



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FERREIRIM

Dezembro de 2024

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FERREIRIM

ATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
DEZEMBRO 2024	Versão 1	Proposta de delimitação da ARU	AQ

FICHA TÉCNICA

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

Índice

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 FERREIRIM	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE FERREIRIM	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 FERREIRIM ...	21
3.4.1. POPULAÇÃO.....	23
3.4.2. SOCIO ECONOMIA	26
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE	27
3.4.4. ESTRUTURA URBANA	29
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	31
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO	35
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE	36
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	42
5. BENEFÍCIOS FISCAIS	45
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	45
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS	47
BIBLIOGRAFIA	48

ANEXOS

ANEXO A. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FERREIRIM, À ESCALA 1:3 000

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

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ferreira** 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 (DL) n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo DL n.º 88/2017, de 27 de julho, pelo DL n.º 66/2019, de 21 de Maio, pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, e pelo DL n.º 10/2024 de 8 de janeiro), 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 objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”*. Esta citação é ilustrativa da mudança de paradigma que ocorreu no domínio das políticas urbanas em Portugal na última década: de um modelo de reabilitação urbana centrado no objetivo de reabilitação do edificado degradado, passou-se a uma abordagem mais holística aos desafios impostos pelos processos de degradação urbana, assente num conceito amplo de reabilitação urbana que, conferindo relevo à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, privilegia a integração e a coordenação das intervenções, e sublinha a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

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

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

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;

- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 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 Ferreira, 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 Ferreira estrutura-se em cinco capítulos distintos: (1) Introdução, (2) Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, (3) Caracterização da ARU de Ferreira, (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 Ferreira, terminando com a apresentação da mesma.

Posteriormente, no terceiro capítulo realiza-se a caracterização da ARU de Ferreira, que tem início com o seu enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT). 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 Ferreira, à escala 1:2 000 e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Ferreira.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A aferição dos limites da ARU de Ferreirim 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 12.º do RJRU).

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

A aferição dos limites da ARU de Ferreirim 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 Ferreirim.

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

Subjacente à aplicação da metodologia de delimitação da ARU, está o estabelecimento de critérios de delimitação, apresentados no Quadro seguinte, que visam conferir uma maior inteligibilidade à proposta de delimitação da ARU. Os critérios adotados pretendem refletir, por um lado, a realidade territorial da área em estudo (caráter e identidade), e por outro, a estratégia de desenvolvimento urbano do aglomerado (potencial de desenvolvimento). São ainda considerados critérios de caráter operativo, que sustentam a aferição dos limites espaciais da ARU (critérios urbanísticos).

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
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
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários, nomeadamente no âmbito do Portugal 2030
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

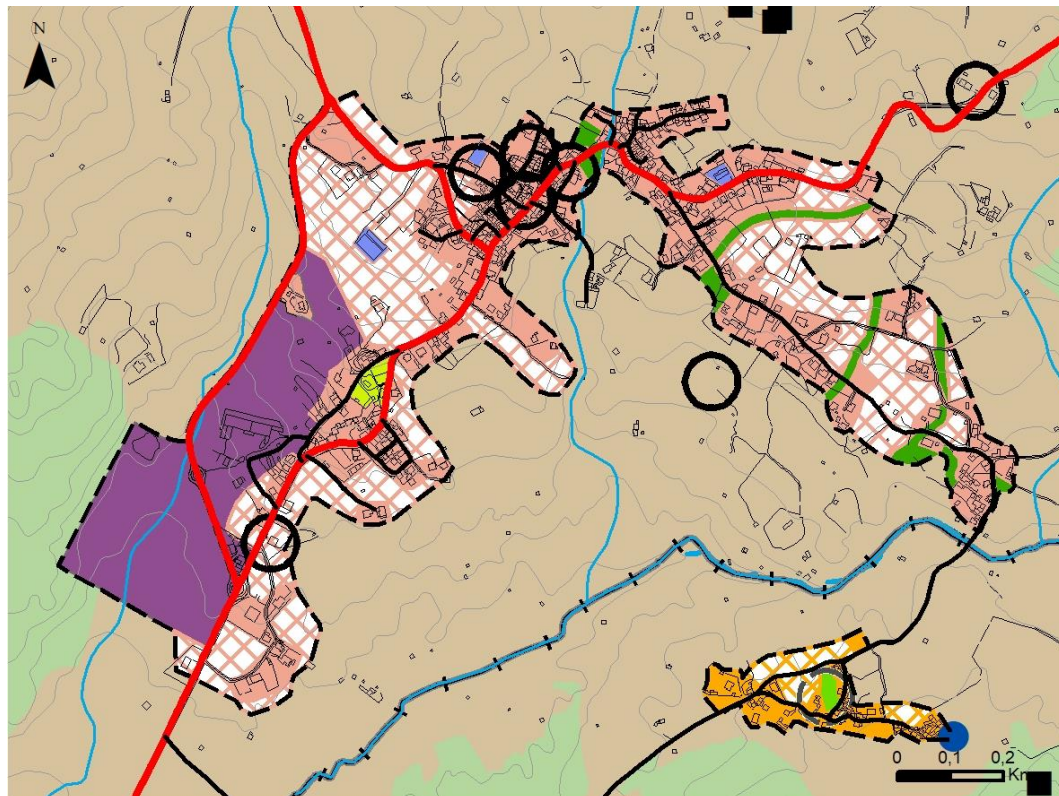
Quadro 1 - Critérios de delimitação da ARU de Ferreira

