



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHOSENDO

Novembro de 2021



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHOSENDO

ATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
NOVEMBRO 2021	Versão 1	Proposta de delimitação da ARU	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
MANUEL ANTÓNIO	Arquiteto
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	7
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CHOSENDO	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE CHOSENDO	14
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	14
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	16
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	17
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	17
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE CHOSENDO ..	20
3.4.1. POPULAÇÃO.....	21
3.4.2. SOCIO ECONOMIA	24
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE	25
3.4.4. ESTRUTURA URBANA	27
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	29
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO	32
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE	33
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	38
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	41
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	41
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	43
BIBLIOGRAFIA.....	44

ANEXOS

ANEXO A. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CHOSENDO, À ESCALA 1:2 000

ANEXO B. BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CHOSENDO

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Chosendo** 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, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de Maio), 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.

Segundo 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 13º 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 2ª 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.

Tal como previsto no RJRU, o processo de programação da reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, seguindo-se 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). No caso de Chosendo, 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.

A Memória Descritiva e Justificativa da ARU de Chosendo estrutura-se em cinco capítulos distintos, (1) Introdução, (2) Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, (3) Caracterização da ARU de Chosendo, (4) Estratégia de Reabilitação Urbana e (5) Benefícios Fiscais.

O presente e primeiro capítulo, de carácter introdutório, apresenta o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e o planeamento e a programação associados a este processo. Por sua vez, no segundo capítulo é abordada a metodologia e os critérios de delimitação utilizados para a ARU de Chosendo, terminando com a apresentação da mesma.

Posteriormente, no terceiro capítulo realiza-se a caracterização da ARU de Chosendo, que tem início com o seu enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT). E, em seguida é efetuada a caracterização da área urbana delimitada passando pela análise dos seguintes descritores territoriais: população, socio economia, rede rodoviária e mobilidade, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património.

O quarto capítulo visa a Estratégia de Reabilitação Urbana, elencando as linhas orientadoras e objetivos estratégicos definidos.

Finalmente, no último capítulo são abordados os benefícios e incentivos previstos de modo a alavancar a ação dos privados no processo de reabilitação, designadamente ao nível do IMI, IMT, IVA, IRS e taxas municipais.

O presente documento é acompanhado por dois anexos, a Planta de Delimitação da ARU de Chosendo, à escala 1:2 000 e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Chosendo.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A aferição dos limites da ARU de Chosendo teve como base um processo metodológico e um conjunto de critérios de urbanísticos, que se apresentam no presente capítulo. Neste contexto, é evocada a definição de ARU estabelecida pelo RJRU, segundo o qual corresponde à *“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”*.

Este diploma estabelece ainda 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”* (Artigo 12º do RJRU).

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Critérios de delimitação

A aferição dos limites da ARU de Chosendo teve como base uma metodologia desenvolvida pela equipa técnica em articulação com a Câmara Municipal de Sernancelhe, seguindo os mesmos pressupostos subjacentes à delimitação das restantes ARU existentes neste concelho.

A metodologia utilizada apresenta três fases distintas: (1) Análise regulamentar e territorial, (2) Esboço e (3) Desenho final, que se apresentam seguidamente de forma mais pormenorizada.

Fase 1 – Análise regulamentar e territorial da área tendo sido analisados em maior detalhe:

- a) A área classificada como solo urbano e respetivas categorias de qualificação do solo – atendendo à delimitação dos perímetros urbanos 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.

Fase 2 – Esboço – Partindo da análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU de Chosendo.

Fase 3 – Desenho final - Aferição do esboço em situações pontuais e específicas, nomeadamente através de acertos ao limite das parcelas e 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).

Tabela 1 - Critérios de delimitação da ARU de Chosendo. Fonte: Cotefis, 2021

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
Caráter e identidade	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
Potencial de desenvolvimento	Integração de conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial de desempenhar novas funcionalidades e atrair novos investimentos
	Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia urbana de Chosendo
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020
Critérios urbanísticos	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

2.2. Proposta de delimitação da ARU de Chosendo

A aferição dos limites da ARU de Chosendo foi realizada de acordo com a metodologia estabelecida no ponto 2.1. do presente capítulo, tendo-se iniciado o procedimento com a implementação da fase 1, análise regulamentar e territorial da área. Nesta primeira fase foram averiguadas as categorias de qualificação do solo e as principais centralidades e elementos de referência existentes, o que veio a dar origem a dois cartogramas expressos pelas figuras 1 e 2.

A figura 1 apresenta um **extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe** para o perímetro urbano do aglomerado de Chosendo e a sua área envolvente, evidenciando as diversas categorias de qualificação do solo existentes na área em estudo. No interior do perímetro urbano predominam os **Espaços Residenciais de Nível II**, que integram o Solo Urbanizado. Além desta tipologia observa-se a existência de **Espaços Residenciais de Expansão de Nível II** pertencentes ao Solo Urbanizável; de **Espaços de Uso Especial** enquadrados no Solo Urbanizado, que

incidem num equipamento existente; e de **Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda**, que como o próprio nome o indica pertencem aos Espaços Verdes.

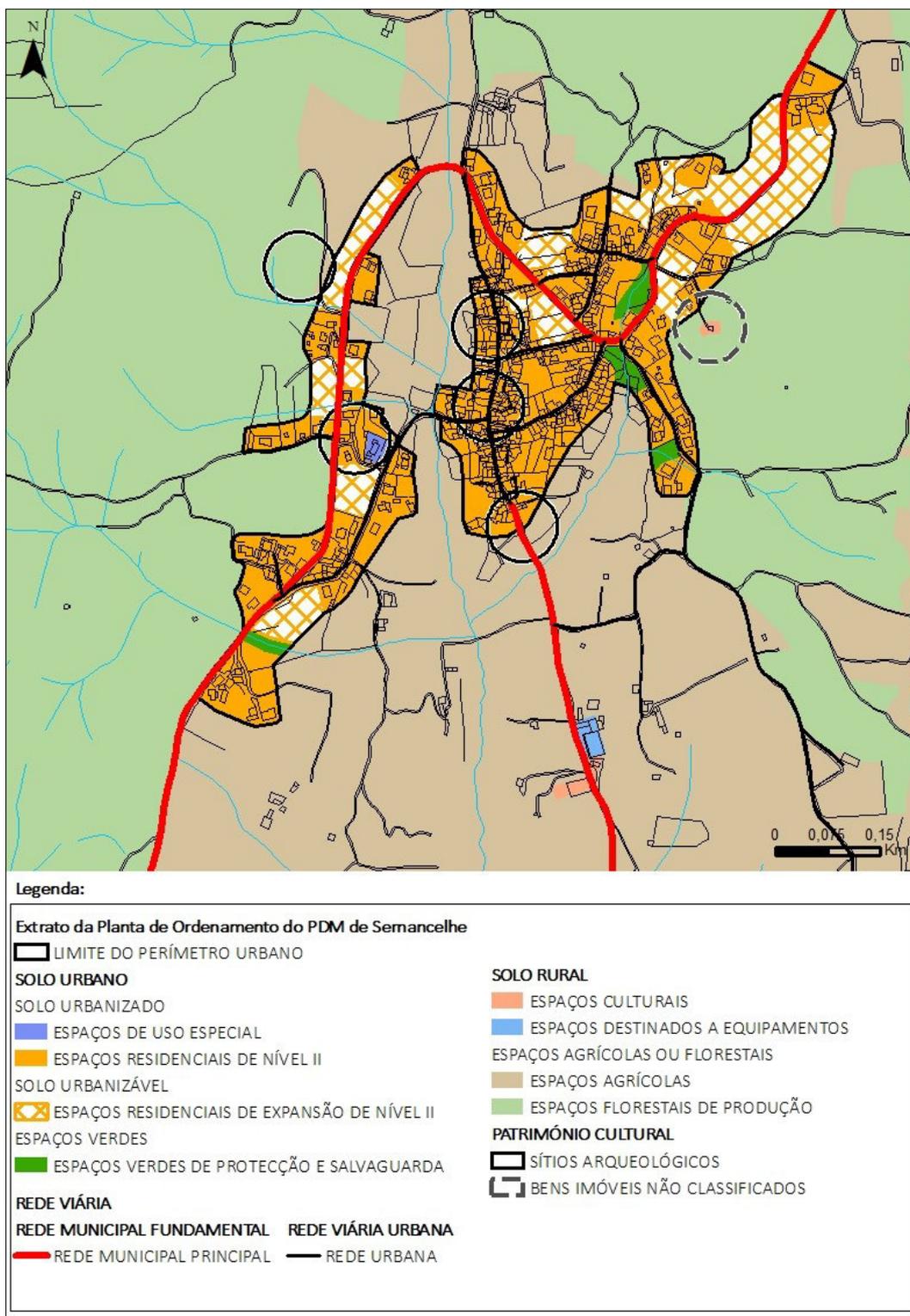


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

A subcategoria de Espaços Verdes de Proteção de Salvaguarda diz respeito a áreas mais sensíveis a nível ecológico integradas em RAN, REN e Domínio Hídrico. No caso de Chosendo observa-se que esta subcategoria incide em espaços associados ao atravessamento deste perímetro urbano por linhas de água.

No espaço fora do perímetro urbano de Chosendo, dominam as seguintes subcategorias de Solo Rural – **Espaços Agrícolas** e **Espaços Florestais de Produção**. Os restantes espaços, de menor representatividade, dizem respeito ao **Espaços Culturais**, onde se insere o Cemitério e a Capela de Santa Bárbara, e aos **Espaços Destinados a Equipamentos**, que inclui a Capela Senhor do Calvário, a Junta de Freguesia de Chosendo e o Polidesportivo. No âmbito do Solo Rural importa referir o papel determinante da passagem do Ribeiro de S. Miguel no território, de facto na área envolvente ao trajeto desta linha de água, que divide o aglomerado de Chosendo, predominam os espaços agrícolas.

Finalmente, destaca-se no âmbito do património cultural a existência de **quatro sítios arqueológicos** e de um **bem imóvel não classificado**, e em relação à rede viária, o facto de que este perímetro urbano é servido pela **Rede Municipal Fundamental Principal**, através da EM506 e da Rua da Atalaia.

Na figura 2 apresentam-se as **Principais Centralidades e Elementos** existentes na área de estudo. Relativamente aos **principais elementos**, de um modo geral, observa-se que estes se surgem essencialmente em cinco locais, a Norte, Sul, Este, Oeste e Centro, identificados na figura 2 com um laço preto. A Norte surgem as Termas, um sítio arqueológico; a Sul, encontra-se o cemitério, a Capela Senhor do Calvário, o Polidesportivo e a Junta de Freguesia de Chosendo; a Oeste, tem-se a Capela Mártir S. Sebastião, a Sepultura de S. Sebastião, a Capela de S. Miguel e o Centro Lúdico de Chosendo; a Este destaca-se a presença da Capela de Santa Bárbara; e por último, no Centro e associado ao eixo formado pela rua da Atalaia e rua do Areal, subsiste a Fonte de Mergulho, a Fonte da Atalaia, a Fonte Renascentista e a Igreja Matriz de Chosendo.

No tocante às **principais centralidades** identificadas observa-se que a generalidade dos espaços surgem em associação à passagem da EM506, na proximidade de elementos de interesse ou no seu entroncamento com arruamentos relevantes. Além destes, refere-se a praça adjacente à Igreja Matriz de Chosendo.

Na fase posterior, **Fase 2 – Esboço**, procedeu-se à sobreposição da informação recolhida e foi desenhado um **limite provisório** para a ARU de Chosendo, conforme ilustrado na Figura 3.

O limite provisório desenhado engloba a generalidade do perímetro urbano de Chosendo considerado pelo PDM de Sernancelhe, com exceção de uma área a nascente que se apresenta já mais afastada do núcleo central. Adicionalmente, foram excluídos deste limite alguns elementos de interesse que, cumulativamente, se situavam em solo rural e distantes do aglomerado urbano, como as Termas, o Cemitério, a Capela do Senhor do Calvário e o Polidesportivo.

