demais aqui existentes pela linguagem e dimensão. Aqui são prestados serviços de excelência à comunidade local, maioritariamente envelhecida, possuindo uma vincada função social.

### 3.4.6. Espaço público

O espaço público do centro urbano de Carregal é marcado pela presença de arruamentos de características e dimensões distintas, consoante a sua localização, e por pequenos largos e praças que resultam em situações de pequeno desafogo da malha urbana. Na área envolvente à Capela de Santo Amaro, onde a estrutura urbana é mais compacta, os arruamentos, de acesso maioritariamente local, possuem perfis reduzidos e sinuosos. Na restante área urbana, os arruamentos, quase sempre de carácter estruturante, possuem um perfil mais generoso,

compatível com uma circulação automóvel mais desafogada. O facto de não haver, por norma, diferenciação entre zonas para peões e zonas para automóveis, motivado pela inexistência de passeio e pelo facto das praças e arruamentos se encontrarem todos ao mesmo nível, resulta em uma maior continuidade do espaço público que não coloca em causa a segurança do peão, visto o trânsito automóvel ser, por norma, bastante reduzido.

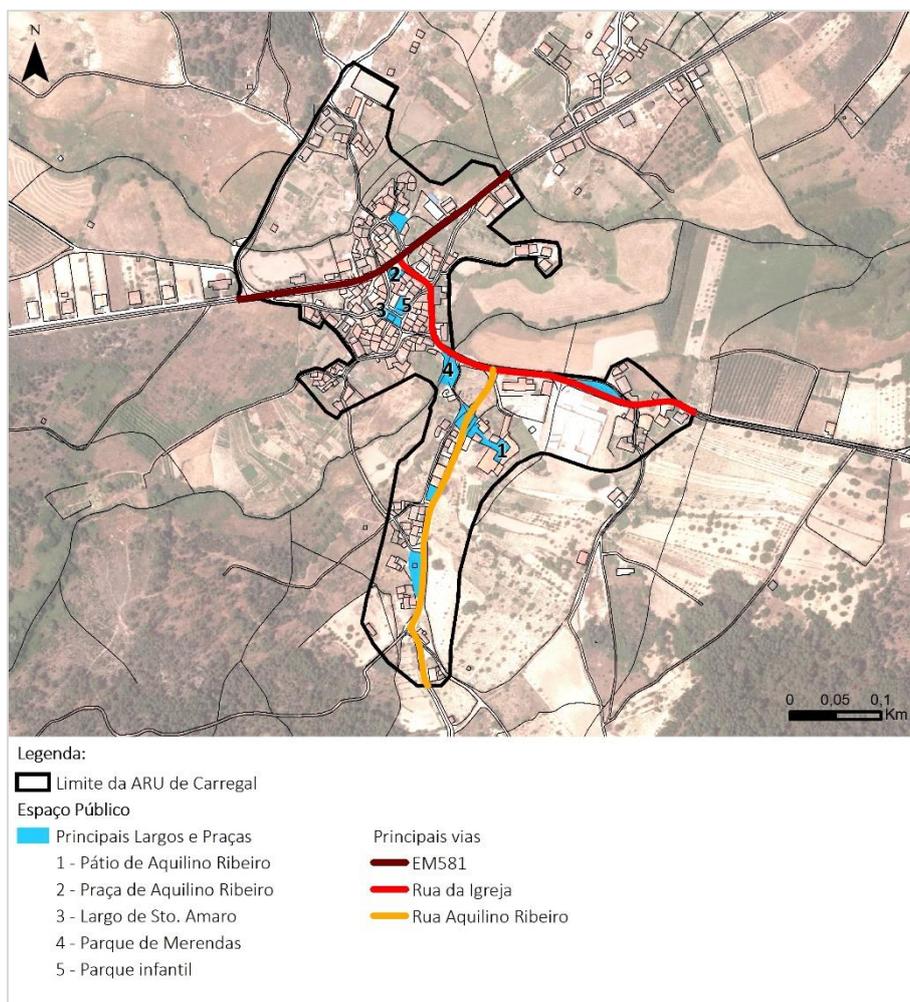


Figura 15 – Espaço público da ARU de Carregal  
Fonte: Cotefis, 2019

Os largos e praças, que aqui conformam pequenas zonas de estadia de proximidade, surgem, na grande maioria dos casos, associados às vias estruturantes. Para além do Largo de Santo Amaro, que enquadra a capela com o mesmo nome e possui um fontenário público no seu topo poente, merecem referência: (1) a Praça Aquilino Ribeiro, que conforma o principal espaço público de estadia do Carregal, funcionando como importante ponto de encontro da população residente, assumindo uma forte função social, (2) o Pátio Aquilino Ribeiro, que enquadra um conjunto de edifícios de carácter rural, tendo sido num deles que nasceu o escritor Aquilino Ribeiro, (3) o Parque de Merendas, que conforma um agradável espaço de convívio na margem do rio Aviasca e (4) o Jardim Infantil,

espaço destinado exclusivamente à população infantil e juvenil aqui residente e que situa ao lado da sede da Junta de Freguesia e se articula com o Largo de Santo Amaro.



*Figura 16 – Espaço público da ARU de Carregal*  
1 – Praça Aquilino Ribeiro; 2 – Pátio de Aquilino Ribeiro  
Fonte: Cotefis, 2019



*Figura 17 – Espaço público da ARU de Carregal*  