2.2. Proposta de delimitação da ARU de Ferreira

A aferição dos limites da ARU de Ferreira 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 apresentados em seguida.

A Figura 1 apresenta um **extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe** para o perímetro urbano do aglomerado de Ferreira 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**

(pertencentes ao Solo Urbanizado) e **Espaços Residenciais de Expansão de Nível II** (Solo Urbanizável), seguidos dos **Espaços de Atividades Económicas** (Solo Urbanizado).



Legenda:

Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Sernancelhe	
—+— LIMITE DO CONCELHO CAOP	SOLO RURAL
— LIMITE DA FREGUESIA	ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS
— LIMITE DO PERÍMETRO URBANO	ESPAÇOS AGRÍCOLAS
SOLO URBANO	ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
SOLO URBANIZADO	REDE VIÁRIA
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL I	REDE MUNICIPAL FUNDAMENTAL
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II	REDE MUNICIPAL PRINCIPAL
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	REDE VIÁRIA URBANA
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	REDE URBANA
SOLO URBANIZÁVEL	ABASTECIMENTO DE ÁGUA
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL I	● CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBT. PARA ABAST. PÚBLICO
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II	■ RESERVATÓRIO
ESPAÇOS VERDES	PATRIMÓNIO CULTURAL
ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA	□ SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS
ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO	□ BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	

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

Integram ainda esta área os **Espaços de Uso Especial** (Solo Urbanizado), que incidem em três equipamentos existentes (Campo de Jogos, Igreja Matriz e Conservatório Regional de Musica de Ferreirim), e, na classe de Espaços Verdes, os **Espaços Verdes de Protecção e Salvaguarda** (áreas mais sensíveis a nível ecológico integradas em RAN, REN e Domínio Hídrico) e um **Espaço Verde de Utilização Coletiva** (Jardim de Ferreirim). É de denotar, no

âmbito do património cultural, a existência de **cinco sítios arqueológicos** e, relativamente à rede viária, o facto de que este perímetro urbano é servido pela **Rede Municipal Fundamental Principal**, através da EM505, EM506 (formada pela Avenida Nossa Senhora da Consolação, Avenida Major Miguel Augusto, Rua da Alegria e Rua da Escola), e Rua da Igreja. Destaca-se ainda o atravessamento desta área urbana por uma linha de água, afluente da Ribeira de Ferreirim, que passa um pouco a sul do aglomerado e fluindo para o Rio Távora. No espaço fora do perímetro urbano de Ferreirim, dominam os **Espaços Agrícolas** e **Espaços Florestais de Produção**, enquadrados no Solo Rural. Na Figura 2, apresentam-se as **Principais Centralidades e Elementos/ Pontos de interesse** existentes na área de estudo. Na fase posterior, **Fase 2 – Esboço**, procedeu-se à sobreposição da informação recolhida e foi desenhado um **limite provisório** para a ARU de Ferreirim, conforme ilustrado Figura 3.