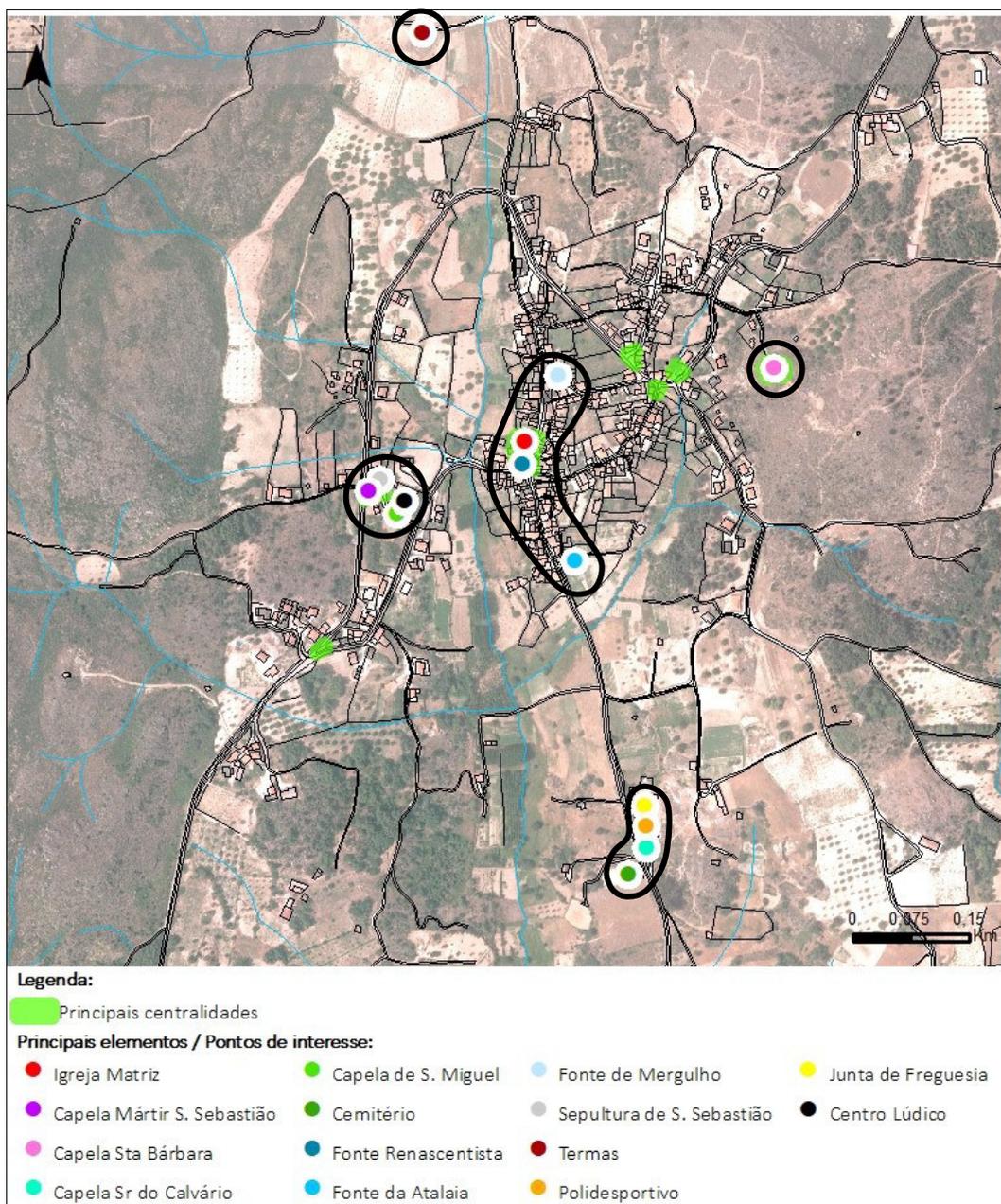


Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

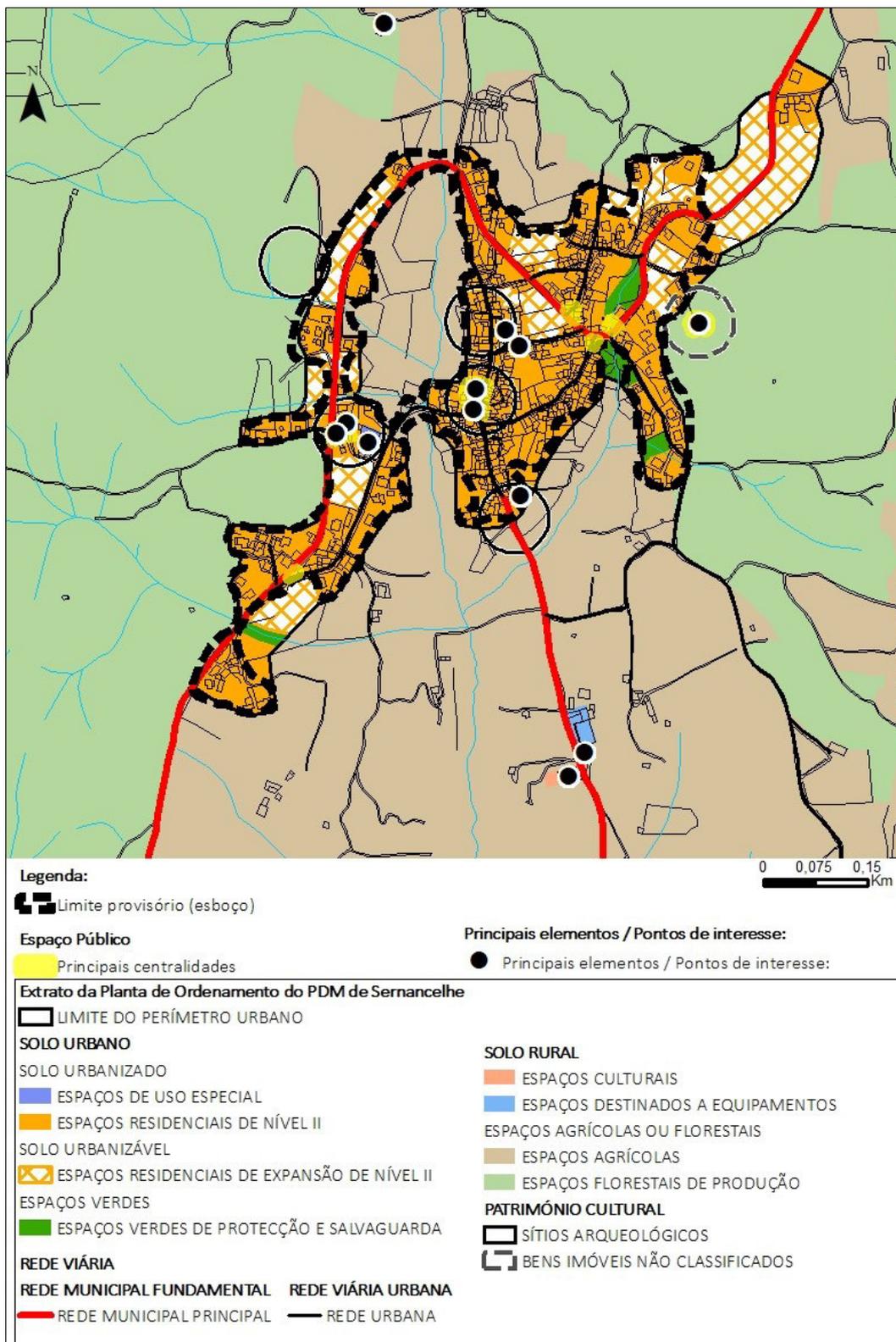


Figura 3 - Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Chosendo e esboço dos limites provisórios da ARU.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021

Por último procedeu-se à **Fase 3 – Desenho Final**, na qual foi aferido o limite provisório desenhado, atendendo aos critérios urbanísticos estabelecidos na metodologia, que resultou na proposta de delimitação da ARU de Chosendo que consta na figura 4. A aferição dos limites da ARU de Chosendo teve em consideração a promoção da coerência e homogeneidade do conjunto urbano, tendo por isso sido excluídas algumas áreas periféricas e/ou não edificadas.

A ARU de Chosendo apresenta uma área global de 19,44 hectares e encontra-se espacializada na figura seguinte e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.500.

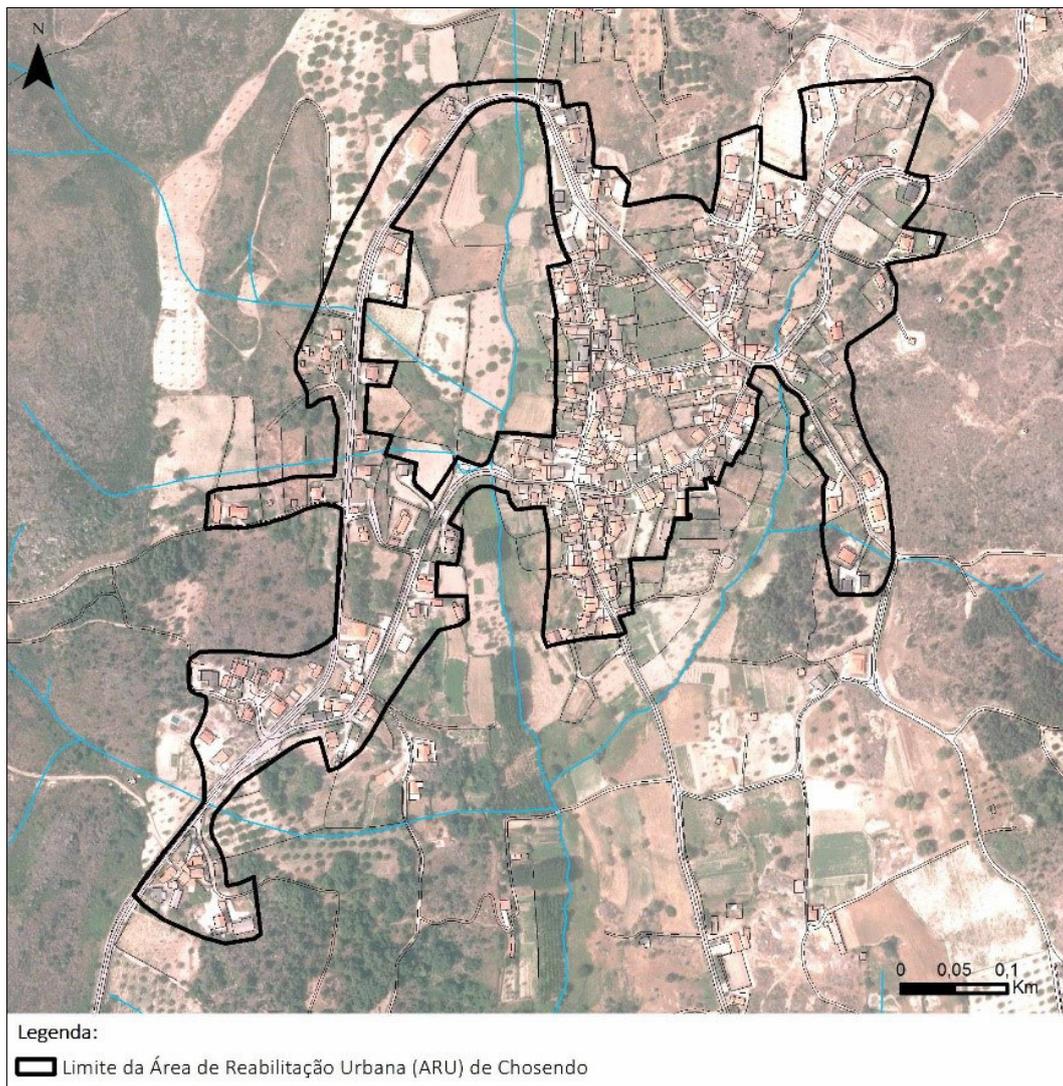


Figura 4 – Limite da ARU de Chosendo.
Fonte: Cotefis, 2021

3. Caracterização da ARU de Chosendo

O presente capítulo diz respeito à caracterização da área delimitada como ARU de Chosendo e encontra-se estruturado em quatro partes, (1) Enquadramento territorial, (2) Enquadramento histórico, (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial e (4) Caracterização da área urbana delimitada, que correspondem a diferentes subcapítulos.

Ao longo deste capítulo serão abordadas diferentes temáticas e descritores territoriais com o objetivo de descrever e caracterizar a ARU de Chosendo, revelando as suas principais potencialidades e debilidades assim como a identidade do local. Estas conclusões foram essenciais para o desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana e as directrizes a aplicar ao território.

3.1. Enquadramento territorial

O concelho de Sernancelhe é limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Satão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Sernancelhe é composto por 13 freguesias (Arnas, Carregal, Cunha, Chosendo, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira) e apresenta uma área total de 228,6 Km².