1 – Parque de Merendas na margem do rio Aviasca; 2 – Largo de Santo Amaro  
Fonte: Cotefis, 2019

### 3.4.7. Património cultural

Com um passado recente, quando em comparação com grande parte das freguesias e povoações de Sernancelhe, o centro urbano de Carregal é ainda hoje detentor de uma imagem de típica povoação rural, onde estreitas e sinuosas ruas moldadas pelas construções típicas de granito coabitam com outras mais recentes e mais desafogadas. De entre o casario destacam-se alguns elementos construídos que, embora não constituam património classificado, são dignos de menção, quer pela sua arquitetura, quer pela sua história e importância que assumiram durante décadas e/ou séculos para a população aqui residente:

#### **Igreja Matriz do Espírito Santo/ Igreja do Divino Espírito Santo/ Igreja Paroquial de Carregal**

A Igreja Matriz do Espírito Santo, datada de 1545, foi mandada construir na povoação pelos donatários Álvaro da Costa e D. Maria Rebelo, tendo sido determinante para a evolução do Carregal enquanto aglomerado populacional. De arquitetura robusta, possui uma planta de nave única, apresentando uma torre sineira adossada à fachada principal e uma pequena sacristia na lateral norte. A entrada principal é antecedida por um nártex com arco de volta perfeita, que abre para o interior da igreja, requintadamente adornado em talha dourada.

#### **Pátio Aquilino Ribeiro**

O Pátio Aquilino Ribeiro deve o seu nome ao famoso escritor que nasceu e cresceu numa casa humilde aqui situada. Com a entrada marcada pelo Pórtico dos Sanhudos, que ainda hoje se encontra encimada por um brasão, o antigo Pátio dos Sanhudos nasceu da aglomeração de um conjunto de edifícios tipicamente rurais que, à semelhança do que acontece com toda a aldeia do Carregal e com as suas gentes, foi avidamente descrito por Aquilino Ribeiro no seu livro “Cinco Réis de Gente”.

#### **Capela de Santo Amaro**

Situada em pleno centro urbano consolidado, a Capela de Santo Amaro conforma uma pequena construção religiosa em pedra de granito, dedicada ao santo que lhe deu o nome. A entrada, única, é feita pela fachada principal, que se encontra encimada por uma cruz grega cuja base possui uma inscrição com a data de construção.

#### **Marco da Universidade de Coimbra**

Composto por um único monolítico de granito que se encontra incorporado no muro que separa a Igreja Matriz do Espírito Santo do cemitério, possui ainda visível a inscrição “DE/V”.