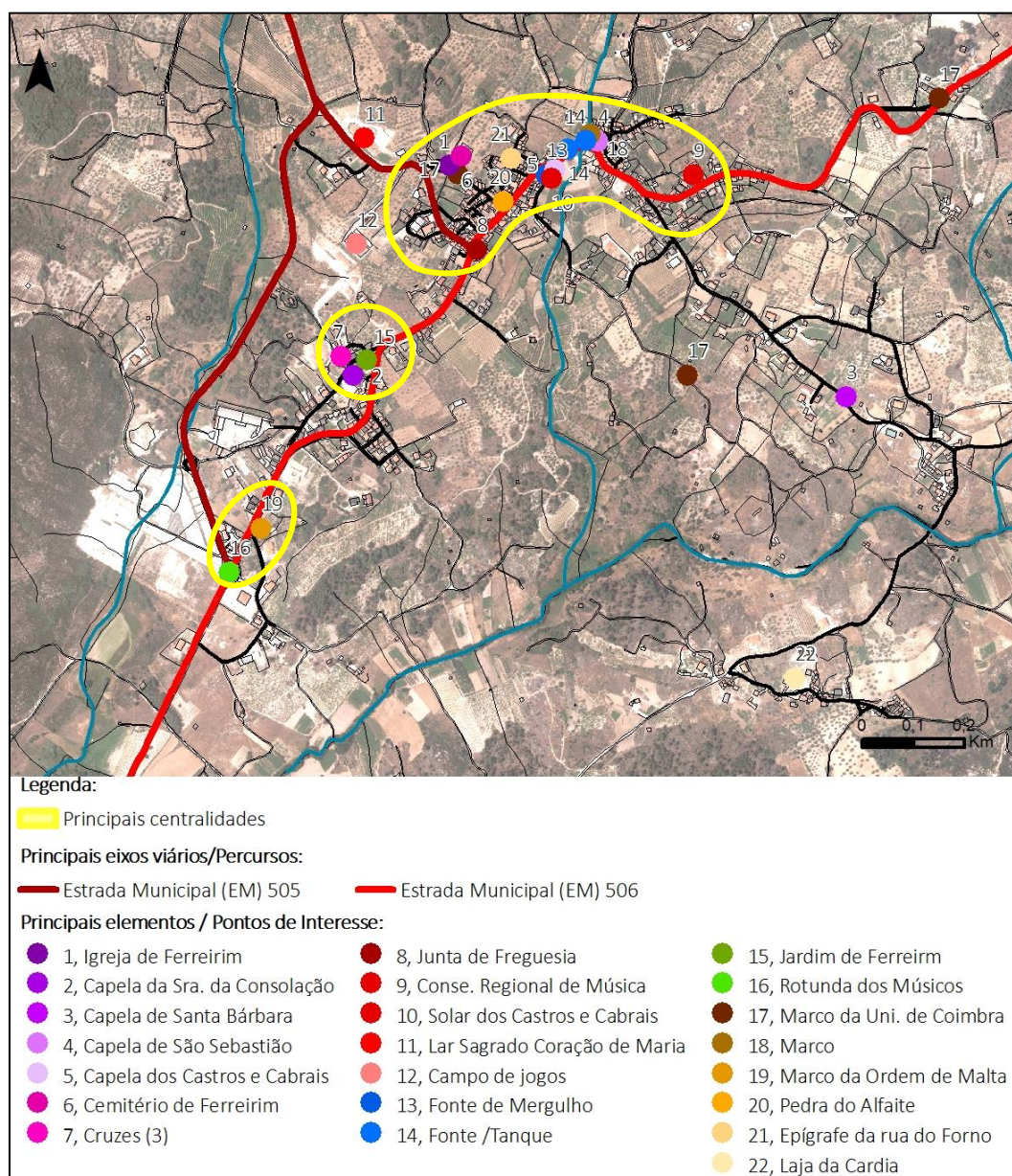
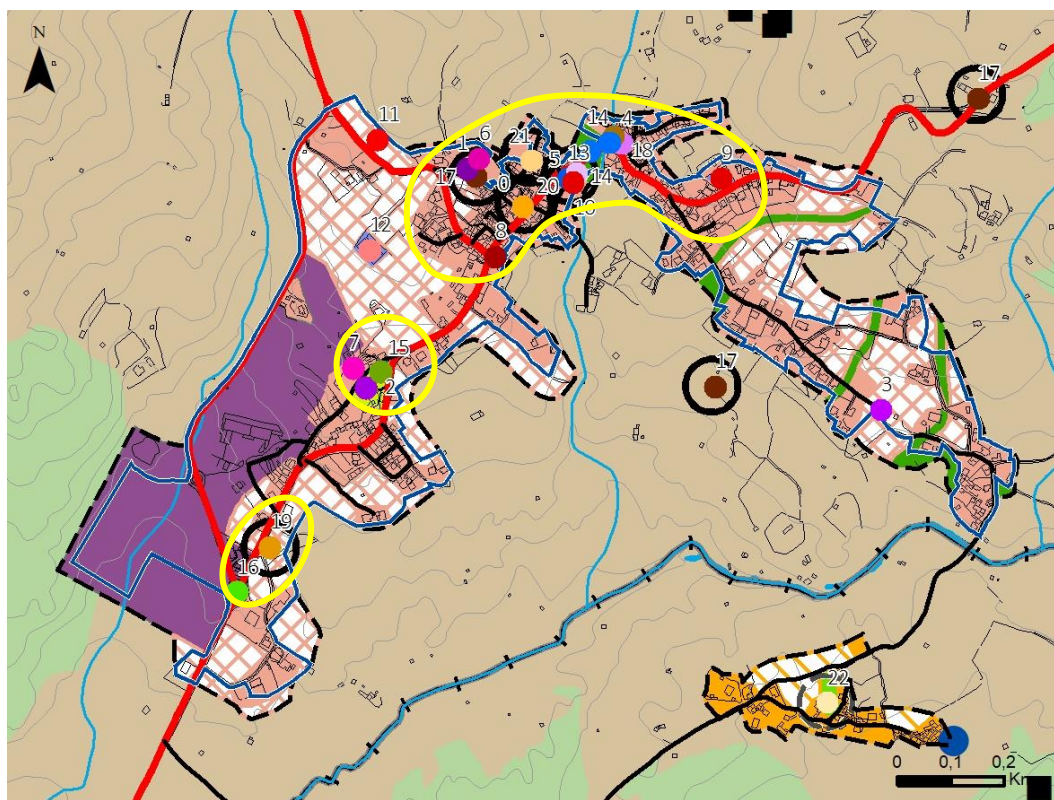