A ARU de Chosendo localiza-se na freguesia homónima e no setor nordeste do concelho de Sernancelhe, pertencente ao distrito de Viseu e zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III). Situado na proximidade da fronteira de Sernancelhe com Penedono.

O aglomerado de Chosendo situa-se numa encosta rochosa, permitindo a partir do seu ponto mais alto avistar os vultos da Serra da Estrela, do Planalto da Lapa, Caria, Leomil e Borrallheira. Chosendo é atravessado pelo ribeiro de S. Miguel e caracteriza-se pelas suas habitações típicas, em alvenaria de pedra, e pela presença de alguns elementos de interesse, como a Igreja Matriz, a Fonte da Atalaia, a Fonte de Mergulho, a Fonte Renascentista, a Capela de Santa Bárbara, a Capela Mártir S. Sebastião e a Capela de São Miguel. O padroeiro de Chosendo é o Senhor do Calvário, cujas festas decorrem no terceiro domingo de Agosto.

“Como todas as povoações do norte do Concelho, Chuzendo fica situada em logar frio e pedregoso, na encosta do Alto do Drago, entre o cabeço de Santa Bárbara e a Cova da Moura, que são ramificações da alta serra da Zebreira.

Os subúrbios de Chuzendo são, pois, muito pedregosos. Perto da povoação, porém, cujas habitações humildes, mas de tipo caracteristicamente regional às quais o granito dá um aspecto arcáico, desdobram-se dois pequenos vales, emoldurados das orlas pardacentas das colinas vizinhas. Nêstes vales, achamos os terrenos próprios das culturas agrícolas do termo. Nos montes, acentuadamente, alpestres, pastam os rebanhos.” (Moreira, Vasco 1929:307-308)

O principal acesso viário de Chosendo é realizado através da EM506, proveniente da Vila de Sernancelhe e que permite a ligação ao concelho de Penedono após a passagem por Vila da Ponte, Ferreirim e Chosendo; e pela Rua da Atalaia, um caminho municipal que une Chosendo e Seixo. Chosendo situa-se a 3,8km de Seixo, pela Rua da Atalaia e a 4,8km de Ferreirim, através da EM506. É a partir da sua ligação ao aglomerado de Ferreirim que estabelece relação com outros aglomerados na proximidade, como Fonte Arcada, Escurquela ou Macieira e também com a Vila de Sernancelhe.

No âmbito do PDM de Sernancelhe, Chosendo encontra-se identificado como aglomerado de nível 3, o que reflete a sua relevância urbano-funcional à escala municipal.

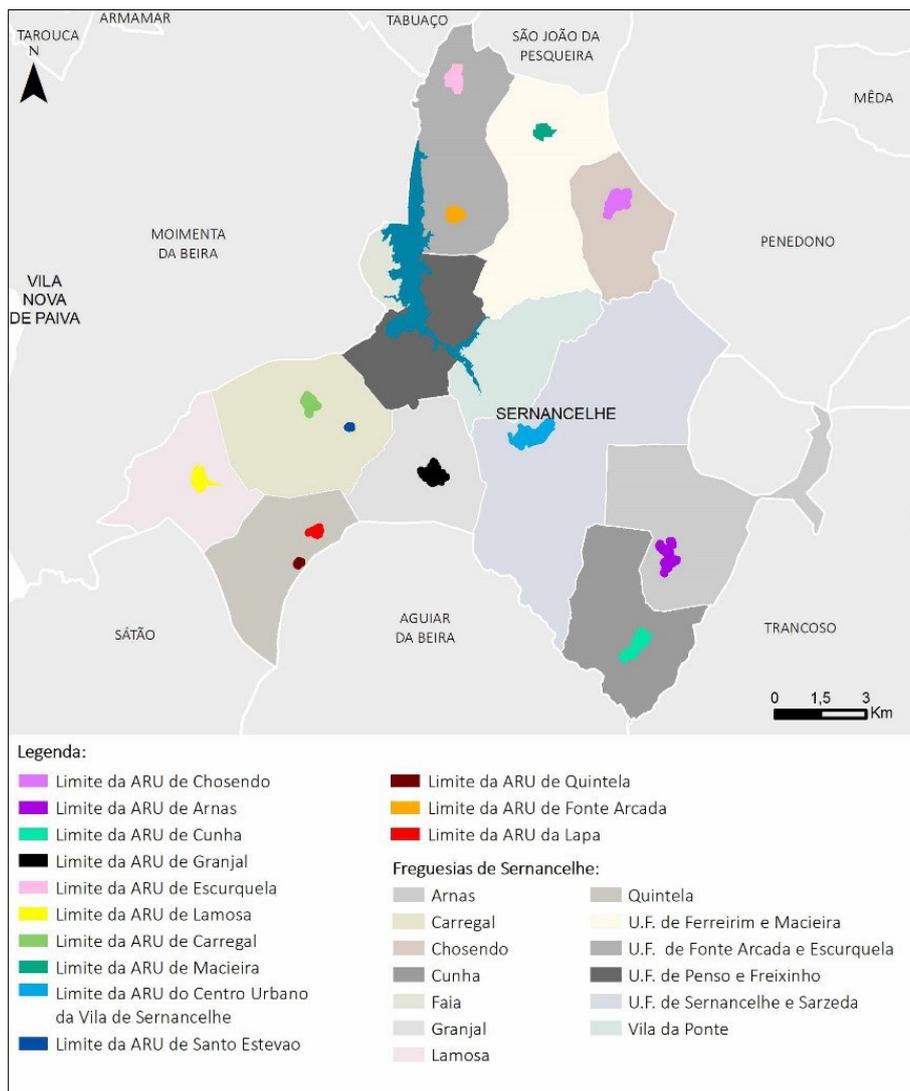


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Chosendo
Fonte: Cotefis, 2021

3.2. Enquadramento histórico

Um pouco por todo o concelho de Sernancelhe existem diversos elementos que atestam a sua 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. A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámla ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (“*Seniorzelli*”). A ocupação deste território pelos árabes ocorreu entre os séculos X e XI, resultando na sua destruição e consequente despovoamento.

Já em Chosendo a ocupação do território terá tido início na zona do Alto do Castro, um Sítio Arqueológico localizado numa elevação topográfica a sudoeste da ARU de Chosendo. De acordo com António Costa, 2007 este local poderá ser uma estação da pré-história recente, subsistindo ainda alguns vestígios do que poderia ser um recinto murado do calcolítico e de vasos cerâmicos, confirmando a sua antiguidade. Para além deste, segundo relatos orais terá existido um balneário românico ou proto-histórico perto da atual povoação, embora não existam vestígios arqueológicos que sustentem esta conjectura. (António Costa, 2007).

Até 1855 Chosendo pertencia ao concelho de Fonte Arcada, que nessa data foi extinto, passando a integrar o concelho de Sernancelhe. Anteriormente a esta reforma administrativa, coexistiam no perímetro de Sernancelhe mais dois concelhos, Caria e Fonte Arcada, e três vilas, Guilherme, Vila da Ponte e Lapa, que após esta data passaram a integrar Sernancelhe, com exceção de Guilherme que passou a fazer parte de Trancoso. Com a extinção de Caria passaram a integrar Sernancelhe as seguintes freguesias: Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal, Penso e Faia, por sua vez, do concelho de Fonte Arcada transitaram as freguesias de Fonte Arcada (sede), Freixinho, Ferreirim, Macieira, Escurquela e Chosendo. Mais tarde, em 1896 Caria, Segões e Rua passaram para o concelho de Moimenta da Beira.

“Chuzendo é das freguesias que, desde o seu início, pertenceram ao alfoz de Fonte Arcada, a cujo concelho esteve ligada, passado em 25 de Outubro de 1855, para o de Sernancelhe. Foi da comarca de Pinhel, depois da de Trancoso; hoje, é da de Moimenta da Beira.” (Moreira, Vasco 1929:307)

Adicionalmente, e como é possível verificar pelos três marcos localizados na Igreja Matriz de Chosendo, este lugar chegou a pertencer também à Universidade de Coimbra.

Finalmente, no que concerne ao topónimo Chosendo, este poderá derivar de “*Chouza*” que significa pequenas fazendas ou de “*Fluzendo*”, nome medieval de pessoa. Segundo Abade Vasco Moreira (1929), a origem mais provável estará associada a “*Fluzendo*”, alusivo a vila ou quinta de “*Fluzendi*”, que posteriormente derivou em Chosendo.

“O nome de Chuzendo é algo obscuro. Pinho Leal pretendendo determinar-lhe o étimo, escreveu no seu «Dicionário – Portugal Antigo e Moderno»: «Vem de Chouza, significa pequenas fazendas, isto é, Chozendo (reunião de chousas) que se corrompeu em Chozendo»

A opinião do sr. Doutor Leite de Vasconcelos é diferente. Segundo este ilustre filólogo, Chuzendo deriva de Fluzendus – nome medieval de pessoa.” (Moreira, Vasco 1929:307)

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Chosendo encontra-se integrada nas políticas públicas dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor, pelo que se procedeu à análise das opções de desenvolvimento territorial definidas nos IGT em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe.

3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O 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, na sua terceira correção material publicada pela Declaração n.º 39/2019 de 18 de Maio de 2019 e com as alterações decorrentes no Aviso n.º 13080/2021 de 12 de Julho, assume como principal objetivo (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”.

No Relatório do Plano e Programa Geral de Execução é enunciada a seguinte visão de futuro: *“um cenário de rutura, marcado pelo querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida.”* (CM Sernancelhe, 2012: 80) A partir desta conjetura foram definidos quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados na tabela que se segue.

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em dois espaços sub-municipais, Norte e Sul, que se dividem em Unidades Territoriais. O **espaço sub-municipal norte** abrange todo o setor norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim. Este setor distingue-se pelos seus valores naturais e paisagísticos que constituem um importante fator de atratividade, observando-se ainda uma forte expressividade da atividade agrícola, os seus principais aglomerados são Vila da Ponte e Ferreirim. Por sua

vez, o **espaço sub-municipal sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

Tabela 2 – Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado	Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial
	Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida	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
	Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

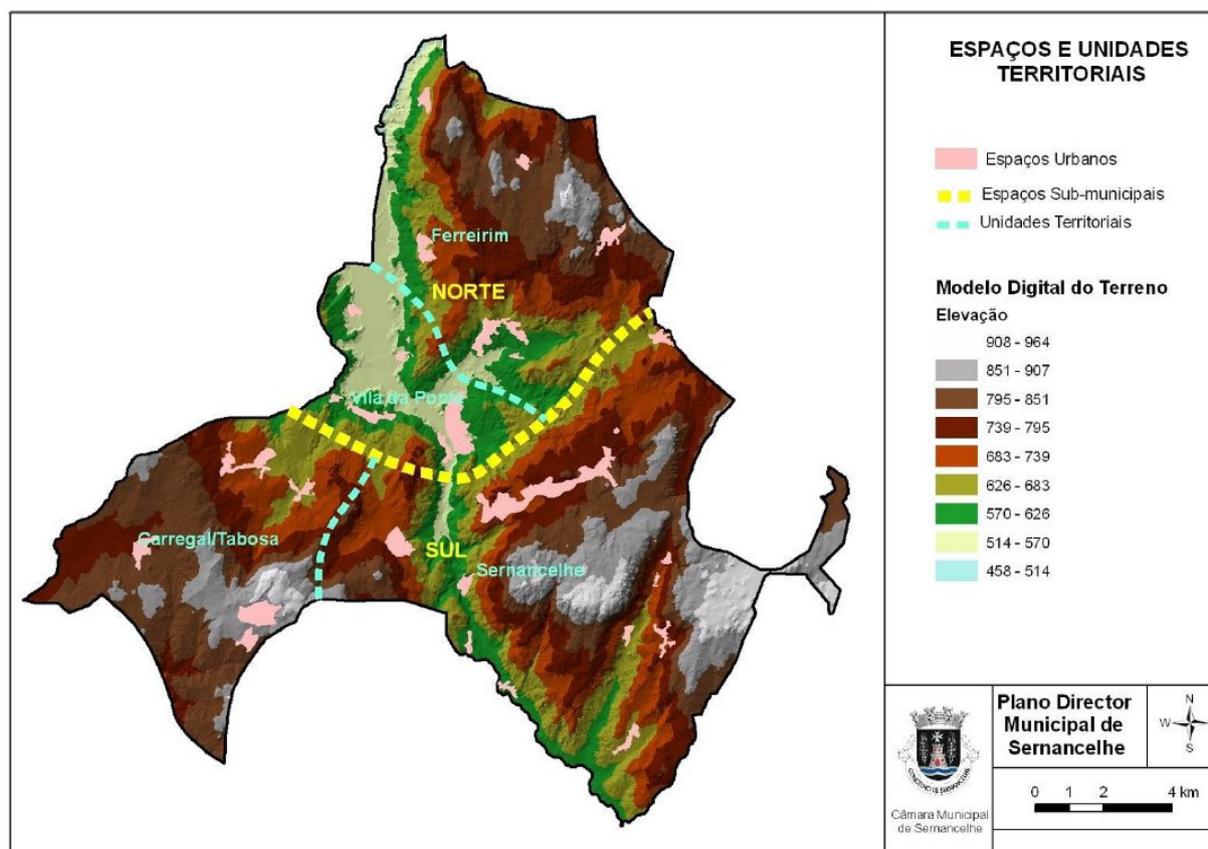


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

A ARU de Chosendo enquadra-se na **Unidade Territorial 1.1. Ferreirim**, o aglomerado que dá nome a esta unidade territorial constitui também o seu principal polo de estruturação urbana, articulando em seu redor os restantes aglomerados – Fonte Arcada, Escurquela, Macieira e Chosendo. O povoamento nesta unidade encontra-se fortemente associado à sua rede viária principal, nomeadamente a EM505, da EM506 e da EM506-1.