#### **Forno Comunitário**

O Forno Comunitário de Carregal situa-se na Rua do Forno, cujo topónimo deriva da sua existência, e constitui uma importante referência à tradição e ao espírito de comunidade de outros tempos, sendo aqui que os habitantes se encontravam para cozer o pão e trocar experiências.

### Fontenário Público

Situado no Largo de Santo Amaro, nas imediações da capela, o fontenário público, que outrora era utilizado para abastecimento de água da população e, eventualmente, para rega, constitui hoje um elemento de água que evoca a sua importância social passada.

### Tanque de Aquilino Ribeiro (novo)

Inaugurado no início deste ano (no âmbito da remodelação total da praça), o novo tanque de Aquilino Ribeiro, que visa perpetuar a memória do escritor e enaltecer a história da povoação do Carregal, combina a zona de tanque propriamente dita com elementos escultóricos em aço *corten* cujas gravações e recortes evocam as memórias aquilínias.

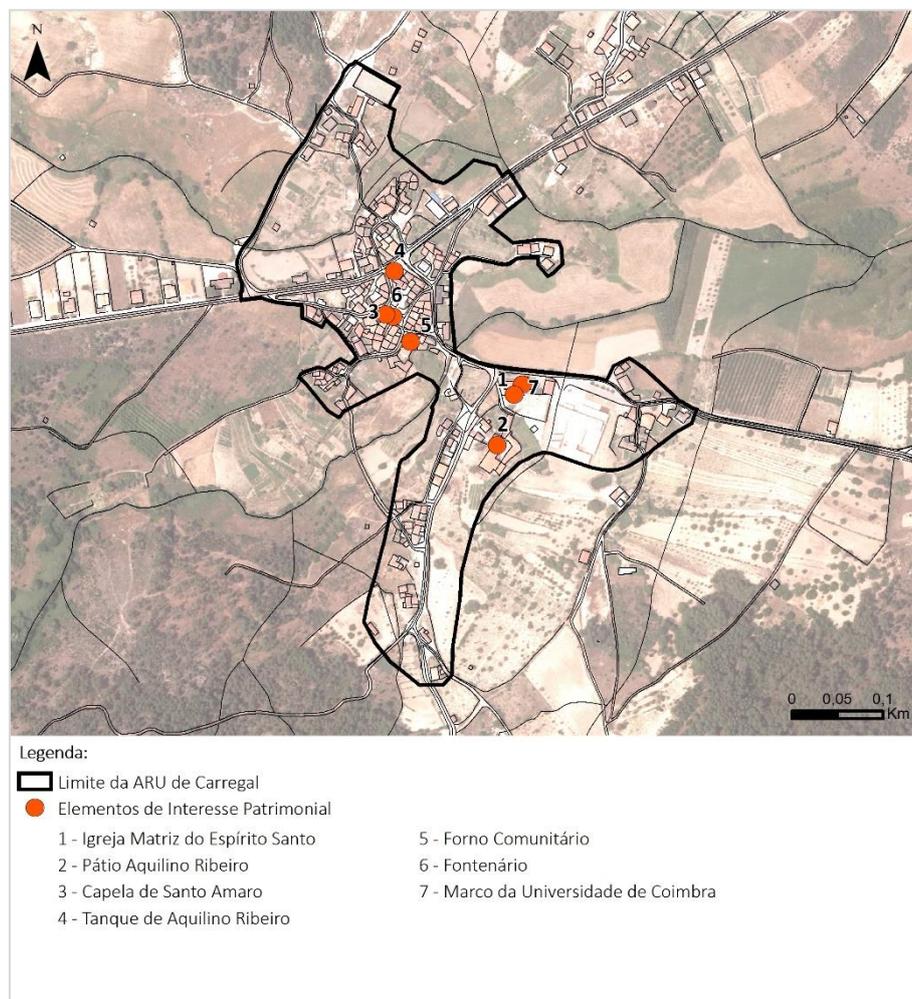
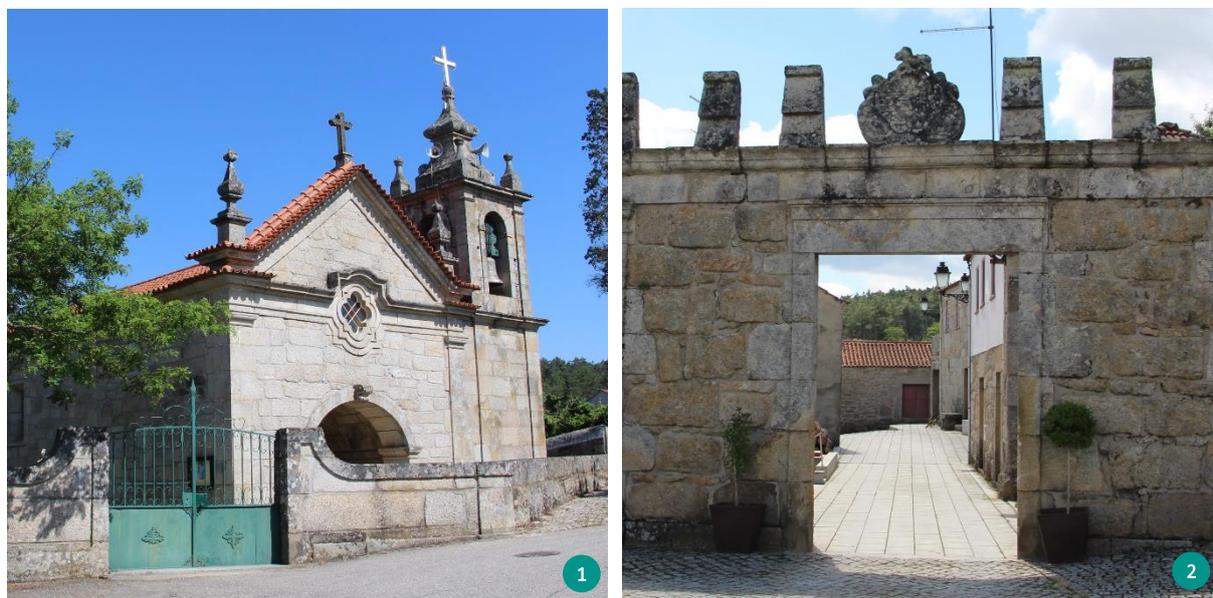