Figura 2 - Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse em Ferreirim



Legenda:

— Limite provisório da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ferreirim

Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Sernancelhe

— LIMITE DO CONCELHO CAOP

— LIMITE DA FREGUESIA

— LIMITE DO PERÍMETRO URBANO

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL I

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

SOLO URBANIZÁVEL

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL I

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II

ESPAÇOS VERDES

ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA

ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

SOLO RURAL

ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

REDE VIÁRIA

REDE MUNICIPAL FUNDAMENTAL

REDE MUNICIPAL PRINCIPAL

REDE VIÁRIA URBANA

REDE URBANA

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

● CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBT. PARA ABAST. PÚBLICO

■ RESERVATÓRIO

PATRIMÓNIO CULTURAL

■ SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

■ BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

— Principais centralidades

Principais elementos / Pontos de Interesse:

● 1, Igreja de Ferreirim

● 2, Capela da Sra. da Consolação

● 3, Capela de Santa Bárbara

● 4, Capela de São Sebastião

● 5, Capela dos Castros e Cabrais

● 6, Cemitério de Ferreirim

● 7, Cruzes (3)

● 8, Junta de Freguesia

● 9, Conse. Regional de Música

● 10, Solar dos Castros e Cabrais

● 11, Lar Sagrado Coração de Maria

● 12, Campo de jogos

● 13, Fonte de Mergulho

● 14, Fonte /Tanque

● 15, Jardim de Ferreirim

● 16, Rotunda dos Músicos

● 17, Marco da Uni. de Coimbra

● 18, Marco

● 19, Marco da Ordem de Malta

● 20, Pedra do Alfaite

● 21, Epígrafe da rua do Forno

● 22, Laja da Cardia

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 Ferreirim e esboço dos limites provisórios da ARU

Relativamente aos **principais elementos**, evidencia-se a sua concentração sobretudo na área central do aglomerado, encontrando-se aqui uma diversidade de tipologias, desde os elementos de caráter religioso (tais como a Igreja de Ferreirim, Capela de S. Sebastião, Capela dos Castros e Cabrais, e Cemitério de Ferreirim), aos de índole administrativa (Junta de Freguesia), social (Conservatório Regional de Música) e cultural (fontes e marcos). Esta zona forma a principal **centralidade** de Ferreirim, podendo verificar-se a existência de uma segunda centralidade, mais pequena, na parte ocidental, formada pela Capela da Senhora da Consolação, cruzeiro e Jardim de Ferreirim. Salienta-se a relação entre os pontos de interesse com a passagem da EM506, via principal que aliás possui um papel fundamental na estruturação urbana de todo o aglomerado.

Por último procedeu-se à **Fase 3 – Desenho Final**, na qual foi aferido o limite provisório desenhado, atendendo aos critérios urbanísticos estabelecidos na metodologia.

A aferição dos limites da ARU de Ferreirim teve em consideração a promoção da coerência e homogeneidade do conjunto urbano, tendo por isso sido excluídas algumas áreas periféricas e/ou não edificadas. O limite provisório desenhado engloba a generalidade do perímetro urbano de Ferreirim considerado pelo PDM de Sernancelhe, com exceção de pequenas áreas que resultam de acertos da aferição acima referida. Foram ainda excluídos deste limite alguns elementos de interesse que, cumulativamente, se situavam em solo rural e distantes do aglomerado urbano, nomeadamente dois marcos da Universidade de Coimbra, um dos quais atualmente situado num local distinto onde havia sido encontrado.

A ARU de Ferreirim apresenta uma área global de 58,91 hectares e encontra-se espacializada na figura seguinte e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.500.