Esta unidade territorial apresenta uma baixa densidade demográfica, a nível produtivo destaca-se a ocupação agrícola, designadamente os sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais, a vinha e o pomar e as culturas anuais de sequeiro, e a ocupação agro-florestal. No tocante às acessibilidades, muito embora se verifique uma forte articulação entre todos os aglomerados e o principal núcleo da unidade, Ferreirim, o mesmo não se verifica entre povoados.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Chosendo nas seguintes categorias de solo urbano:

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

No âmbito do PDM de Sernancelhe, consideram-se ainda as seguintes opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos como suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano de Chosendo:

Tabela 3 – Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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

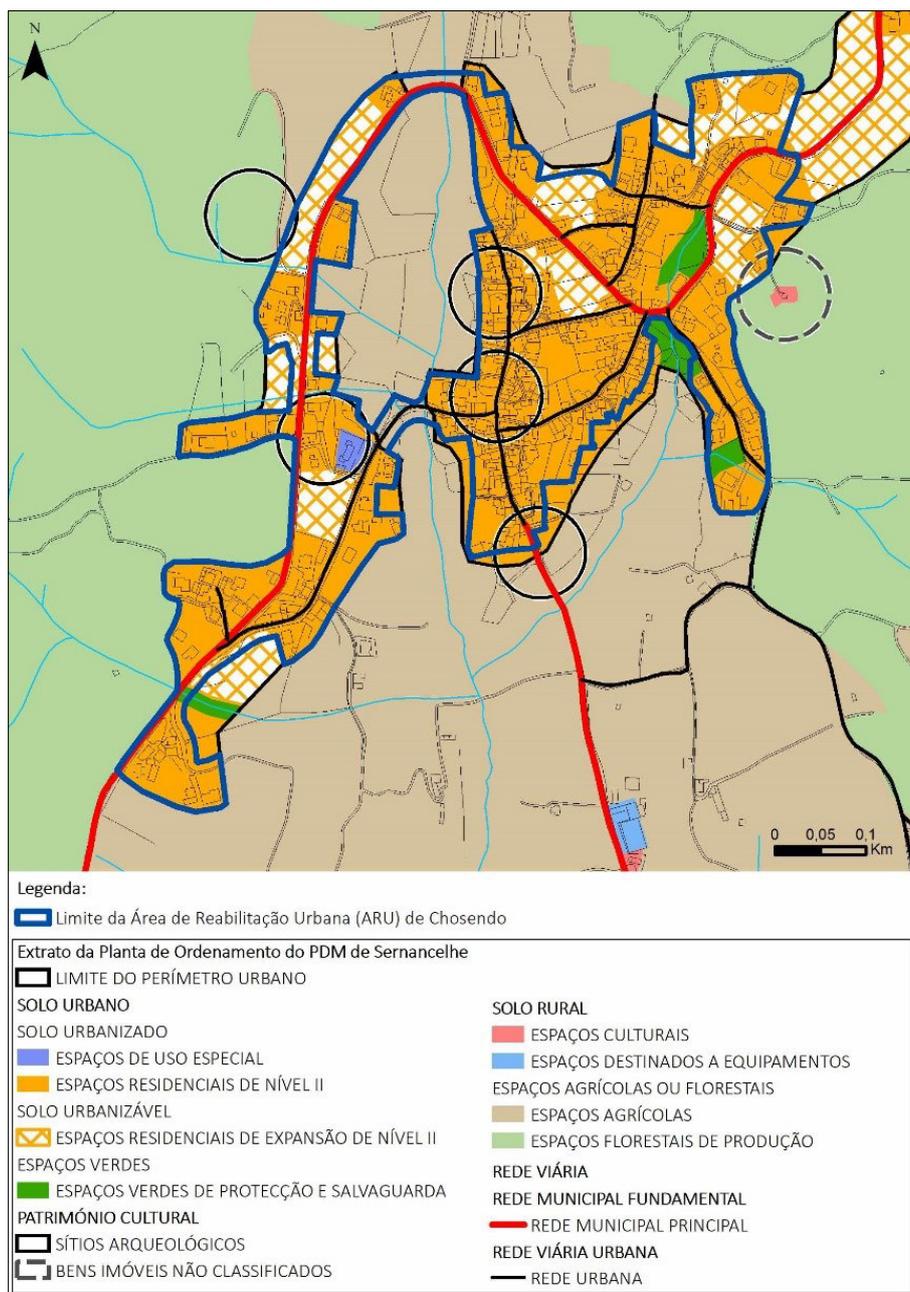


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Chosendo

Seguidamente apresenta-se a Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Chosendo, baseada na análise de diversos descritores territoriais, cujo principal objetivo é perceber as suas dinâmicas, pontos fortes e fracos e aferir a sua identidade. No que concerne às bases de dados e elementos bibliográficos analisados merecem especial destaque os dados disponibilizados pelo INE, mais precisamente os Censos 2011 – BGRI.

A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. Foram selecionadas as subsecções estatísticas que melhor representavam o território da ARU de Chosendo, que se encontram especializadas no cartograma seguinte. A BGRI foi determinante para o estudo da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado.

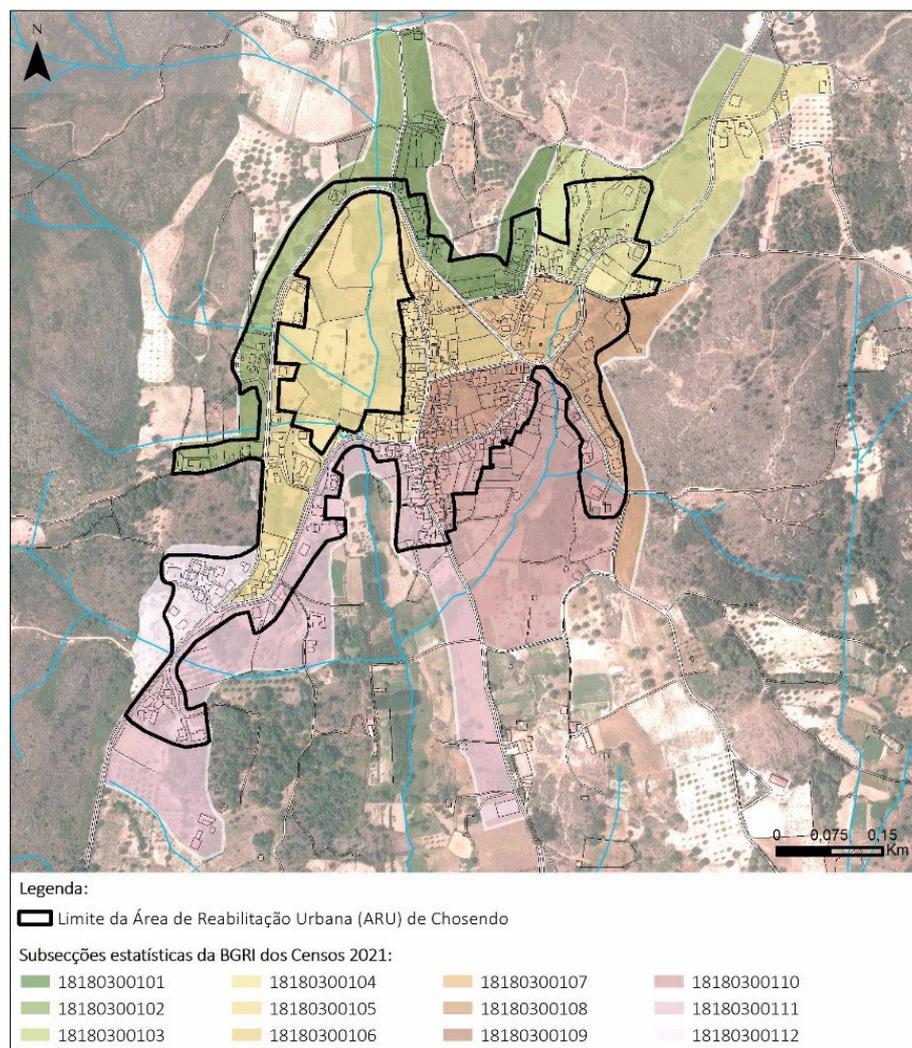


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.

Fonte: INE, Censos 2011

Neste contexto, foram também consultadas outras fontes e bases bibliográficas, como por exemplo a cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, informação recolhida no local, entre outros. Estes dados foram especialmente relevantes para as seguintes temáticas: rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural e demais elementos de interesse.

3.4.1. População

De acordo com os dados recolhidos pelos Censos de 2011, nesse ano a população residente do concelho de Sernancelhe contava com 5.671 indivíduos, dos quais 254 (4,48%) residiam na freguesia de Chosendo. Por sua vez,

a ARU de Chosendo contava com 233 indivíduos residentes, concentrando, cerca, de 91,74% da população da freguesia. A população da ARU de Chosendo dividia-se em 115 homens e 118 mulheres e apresenta uma densidade populacional de 11,9hab./ha.

No mesmo ano existiam na ARU 97 famílias, sendo a maior parte dos agregados familiares composta por dois elementos (2,4).

Tabela 4 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Chosendo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
Residentes	5.671	254	233
Masculinos	2.747	127	115
Femininos	2.924	127	118
N.º de famílias	2.206	107	97

Os resultados preliminares do mais recente evento censitário, que decorreu no presente ano de 2021, de carácter ainda provisório e apenas referentes ao concelho e à freguesia, evidenciam um crescimento da população quer ao nível do concelho, que agora conta com 5.713 indivíduos (0,74%), quer ao nível da freguesia, com 269 indivíduos (15,45%).

As figuras 9 e 10, expressas na página seguinte, apresentam a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias, respetivamente, por subsecção estatística na ARU de Chosendo em relação ao ano de 2011. De um modo geral pode verificar-se uma maior concentração da população residente e de famílias nas subsecções a sul da ARU de Chosendo. Em contraste, as subsecções mais a norte são as que se apresentam mais vazias, principalmente nos espaços mais periféricos a este e oeste da ARU.

A tabela abaixo apresenta a distribuição da população da população residente na ARU por faixa etária.

Tabela 5 - População residente, por grupo etário, na ARU de Chosendo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	6 2,58%	15 6,44%	7 3,00%	19 8,15%	126 54,08%	60 25,75%

A faixa etária com maior representatividade é a dos 20 aos 64 anos, que representa mais de metade da amostra (54,08%), seguida pelos maiores de 65 anos (25,75%). De facto, estes dois grupos incluem a generalidade da população residente da ARU (79,83%), reportando as faixas etárias que reportam aos indivíduos com idade inferior a 20 anos à parcela restante, 20,17%. Em suma, verifica-se que as camadas mais jovens são as que apresentam menor expressão, revelando uma tendência para o envelhecimento da população residente.