Figura 18 – Património cultural na ARU de Carregal  
Fonte: Cotefis, 2019

Merecem ainda aqui referência dois elementos contruídos localizados nas imediações do núcleo urbano do Carregal: o **Convento de Nossa Senhora da Assunção/ Convento de Tabosa**, classificado como Imóvel de Interesse Público, e a **Fonte de Mergulho**, também localizada em Tabosa e identificada como sítio arqueológico.



*Figura 19 – Património de Carregal*  
1 - Igreja Matriz do Espírito Santo; 2 – Pátio Aquilino Ribeiro  
Fonte: Cotefis, 2019



*Figura 20 – Património de Carregal*  
1– Capela de Santo Amaro; 2 – Tanque de Aquilino Ribeiro  
Fonte: Cotefis, 2019

A nível de personalidades e de património imaterial e de gastronomia, é fundamental reforçar a menção a **Aquilino Ribeiro**, um dos mais proeminentes e destacados romancistas portugueses da primeira metade do século XX, e aos famosos **Fálgaros de Tabosa** que, com origem no Convento de São Bernardo de Tabosa, constituem o primeiro doce conventual do concelho de Sernancelhe.

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana assume, no seu artigo 3º, os objetivos estratégicos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deverá contribuir:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Também o PDM de Sernancelhe definiu, aquando da sua revisão, um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos que deverão orientar e sustentar a política de desenvolvimento urbano do município no horizonte 2025. Deste conjunto de objetivos estratégicos mencionam-se aqueles que constituem enquadramento estratégico para a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Carregal:

- Atrair e fixar novos residentes;
- Atrair e fixar iniciativas e investimentos;
- Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico;
- Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas;
- Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais;
- Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas;
- Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna;
- Reordenar e requalificar a rede de equipamentos;
- Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários;
- Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos;
- Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal;
- Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural;
- Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos;
- Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais.