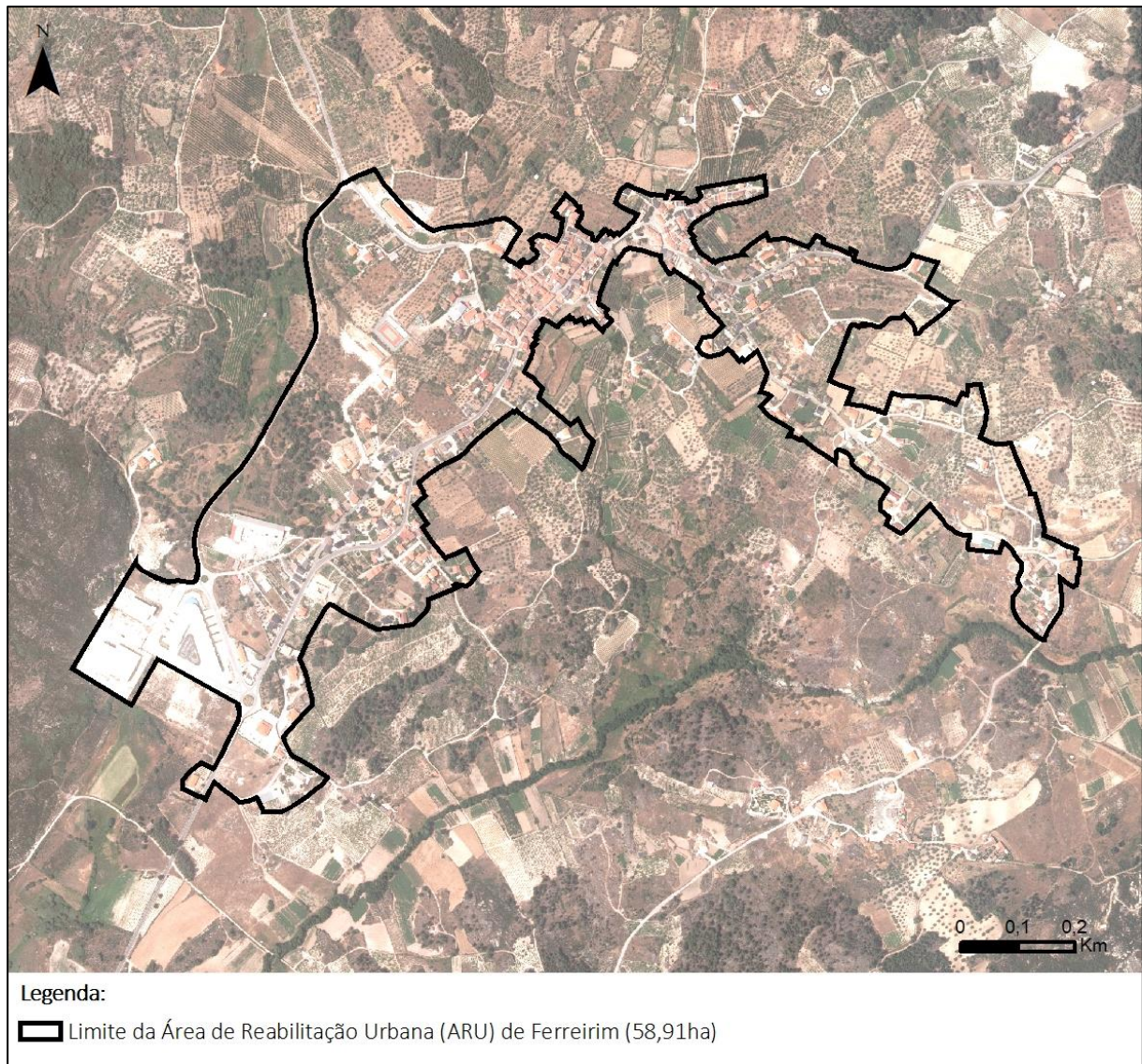


Figura 4 - Limite da ARU de Ferreirim

3. Caraterização da ARU de Ferreirim

O presente capítulo diz respeito à caracterização da área delimitada como ARU de Ferreirim e encontra-se estruturado em quatro partes: (1) Enquadramento territorial, (2) Enquadramento histórico, (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial e (4) Caraterização 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 Ferreirim, 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 Sátão, 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 Ferreirim localiza-se na UF de Ferreirim e Macieira, no centro 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). Constitui um dos aglomerados mais populosos do concelho, após a sede do município, a par com Sarzeda e Vila da Ponte, e das freguesias mais dotadas com serviços especializados. Junto com Vila da Ponte, Ferreirim constitui um núcleo urbano secundário.