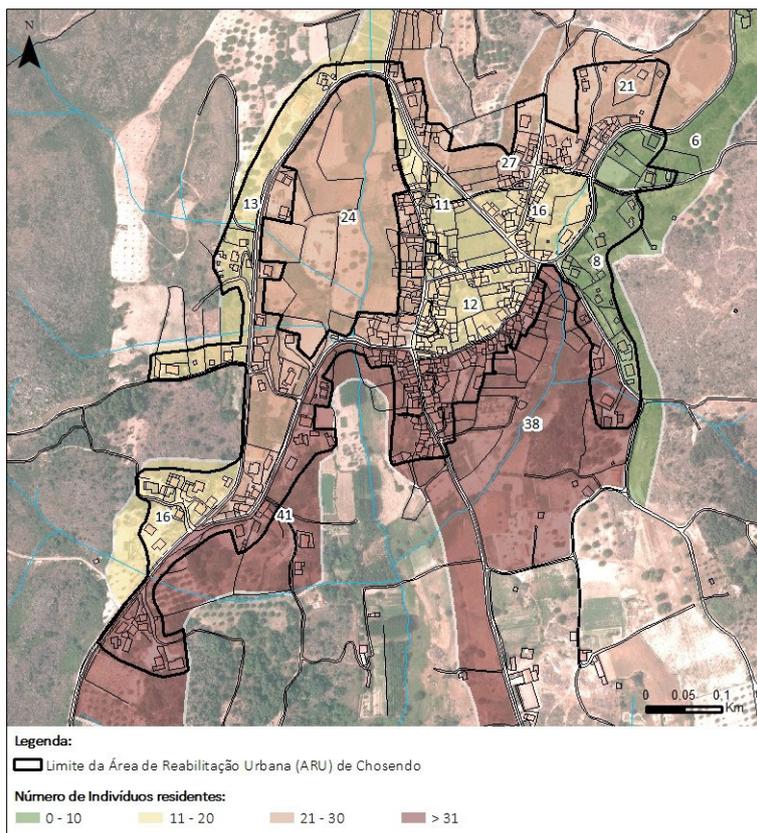


Figura 9 – População residente na ARU de Chosendo, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

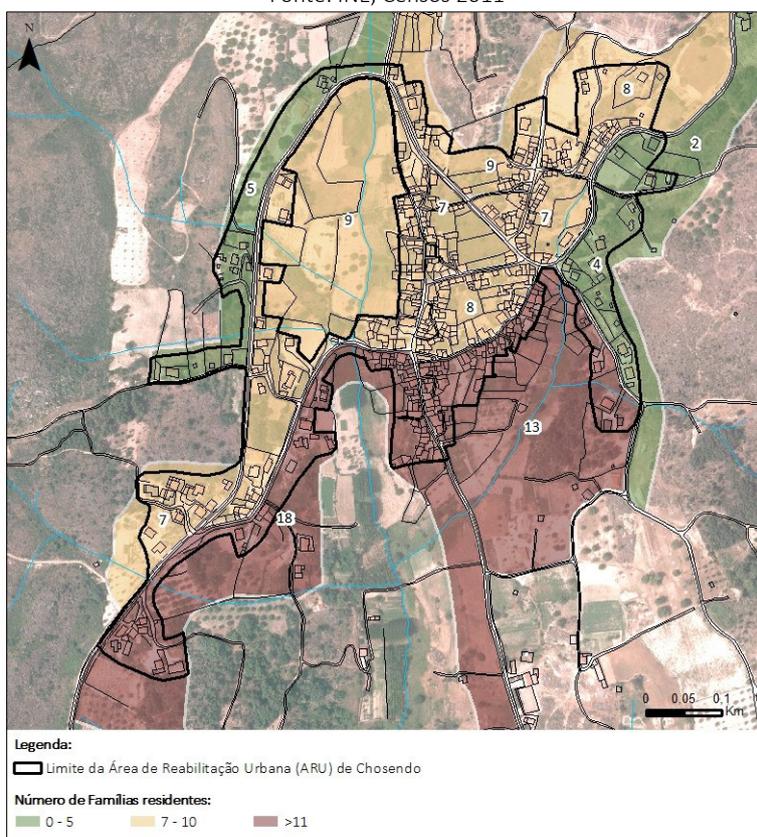


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Chosendo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.2. Socio economia

Em 2011, de acordo com os dados do Censos, a população ativa da zona delimitada como ARU de Chosendo cifrava-se nos 54 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 23,2%. Estes valores são ligeiramente inferiores aos registados para a freguesia, cuja taxa de atividade se situava nos 24,0% (61 indivíduos). Por sua vez, a nível concelhio a taxa de atividade era de 37,3%, contando com 2.114 indivíduos.

O número de pensionistas na ARU nesse ano era de 74 indivíduos, que correspondia a cerca de um terço da população residente (31,75%). Ao nível da freguesia e do concelho, a representatividade dos pensionistas varia entre, respetivamente, 32,67% a 27,73%. No tocante à percentagem dos indivíduos sem atividade económica, verifica-se que é mais elevada na área delimitada como ARU de Chosendo, 63,51%, comparativamente com os restantes níveis territoriais, a freguesia, 62,99%, e o concelho, 50,07%.

Tabela 6 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Chosendo, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	61	54
Empregados	1.873	50	43
Desempregados	241	11	11
À procura do 1º emprego	74	8	8
À procura de emprego	167	3	3
Pensionistas e reformados	1.573	83	74
Sem atividade económica	2.840	160	148
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	45	39
TAXA (%)			
Atividade	37,3	24,0	23,2
Emprego	88,6	82,0	79,6
Desemprego	11,4	18,0	20,4
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	7	6
Secundário	517	28	24
Terciário	1.062	15	13

Relativamente à população empregada, em 2011 existiam 43 indivíduos residentes na ARU de Chosendo empregados, sendo que a grande maioria (39 indivíduos – 90,0%) trabalhavam em Sernancelhe. Essa proporção mantém-se ao nível da freguesia (90,00%) mas desce a nível concelhio (72,82%). Dos 43 indivíduos empregados da ARU, 6 trabalhavam no setor primário, 24 no setor secundário e 13 no setor terciário. Esta distribuição é semelhante à apurada na freguesia, verificando-se um maior peso do setor secundário, seguido do setor secundário e, só depois do primário. Por sua vez, a nível concelhio observa-se uma maior preponderância do setor terciário, seguindo do secundário e do primário.

Finalmente, ao nível do desemprego, a ARU e a freguesia de Chosendo contam com 11 indivíduos desempregados. No mesmo ano, existiam no concelho de Sernancelhe 241 indivíduos desempregados, situando-se a taxa de desemprego nos 11,40%.

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A rede viária e a mobilidade são fatores determinantes para a competitividade e desenvolvimento de um determinado lugar e apresentam um impacto muito significativo na qualidade de vida e conforto da população. Neste contexto, analisam-se seguidamente os principais acessos viários e ligações externas e internas de Chosendo.

Os principais acessos viários da ARU de Chosendo são realizados através da EM506, que efetua a ligação de Sernancelhe ao concelho de Penedono, e pelo Caminho Municipal, designado como Rua da Atalaia. Ambos os eixos viários fazem parte da Rede Viária Principal, de acordo com o PDM de Sernancelhe, decorrendo esta classificação, sobretudo, do seu papel determinante na conectividade externa e interna promovida por estes arruamentos.

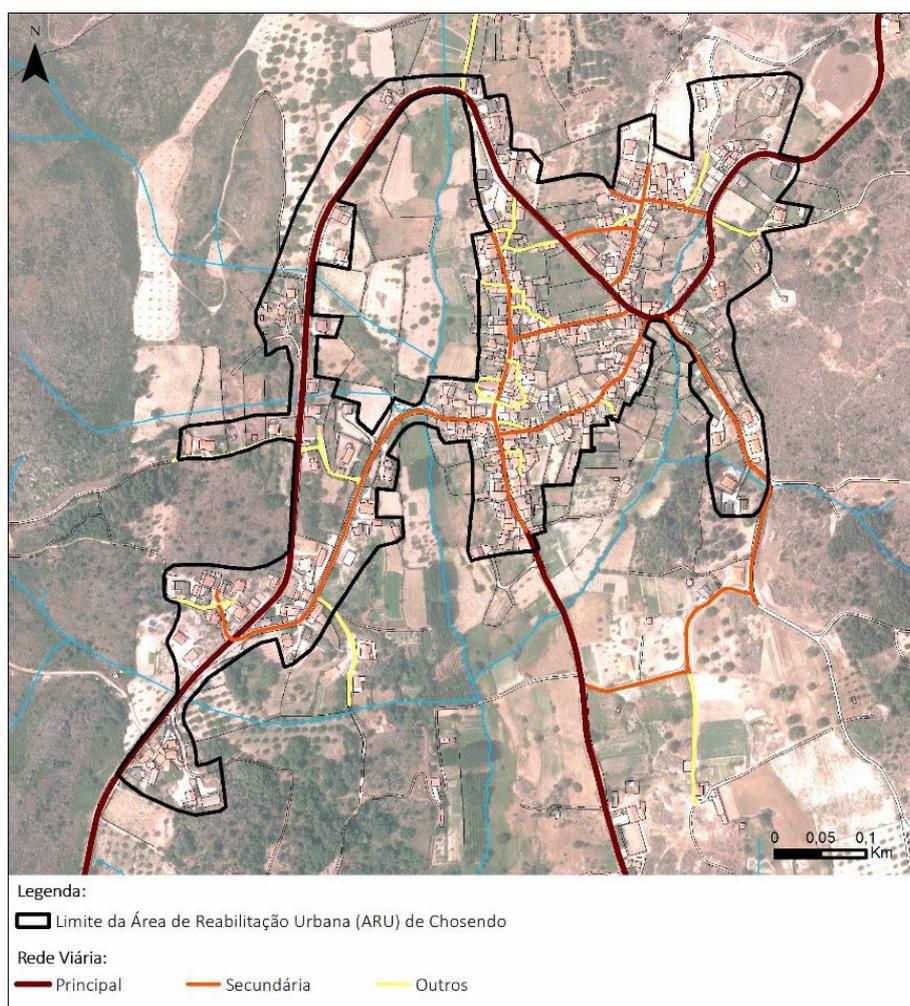


Figura 11 – Rede viária da ARU de Chosendo.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

A EM506 tem início na Vila de Sernancelhe e atravessa Vila da Ponte e Ferreirim antes de chegar a Chosendo, assumindo a designação de Rua 25 de Abril no interior do aglomerado. Após a passagem por Chosendo prolonga-se até Penedono onde entronca com a EN331 na proximidade de Castainço. Por sua vez, a Rua da Atalaia permite a ligação ao aglomerado de Seixo, a aldeia vizinha mais próxima de Chosendo, que se situa a cerca 3,8km para sul. Após a sua passagem por Seixo o Caminho Municipal entronca com a EN229 na proximidade da fronteira de Sernancelhe com Penedono.

Em relação às acessibilidades externas importa ainda referir que Chosendo dista cerca de 4,8km de Ferreirim, a partir da EM506. Ferreirim constitui o principal polo de estruturação urbana da unidade territorial onde se insere a ARU de Chosendo, responsável pela articulação dos restantes povoados pertencentes a esta unidade, como Fonte Arcada, Escurquela e Macieira.