Os **objetivos estratégicos** a prosseguir no âmbito da operacionalização da ARU de Carregal sustentam-se no quadro estratégico da política de cidades e de regeneração urbana que vigora em Portugal, na estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo PDM de Sernancelhe para o centro urbano de Carregal e nas oportunidades, problemas e desafios identificado no âmbito da caracterização territorial da área de intervenção, sendo os seguintes:

## 1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano do Carregal

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

- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

## **2. Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

## **3. Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal**

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

## 5. Benefícios Fiscais

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

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo. 14º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o Município está obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT. Nos termos do RJRU, o Município, na qualidade de entidade gestora, pode também estabelecer um regime especial de taxas municipais para as operações urbanísticas de reabilitação urbana e pode, ainda, definir, no quadro do CIMI, penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína.

Assim sendo, o Município de Sernancelhe determina a necessidade e conveniência da aplicação imediata dos benefícios fiscais em sede de IMI, IMT, IVA e IRS, descritos abaixo e apresentados de forma mais exaustiva no Anexo B. O Município pretende, ainda, definir um regime especial de taxas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana realizadas em ARU.

A eventual definição de penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína, bem como a criação de outros instrumentos de incentivo e apoio financeiro às intervenções de reabilitação urbana, terá lugar numa fase posterior do processo, quando for definida a operação de reabilitação urbana relativa à ARU em causa.

### 5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

#### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação urbana, os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Carregal. Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), na primeira transmissão onerosa de prédios ou frações autónomas reabilitados, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU. (Artigo 45º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Artigo 45º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

Será aplicada uma taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU de Carregal. (verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

### **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### “Ações de Reabilitação”

*“As intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).*

### “Reabilitação de edifícios”:

*“A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. (Artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual).*

### “Estado de Conservação”

*“O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).*

### “Reabilitação urbanística”

*“O processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril”. (Artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, na redação atual).*

## 5.2. Incentivos associados às taxas municipais

Nos termos do artigo 67º do RJRU, os municípios podem estabelecer um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU.

Assim, estabelece o Município os seguintes incentivos em sede de taxas municipais:

- Isenção do pagamento das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Isenção de pagamento da taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

As isenções de pagamento de taxas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação urbana executadas em ARU aqui definidas deverão ser transpostas para o Regulamento de Tabela de Taxas Municipais do Município de Sernancelhe.

## Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa, António. 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- IHRU. 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Moreira, Vasco. 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

- Município de Sernancelhe, Carregal [Online]. Disponível em: [http://www.cm-sernancelhe.pt/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1757:carregal&Itemid=212](http://www.cm-sernancelhe.pt/index.php?option=com_k2&view=item&id=1757:carregal&Itemid=212)
- Freguesia de Carregal [Online]. Disponível em: <http://www.jf-carregal.pt/>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

## ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Carregal (Escala 1:2.000)



## ANEXO B - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Carregal

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Iscenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. <b>Renovação por mais 5 anos</b> , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento do IMI.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul> <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<b>Benefício</b>	<b>Iscenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
<b>Procedimento</b>	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul>
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
<b>Benefício</b>	<b>Iscenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no <b>prazo de 3 anos</b> a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
<b>Procedimento</b>	1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul> <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
<b>Benefício</b>	<b>Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA</b> em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
<b>Procedimento</b>	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
<b>Materialização</b>	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
<b>Enquadramento legal</b>	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;</li><li>• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.</li></ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
<b>Reabilitação de Imóveis</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos</b> suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul>
<b>Alienação de Imóveis Recuperados</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul>
<b>Arrendamento de Imóveis Recuperados</b>	

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li><li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li></ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li><li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li><li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li></ul>