O aglomerado encontra-se num vale fértil, dominado pela agricultura e pela cultura da vinha e oliveira. Situa-se na encosta nascente do Monte Gordo, numa zona de declive suave que desce para o Rio Fêveras, encontrando-se Fonte Arcada localizada na encosta oposta, mais a norte. A agricultura é complementada pelo setor secundário, destacando-se as pequenas indústrias de mármore, madeiras e produtos agrícolas. Na sua zona central, o aglomerado é atravessado por uma ribeira afluente da Ribeira de Ferreirim, a qual passa a sul desta área urbana.

Contrastando com a maioria das freguesias rurais da Beira Alta, Ferreirim *“é formado de habitações altas de boa cantaria; raras são as de alvenaria. As mais antigas agrupam-se desalinhadas num pequeno bairro ao poente; as restantes margeiam a estrada e sobem pelo largo da fonte até à Capela de S. Sebastião”* (Moreira, 1929: 305). Destaca-se o interesse arquitetónico dos edifícios, em especial dos mais antigos e brasonados, datando do Século XVIII, e que evidenciam a importância que este aglomerado teve em tempos. Realçam-se, a nível de património arquitetónico, Igreja Matriz de Santo Estêvão (Imóvel de Interesse Público), a Fonte Românica (classificada como

Imóvel de Interesse Municipal), o Santuário de Nossa Senhora da Consolação, um Marco da Universidade de Coimbra, um Cruzeiro de Templete e várias alminhas que marcam os muros de pedra. A Banda Musical 81 de Ferreirim é bastante importante, como comprova o conjunto escultórico em homenagem aos 20 anos de existência, situado na Rotunda dos Músicos, bem como Conservatório Regional de Música de Ferreirim, localizado no centro no aglomerado, no edifício onde funcionava a antiga Escola Primária, e que conta com mais de duas dezenas de alunos. O Santuário de Nossa Senhora da Consolação apresenta uma vista privilegiada sobre a aldeia, decorrendo aqui uma festa, no terceiro domingo de agosto.

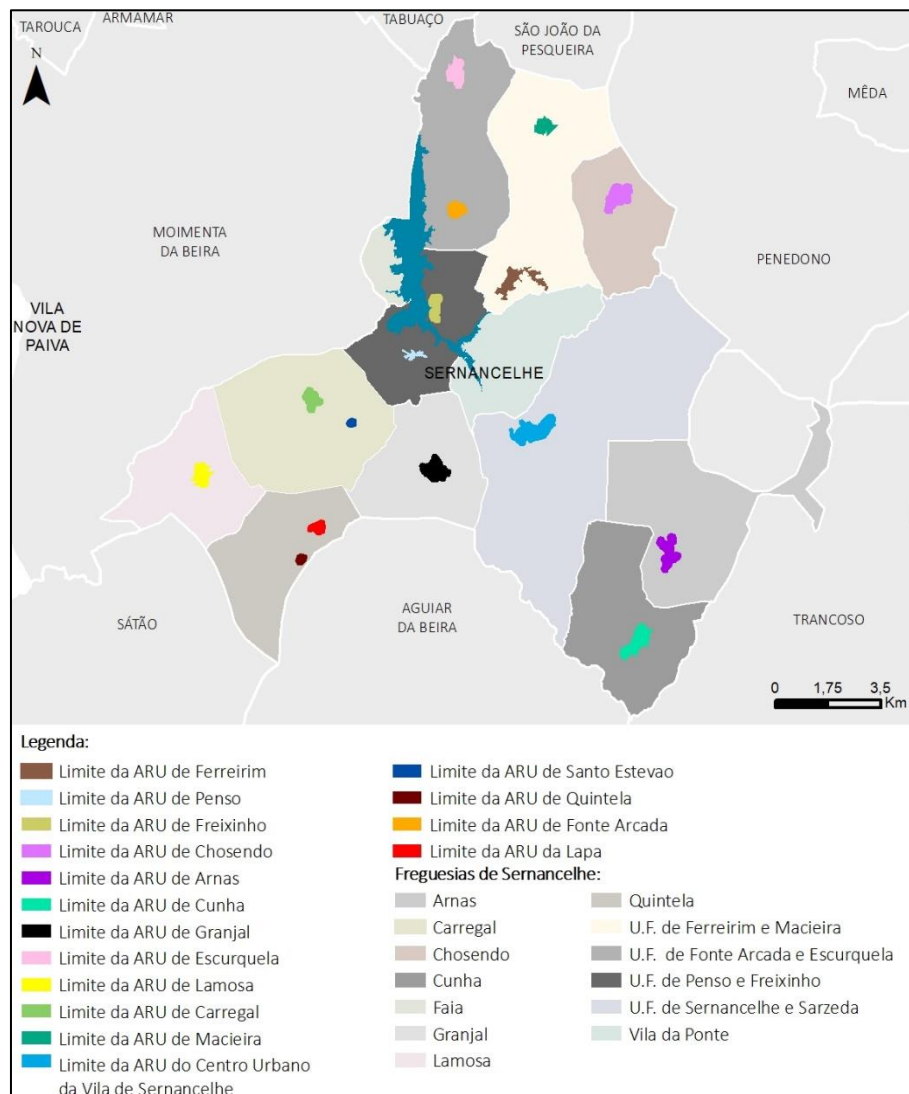


Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Ferreirim e relação com outras ARU do concelho de Sernancelhe