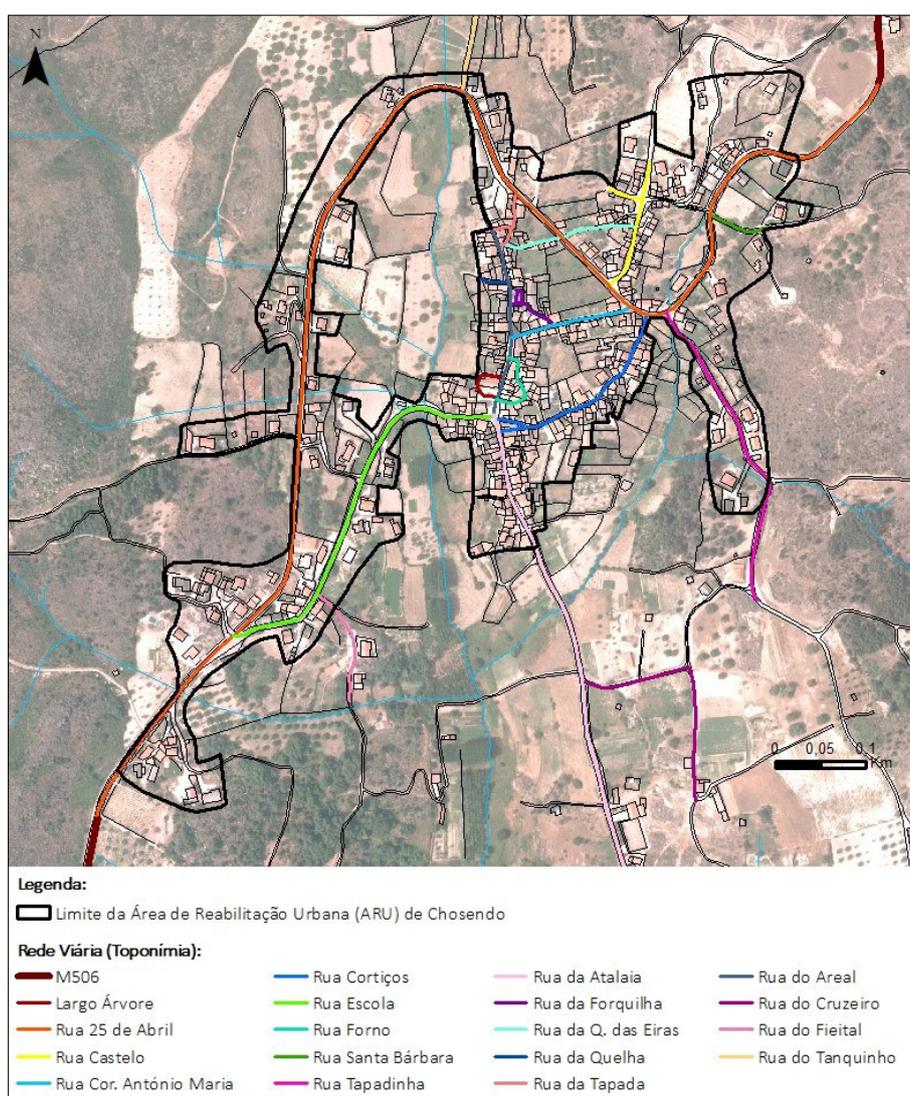


Figura 12 – Toponímia da rede viária da ARU de Chosendo.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

A rede viária secundária é composta, principalmente, pela Rua do Areal, a Rua da Atalaia, a Rua da Escola, a Rua dos Cortiços e a Rua Cor. António Maria. Neste contexto, refere-se o eixo formado pela Rua da Atalaia e do Areal,

com orientação norte-sul, que permite a continuidade da rede viária principal e estrutura o sector este da ARU; e o eixo formado pela Rua da Escola e a Rua dos Cortiços, com orientação oeste-este, que une o setor poente e nascente. Os restantes arruamentos secundários, como a Rua Cortiços e Rua Cor. António Maria encontram-se ancorados a estes dois eixos, com exceção da Rua do Castelo e a Rua Tapadinha, que reportam à Rua 25 de Abril.

Por último, os arruamentos classificados como outros, caracterizam-se pelos seus trajetos mais curtos e sinuosos comparativamente com as restantes classes, estando geralmente associados ao acesso a habitações.

Da relação entre o edificado e a via pode observar-se que no setor nascente da ARU as construções se dispõem sobretudo ao longo dos arruamentos, evidenciando uma maior concentração em torno da rede viária. Já na zona oeste da ARU, esta relação não é tão evidente, verificando-se uma ocupação mais dispersa do território.

Finalmente, em relação à pavimentação das vias, a grande maioria encontra-se em cubo de granito, com exceção da EM506, da Rua da Escola e da Rua da Atalaia que se apresentam em betuminoso. Transversalmente a todos os arruamentos que integram a rede viária verifica-se a inexistência de espaços destinados à circulação pedonal.

3.4.4. Estrutura urbana

Seguidamente apresenta-se uma análise da evolução do território e da estrutura da ARU de Chosendo, tendo como base o estudo do desenvolvimento do seu tecido urbano ao longo do tempo. Este exercício culmina com a determinação do núcleo primitivo da ARU de Chosendo e da sua área de expansão.

Neste contexto foram analisados os dados da BGRI dos Censos 2011, no tocante à época de construção do edificado, porém importa clarificar que este indicador pode corresponder à época de construção do edifício propriamente dito ou à sua total reconstrução/transformação.

Segundo os dados da BGRI 2011 na ARU de Chosendo anteriormente a 1919 apenas existia 1 edifício e entre 1919 e 1945 não há registo de novas construções. Entre 1945 e 1970 surgiram 21 novos edifícios e entre 1971 e 1995 assinalam-se mais 154 edificações, a este pico construtivo, segue-se o intervalo entre 1996 e 2011 em que se volta a assistir a uma diminuição da intensidade de construção, contando com apenas 30 novos edifícios.

Analisando as subsecções onde os edifícios foram construídos em cada um destes períodos, pode perceber-se que os edifícios mais antigos foram surgindo na proximidade das margens do Ribeiro de S. Miguel, com especial incidência no setor Este da ARU de Chosendo. De facto, observando a malha urbana deste aglomerado é possível identificar um núcleo de edificação mais compacto na margem esquerda do Ribeiro de S. Miguel, mais precisamente na envolvente da Igreja Matriz de Chosendo e associado ao eixo formado pela Rua da Atalaia e Rua do Areal.

Este núcleo de edificação mais compacta foi distinguindo como **núcleo primitivo** da ARU de Chosendo e as restantes áreas, de génese mais recente, como **áreas de expansão**, conforme ilustrado no cartograma seguinte.

Analisando o tecido urbano do núcleo primitivo da ARU de Chosendo pode constatar-se que a edificação se concentra em torno do eixo formado Rua da Atalaia/Areal e dos seus atravessamentos, como a Rua Cor. António Maria e o eixo composto pela Rua da Escola e Rua dos Cortiços. Esta tendência veio a dar origem a uma malha

urbana intrincada e condensada, onde subsistem pequenas vielas e quarteirões para permitir o acesso às habitações.

O interior deste núcleo mais antigo ainda conserva algumas marcas importantes do passado de Chosendo, patentes não só no seu edificado e espaço público, como também nos elementos de referência existentes. Exemplos são a Fonte de Mergulho, a Fonte Renascentista, a Fonte da Atalaia, a Igreja Matriz e os Marcos da Universidade de Coimbra.

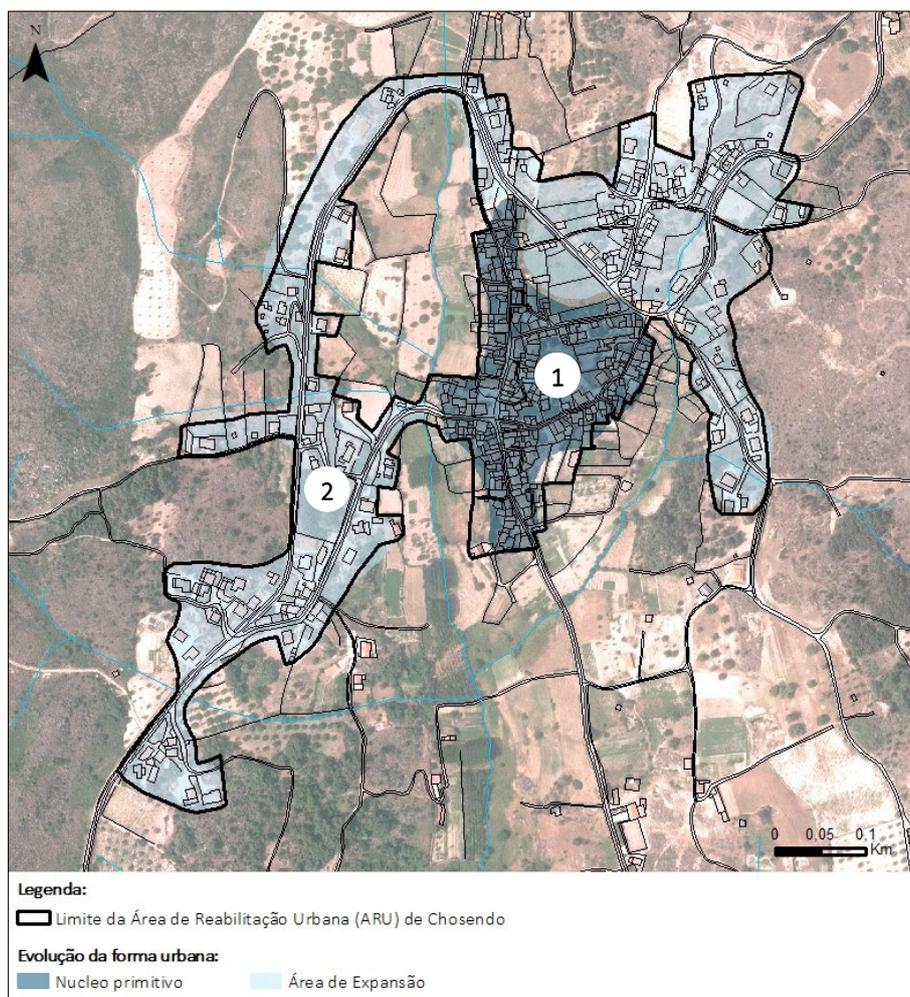


Figura 13 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Chosendo.
Fonte: Cotefis, 2021

Por sua vez, a área de expansão apresenta uma malha urbana mais aberta, em resultado da edificação que vai surgindo de forma mais “dispersa” pelo território. Nesta área as edificações, geralmente, apresentam algum distanciamento face aos edifícios vizinhos e os arruamentos existentes possuem um desenho mais retilíneo e um trajeto mais extenso.

O contraste entre o núcleo primitivo e a área de expansão ocorre sobretudo ao nível do seu tecido urbano, muito embora este patente a outros níveis, como por exemplo os materiais de construção, tipologia de edifícios, entre outros. No que concerne ao tecido urbano, destaca-se o papel desempenhado pelos arruamentos, que estruturam

e ancoram a expansão, evidenciando-se a diferença funcional entre as vias no interior do núcleo primitivo e na área de expansão. Genericamente, observa-se que no núcleo mais antigo os arruamentos visam promover o acesso ao edificado, já nas áreas de expansão é acrescida a intenção de promover a mobilidade e conetividade.

3.4.5. Parque edificado

De acordo com os Censos 2011, nesse ano existiam no concelho de Sernancelhe 4.362 edifícios familiares clássicos, dos quais 225 (5,15%) se localizavam na freguesia de Chosendo e 206 (4,72%) na ARU de Chosendo. Dos 206 edifícios familiares clássicos que reportavam à ARU, a grande maioria, cerca de 91,26% (188 edifícios), apresentavam caráter exclusivamente residencial. Seguindo-se os edifícios principalmente residenciais, que correspondiam a aproximadamente 8,25% (17 edifícios) e os edifícios principalmente não residenciais, cerca de 0,49% (1 edifício).

Ao nível da freguesia a distribuição é semelhante, sendo que dos 225 edifícios existentes, 194 (86,22%) são exclusivamente residenciais, 30 (13,33%) são principalmente residenciais e 1 edifício (0,44%) é não residencial. Já no concelho a distribuição é mais equitativa, observando-se que os 4.362 edifícios identificados contam com 3.848 edifícios (88,2%) exclusivamente residenciais, 475 edifícios (10,9%) principalmente residenciais e 39 edifícios (0,9%) principalmente não residenciais, revelando uma maior diversidade na oferta de comércio e serviços.

Em relação ao número de pisos, verifica-se a predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos em todos os níveis territoriais, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos. No caso da ARU, a generalidade dos edifícios (87,86% - 181) apresenta um ou dois pisos, seguindo-se os edifícios com 3 a 4 pisos (11,65% - 24 edifícios) e com 5 ou mais pisos (1 edifício).

Este panorama é semelhante ao da freguesia, no qual os edifícios com 1 a 2 pisos correspondiam a 88,88% (200 edifícios) do parque edificado, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos, cerca de 13,33% (24 edifícios), e dos edifícios com 5 ou mais pisos, que contavam com apenas 1 edifício. A nível do concelho, o edificado com 1 a 2 pisos cifrava-se nos 90% (3.928), os edifícios com 3 a 4 pisos nos 9,8% (427) e os edifícios com 5 ou mais pisos nos 0,2% (7).

Tabela 7 – Edifícios e número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe e na freguesia e na ARU de Chosendo, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.362	225	206
Exclusivamente residenciais	3.848	194	188
Principalmente residenciais	475	30	17
Principalmente não residenciais	39	1	1
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	3.928	200	181
3 A 4 Pisos	427	24	24
Mais de 5 Pisos	7	1	1

No mesmo ano, o número de alojamentos clássicos em Sernancelhe situava-se nos 4.488, sendo que 5,03% (226) destes pertenciam à freguesia de Chosendo e 4,6% (207) à ARU de Chosendo. Comparando o número de alojamentos familiares clássicos auferidos com o número de edifícios clássicos, verifica-se que tanto na freguesia como na ARU a habitação coletiva é praticamente inexistente.