O principal acesso viário de Ferreirim é realizado através da EM506, proveniente da Vila de Sernancelhe, e passando por Vila da Ponte, permite a ligação ao concelho de Penedono. A EM505 que marca o limite da ARU a noroeste, efetua a ligação com Fonte Arcada e levando depois até à Albufeira de Vilar. Ferreirim situa-se a cerca

de 8 Km (cerca de 10 minutos de carro) da sede do concelho, e aproximadamente a 3,5 Km (5 minutos de carro) de Vila da Ponte e da Albufeira de Vilar, onde se localizam a Praia Fluvial de Vila da Ponte e os Passadiços do Távora.

No âmbito do PDM de Sernancelhe, Ferrerim encontra-se identificado como aglomerado de segundo nível, a par com Vila da Ponte e Carregal/Tabosa, o que reflete a sua relevância urbano-funcional à escala municipal.

3.2. Enquadramento histórico

Sernancelhe constitui um concelho com uma longa história, como comprovam os diversos elementos que atestam a sua ocupação humana remota, datados 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. Flámulas 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.

De acordo com Costa (2007), é provável que Ferreirim tenha a origem no Monte de S. Gens, onde se verificam vestígios de ocupação e como a própria génese toponímia sugere (*gens, gentis*). Nesta zona, os vestígios arqueológicos encontram-se dispersos numa área concentrada próximo de um vale fértil, sugerindo que esta estação romana seria um casal agrícola. Existem ainda indícios de ocupação na época medieval, com referências a uma ponte que efetuaria a ligação entre Vila da Ponte e Ferreirim.

Ferreirim constituía a maior freguesia do concelho de Fonte de Arcada, após a sede, tendo sido a povoação que sofreu maior desenvolvimento na povoação e restauração mandada por Sancha Vermuis, após a expulsão dos árabes. Este facto deveu-se às condições biofísicas do território, destacando-se o seu solo fértil e produtivo. Pertenceu também à Universidade de Coimbra, como evidenciam os marcos existentes. Em 1855, Ferreirim passou para o concelho de Sernancelhe, mantendo-se o sentido comunitário dos seus habitantes, bem como os seus recursos agrícolas, que ainda hoje persistem.

Em 1929, Moreira descrevia esta freguesia pelo seu empenho no trabalho, em especial ligado à atividade agrícola em todo o vale circundante ao aglomerado, existindo ainda os terrenos maninhos, que serviam de pasto ao gado, mas também onde era recolhido o mato para estrume e camas dos animais. Eram reconhecidos, pela sua qualidade, o vinho e azeite que aqui se produziam.

A Igreja Paroquial, construída no Século XVIII, a mando na Universidade de Coimbra, não terá sido o templo religioso primordial, mas sim a Capela de S. Sebastião, situada a nordeste, no Largo de S. Sebastião, no centro do aglomerado, possuindo um singelo pórtico românico. Na proximidade, encontra-se a fonte da bica, datando de 1905, e tratando-se de um elemento de água notável pela sua dimensão e arquitetura, possuindo um elegante frontispício.

A título de curiosidade, refere-se que, em tempos, habitou em Ferreirim um homem chamado Manuel António de Loureiro, tendo vivido de forma virtuosa e heroica, e tendo, após a sua morte sido reconhecido pelo povo como santo, a quem se atribuíram vários milagres.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Ferreirim 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 foi publicado em Diário da República, através do Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro, tendo sofrido 6 correções materiais (Declaração n.º 211/2015, de 20 de outubro; Declaração n.º 29/2019, de 23 de abril; Declaração n.º 39/2019, de 26 de junho; Declaração n.º 56/2023, de 15 de junho; Declaração n.º 78/2023, de 7 de setembro; e Declaração n.º 34/2024/2, de 26 de abril) e uma alteração por adaptação (Aviso n.º 13080/2021, de 12 de junho). Na republicação do Regulamento constante neste último documento, assume como principal objetivo (artigo 2.º) 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 conjectura

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 no Quadro que se segue.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo	1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo	3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado	5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial
	6. 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	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 naturais e tecnológicos
	8. Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

Quadro 2 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas no Quadro anterior corresponde um conjunto de objetivos específicos. Seguidamente assinalam-se, no Quadro 3, as opções estratégicas e os objetivos específicos veiculados pelo PDM de Sernancelhe suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana em Ferreira, e verificando-se que a maioria se aplica a este aglomerado, o que denota a sua importância estratégica no desenvolvimento concelhio.