Nas subsecções afetas à ARU de Chosendo apurou-se ainda a existência de 5 alojamentos vagos, representando cerca de 2,41% do número total de alojamentos. Ao nível da freguesia a percentagem de alojamentos vagos é semelhante, situando-se nos 2,21% (5 vagos), subindo para 9,6% (432 vagos) para o concelho.

Tabela 8 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Chosendo, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CHOSENDO	ARU DE CHOSENDO
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4.488	226	207
Alojamentos familiares clássicos	4.477	226	207
Alojamentos vagos	432	5	5

Segundo os dados provisórios do Censos 2021, verificou-se um aumento do número de edifícios e de alojamentos no concelho e na freguesia nos últimos dez anos. O número de edifícios clássicos auferidos em 2021 é de 4.469 no concelho e 236 na freguesia, e o número de alojamentos é de, respetivamente, 4.592 e 236. Neste contexto, importa referir que a relação entre o número de edifícios e de alojamentos se manteve inalterada na freguesia face ao anterior momento censitário, demonstrando novamente a ausência de habitação coletiva.

A tabela seguinte reporta aos dados dos Censos 2011 e apresenta a distribuição do edificado segundo a sua época de construção. De um modo geral pode concluir-se que em todos os níveis territoriais, a intensidade da construção aumentou em meados da década de 40, mais precisamente a partir do período entre 1946 a 1970, atingindo o seu pico no intervalo decorrido entre 1971 e 1995.

Tabela 9 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, e na freguesia e na ARU de Chosendo.
Fonte: INE, Censos 2011.

	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1970	1971 a 1995	1996 a 2011
Concelho de Sernancelhe	212	285	896	2058	911
Freguesia de Chosendo	1	0	28	164	32
ARU de Chosendo	1	0	21	154	30

Por último, apresenta-se a distribuição dos edifícios clássicos e dos alojamentos familiares clássicos no território da ARU de Chosendo ilustrada, respetivamente, pelas figuras 14 e 15.

De um modo geral as imagens apresentadas revelam uma disposição análoga, observando-se uma maior concentração de edifícios e alojamentos nas subsecções mais a sul e entre Rua do Areal e a EM506. Em contraste com os espaços mais periféricos e a norte da EM506, que apresentam um menor número tanto de alojamentos como de edifícios clássicos.

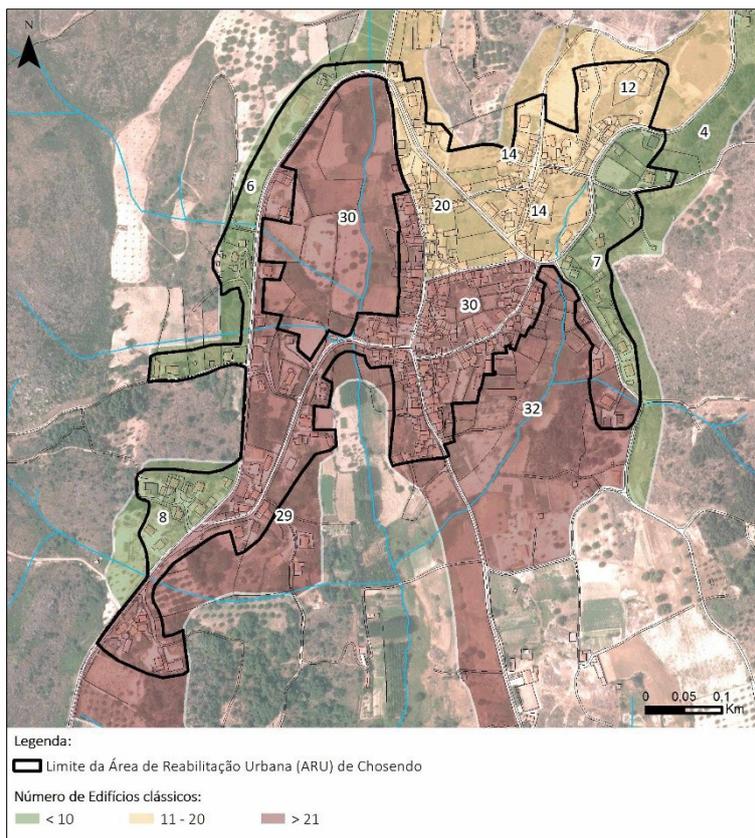


Figura 14 – Número de edifícios clássicos na ARU de Chosendo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

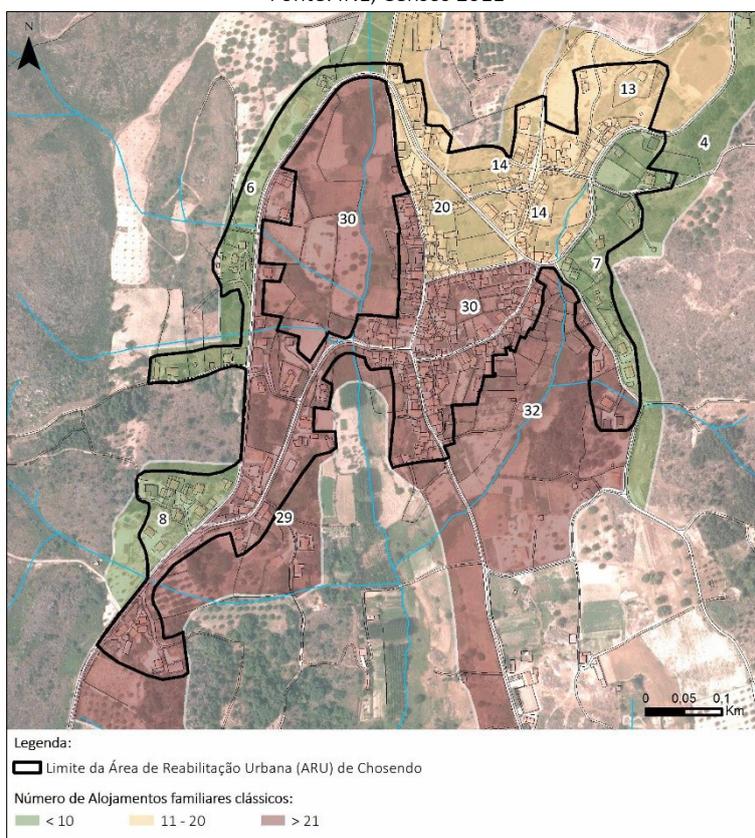


Figura 15 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Chosendo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.6. Espaço público

O espaço público de um determinado lugar é constituído pelas suas áreas livres, abertas e de acesso universal, que serve de suporte às atividades de encontro, recreio e lazer da população. A pluralidade e a qualificação do espaço público, a par do seu estado de conservação, são importantes indicadores sobre o bem-estar e qualidade de vida da população residente. Seguidamente apresenta-se uma pequena reflexão sobre o espaço público da ARU de Chosendo.

O espaço público da ARU de Chosendo, essencialmente, é composto pelos seus arruamentos e pelos Largos/Praças que vão surgindo ao longo da EM506 e no interior do seu núcleo mais antigo.

Relativamente aos Largos e Praças, assinala-se o largo existente na lateral da Igreja Matriz, e os alargamentos associados à passagem da EM506 na proximidade de elementos de interesse, como por exemplo a Capela de S. Miguel, ou no seu entroncamento com arruamentos relevantes, como a Rua dos Cortiços, a Rua Cor. António Maria ou a Rua Tapadinha. Alguns destes espaços possuem mobiliário urbano, designadamente bancos de madeira e, por vezes, alguns elementos arbóreos. No alargamento originado pela confluência da EM506 com a rua dos Cortiços destaca-se a existência de uma paragem de autocarro.

A generalidade dos Largos/Praças referidos apresentam pavimento em cubo de granito, com exceção do espaço de encontro existente no entroncamento da Rua da Escola com a EN506, na margem direita do Ribeiro de S. Miguel.

Por sua vez, no tocante aos arruamentos observa-se que no núcleo mais antigo da ARU de Chosendo, as vias apresentam um traçado irregular e curto, que dá origem a uma malha urbana intrincada com quarteirões de pequenas dimensões. Em contraste, na área de expansão, de génese mais recente, as ruas possuem um desenho mais retilíneo e trajetos mais extensos. Estas diferenças manifestadas ao nível da forma advém, sobretudo, em função do propósito associado aos arruamentos. Isto é, enquanto no núcleo mais antigo os arruamentos visam, essencialmente, o acesso ao edificado, nas áreas de expansão os arruamentos visam também promover a mobilidade e a conectividade.

No que respeita às pavimentações, de um modo geral, os arruamentos apresentam-se em cubo de granito. Porém, verifica-se que alguns arruamentos apresentam pavimento em betuminoso, por exemplo a EM506 ou a Rua da Escola, devido à sua relevância no que concerne à conectividade e mobilidade ou à sua génese mais recente.

Por último, refere-se a inexistência de espaços destinados à circulação pedonal transversal a toda a ARU, o que atendendo ao reduzido tráfego automóvel existente dentro da ARU de Chosendo não compromete a sua segurança.

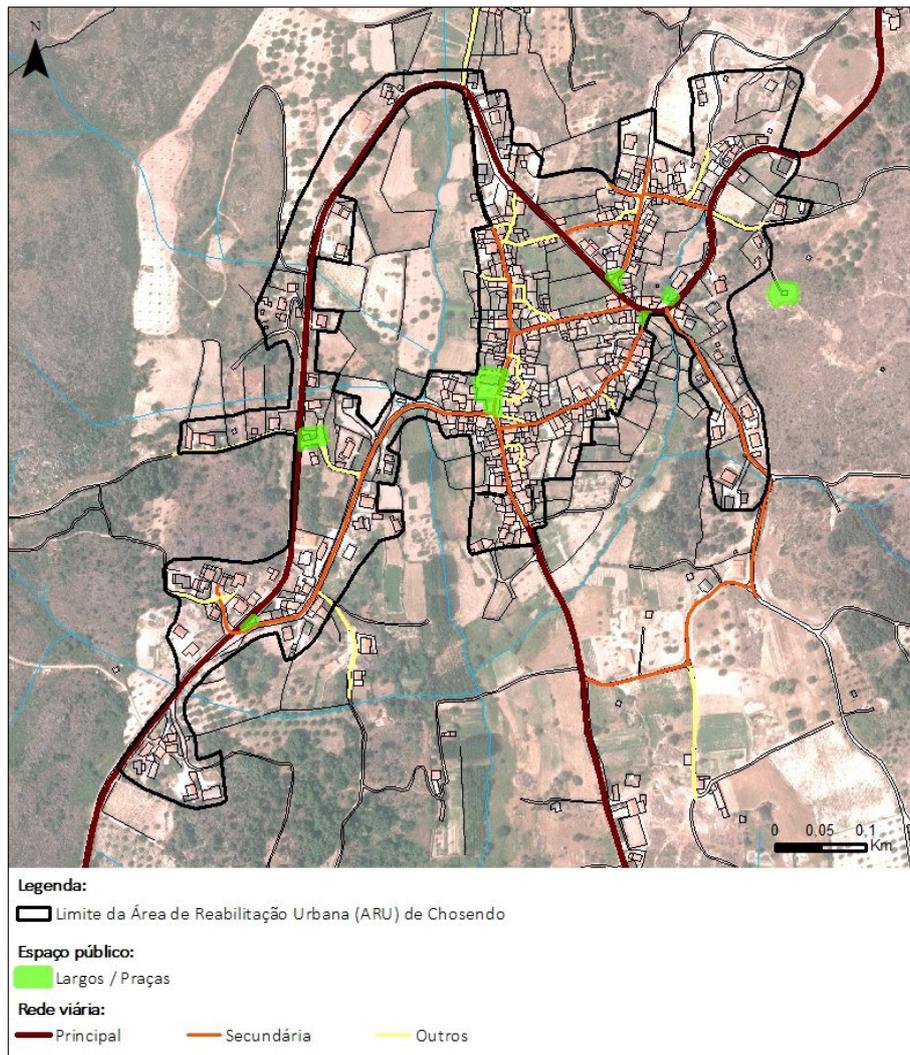


Figura 16 – Espaço público da ARU de Chosendo.
Fonte: Cotefis, 2021

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

No interior da ARU de Chosendo não existem bens imóveis classificados, porém assinala-se a presença de três sítios arqueológicos, designadamente a Fonte de Mergulho, os Marcos da Universidade de Coimbra na Igreja Matriz de Chosendo e a Sepultura de São Sebastião. Adicionalmente, destacam-se ainda alguns elementos de interesse existentes no perímetro da ARU de Chosendo, principalmente ao nível da arquitetura religiosa, que têm um impacto relevante na história, cultura e tradições da população de Chosendo.

Nas imediações da ARU de Chosendo subsiste um bem imóvel não classificado com interesse patrimonial, a Capela de Santa Barbara e ainda quatro sítios arqueológicos, que em virtude da sua relação com o território da ARU foram incluídos na presente análise.

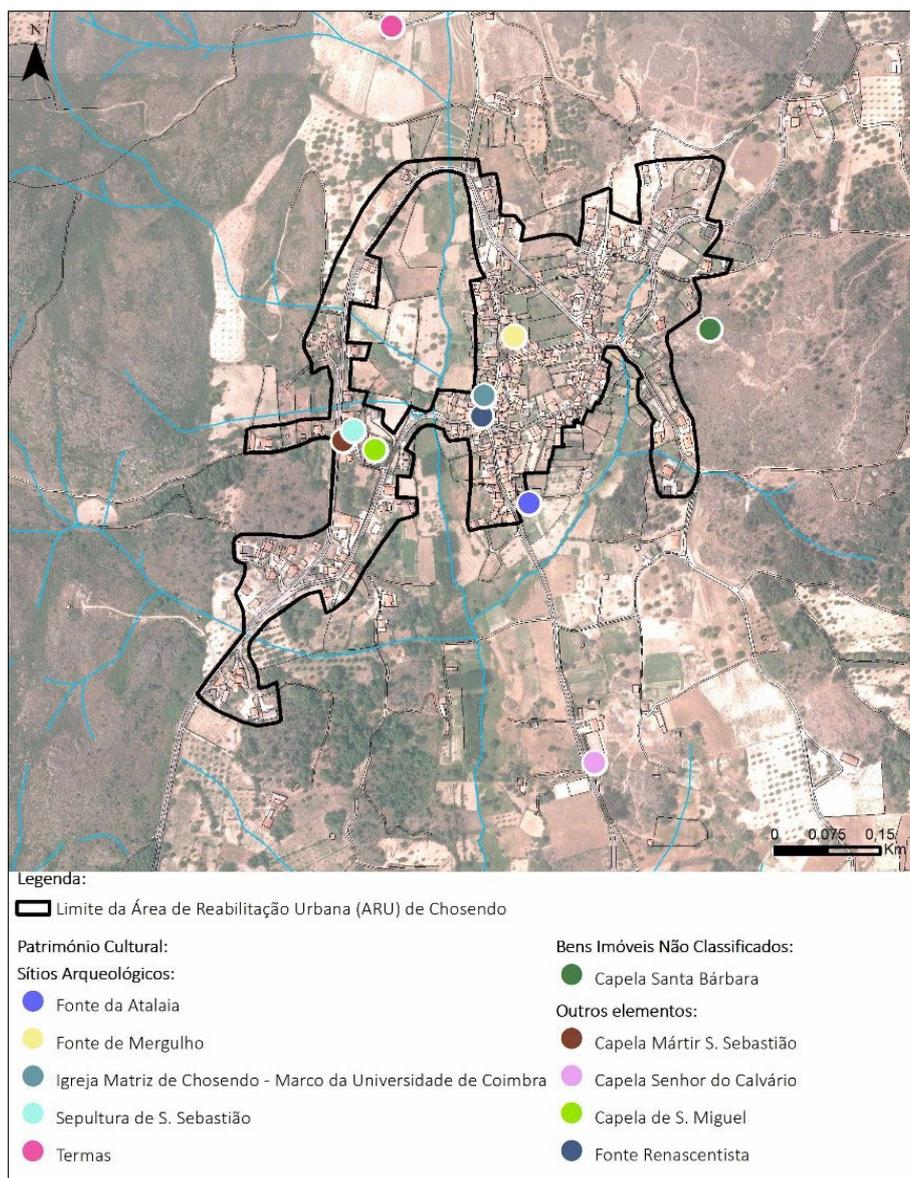


Figura 17 – Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Chosendo.

Fonte: Cotefis, 2021

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Capela de Santa Bárbara

Invocada como protetora contra tempestades, temporais e tormentas, todos os 4 de Dezembro, Chosendo tem a tradição de armar o andor e rumar em procissão em memória de Santa Bárbara. Trata-se de um edifício isolado, modesto, de duas águas, em alvenaria de granito com diferentes tipos de aparelho.



Figura 18 – Capela de Santa Bárbara.

Fonte: Allaboutportugal, Capela de Santa Bárbara. Disponível em <http://https://www.allaboutportugal.pt/en/sernancelhe/religion/capela-de-santa-barbara-37> [Acedido em Novembro 2021].

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Fonte de Mergulho

A Fonte de Mergulho é formada por dois silhares de granito, que apresentam cerca de 2 metros de altura e 1,5m de comprimento, e a sua cobertura de 2 águas é composta por vários silhares de granito. A sua entrada é feita através de 3 degraus que permitem o acesso à abertura, em arco de volta perfeita.

Igreja de Matriz de Chosendo – Marcos da Universidade de Coimbra

A Igreja Matriz de Chosendo ou São Miguel Arcanjo foi construída em 1732, como o atesta a data gravada no arco da sua capela-mor. Na envolvente da igreja surgem três marcos da Universidade de Coimbra, onde se lê “D E V”, e duas inscrições, uma perto da torre sineira e outra numa laje da igreja. Na inscrição perto da torre sineira pode ler-se em latim “EST AQUA”, situando-se o resto da inscrição encontra-se debaixo de terra. Por sua vez, na inscrição na laje da igreja apenas é perceptível a data de “1510”.

Sepultura de S. Sebastião

A Sepultura de S. Sebastião localiza-se em frente à Capela de S. Sebastião, e caracteriza-se como uma sepultura antropomorfica, escavada na rocha e com direção Oeste-Este. O largo onde esta sepultura se insere foi calçetado, pelo que de baixo da calça poderão subsistir mais sepulturas.

Fonte da Atalaia

A Fonte da Atalaia situa-se na proximidade da ARU de Chosendo, perto da sua entrada proveniente do CM 1206, e apresenta cerca de 2 metros de largura e cerca de um metro de largura. Esta fonte é formada por monólitos retangulares de granito, bem aparelhados, a sua cobertura apresenta apenas uma água, e é formada por um monólito de granito. O acesso à água é realizado através de uma abertura retangular e verifica-se a existência de uma pia lateral em granito e que serviria também para acumular água.

Necrópole da Cova da Moura

A Necrópole da Cova da Moura é constituída por duas sepulturas antropomórficas cavadas na rocha, cuja cronologia aproximada remonta aos séculos IX e XI durante o período da reconquista. Estas sepulturas apresentam uma almofada na zona da cabeça e ainda um furo para o escoamento de fluídos.

Alto do Castro

A estação “Alto do Castro” situa-se no topo de um monte que se destaca da paisagem envolvente pela sua altitude e pelos afloramentos graníticos que o compõem. Esta estação aparenta datar da pré-história recente, tratando-se possivelmente um recinto murado do Calcolítico, uma vez que ainda subsistem vestígios de muretes que deveriam delimitar o recinto e algumas cerâmicas manuais. Numa destas cerâmicas observa-se a presença de decoração penteada e um moinho manual.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Capela de São Miguel

A Capela de São Miguel foi inaugurada no dia 11 de Junho de 2017 e resultou da reabilitação do edifício da antiga escola primária de Chosendo. Esta capela, dedicada a São Miguel, o padroeiro da freguesia, possui no seu interior uma estátua de S. Miguel realizada pelo escultor Pedro Lacerda. Os atos religiosos passarão a ser realizados naquele espaço, que poderá também funcionar como capela mortuária.

Capela S. Sebastião

A capela de S. Sebastião foi erigida a fim de garantir a proteção divina da freguesia contra a peste, fome e guerra. A capela apresenta uma configuração exterior semelhante à de Santa Bárbara, embora a distribuição da alvenaria de granito é mais regular, com pedras maiores e bem aparelhadas nos cunhais, sendo o preenchimento realizado com pedra bugalhada, e a sua fachada principal é enquadrada por um largo.

Capela Senhor do Calvário

A Capela Senhor do Calvário, também conhecida como Senhor dos Passos, situa-se na proximidade do cemitério e do Polidesportivo já fora do limite da ARU de Chosendo. Esta capela constitui um elemento central durante a quaresma e nas festividades de Verão, realizando-se a Festa do Senhor do Calvário no terceiro domingo de Agosto.

Fonte renascentista

Este chafariz foi construído em 1692, apenas da sua simplicidade e reduzida dimensão constitui uma obra da renascença.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação urbana da ARU de Chosendo teve como base a caracterização do território realizada no capítulo anterior, a análise das políticas de regeneração urbana que vigoram em Portugal e a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo município de Sernancelhe no âmbito do seu PDM.

Segundo o artigo 3.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a reabilitação urbana deverá contribuir de forma articulada para a prossecução dos seguintes objetivos:

- 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.

Relativamente às políticas de desenvolvimento urbano preconizadas no PDM de Sernancelhe, este documento estabelece para o horizonte de 2025 um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos, dos quais se procedeu à seleção dos que se encontram alinhados com a reabilitação urbana. Seguidamente transcrevem-se os objetivos selecionados:

- 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.

Assim, tendo como base o quadro de desenvolvimento urbano definido pelos instrumentos de política de âmbito supra-local, à caracterização do território da área delimitada como ARU de Chosendo e ao potencial de desenvolvimento deste aglomerado foram definidos 3 eixos estratégicos, que agrupam os 12 objetivos estratégicos que irão orientar a execução e operacionalização da estratégia de reabilitação urbana desta ARU.

Seguidamente apresentam-se os objetivos estratégicos estabelecidos, agrupados por eixo de intervenção.

Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização 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. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Chosendo.

Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Chosendo

- 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;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Chosendo

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado 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 Chosendo. 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 Chosendo. (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.
- Município de Sernancelhe. Apresentação – Centros lúdicos, um projeto de dinamização intergeracional para o concelho [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/apresentacao-centros-ludicos.html> [Novembro 2021]

- Município de Sernancelhe. Centros Lúdicos – Escolas primárias recuperadas, dez comunidades abrangidas e mais de 300 utentes já beneficiam do projeto dos centros lúdicos [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/centros-ludicos.html> [Novembro 2021]
- Município de Sernancelhe. Chosendo [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=106:chosendo&catid=114> [Novembro 2021]
- Município de Sernancelhe. Chosendo celebra Santa Bárbara com uma festa comunitária [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/arquivo-de-noticias/item/2893-chosendo-santa-barbara.html> [Novembro 2021]
- Município de Sernancelhe. Chosendo inaugura a Capela de São Miguel, o padroeiro da freguesia [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/arquivo-de-noticias/item/2778-chosendo-inaugura-capela-de-sao-miguel.html> [Novembro 2021]
- Município de Sernancelhe. Chosendo inaugurou a requalificação da fonte do adro e paragem de autocarro no dia de Santa Bárbara [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/arquivo-de-noticias/item/2822-chosendo-inaugurou-a-requalifica%C3%A7%C3%A3o-da-fonte-do-adro-e-paragem-de-autocarro-no-dia-de-santa-b%C3%A1rbara.html> [Novembro 2021]
- Município de Sernancelhe. Povo de Chosendo festeja Santa Bárbara há 15 anos [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/arquivo-de-noticias/item/2981-chosendo-festeja-santa-barbara.html> [Novembro 2021]
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

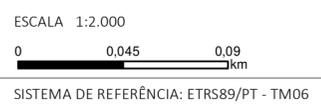
ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Chosendo (Escala 1:2000)



Legenda:
[Green outline symbol] Limite da Área de Reabilitação Urbana de Chosendo

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CHOSENDO
Planta de delimitação da ARU de Chosendo



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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação 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.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 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.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• 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 \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;• 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. <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	
Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	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.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	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.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	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.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	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.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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. <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	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos

	localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Procedimento	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.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 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.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	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.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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.
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
	<p>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</p> <p>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</p>
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	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.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• 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 \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;• 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.