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE FERREIRIM
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	X
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	X
	3.2. Prestar o apoio financeiro e logístico e o aconselhamento jurídico/técnico para o desenvolvimento fabril no concelho	
	3.3. Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	X

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE FERREIRIM
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	X
	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	X
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções dos polos urbanos secundários (Vila da Ponte e Ferreira)	X
	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	X
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	X
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos	X
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.1. Reestruturar e requalificar o perímetro urbano da Vila	
	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	X
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos	X
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	X
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	X
	7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	X
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	X
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	X
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	X

Quadro 3 - Articulação entre as Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Ferreira
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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 Ferreira. 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, sendo os seus principais aglomerados Vila da Ponte e Ferreira. 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.

A ARU de Ferreira enquadra-se na **Unidade Territorial 1.1. Ferreira**, 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, sendo que 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 agroflorestal. No tocante às acessibilidades, embora não exista uma forte articulação entre todos os povoados, existe uma relação evidente entre Ferreirim e os aglomerados em redor.

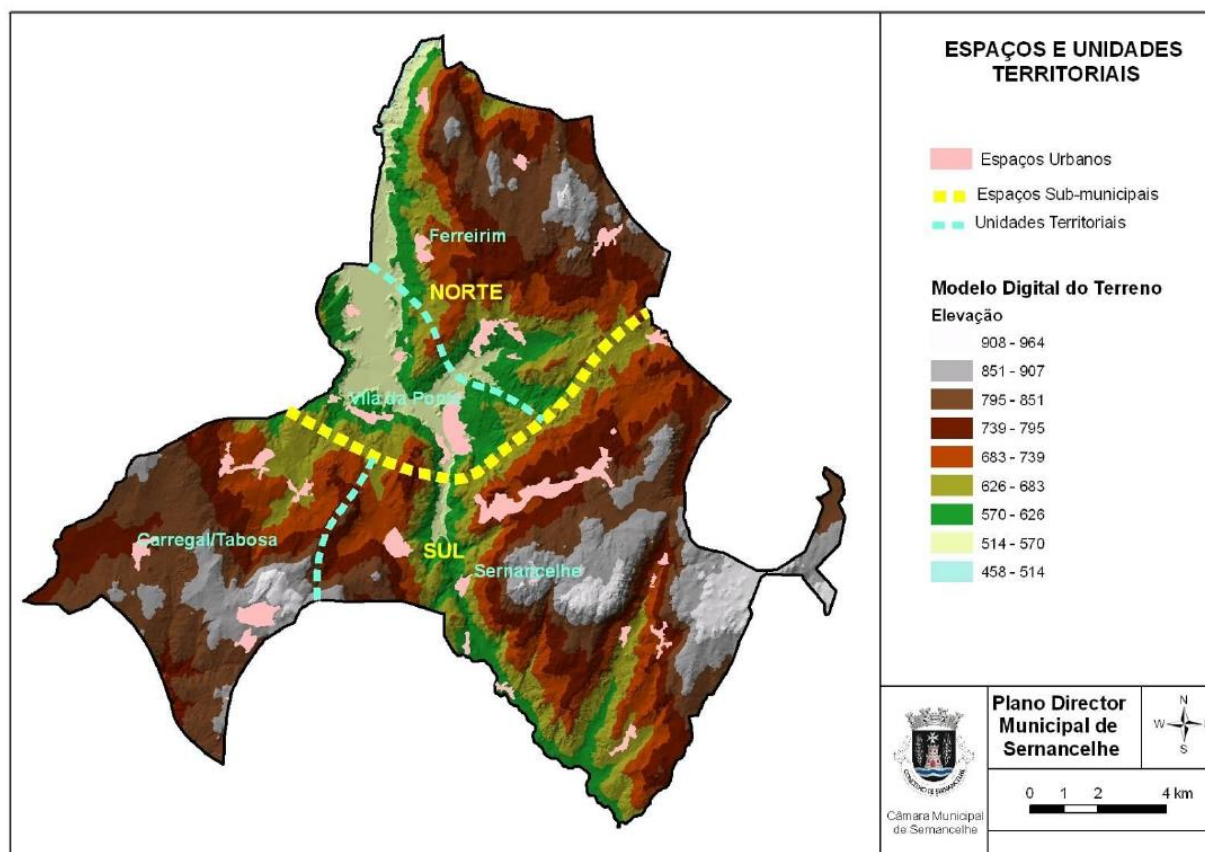


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe
Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114

No âmbito do sistema urbano, e enfatizado a procura do reforço “na dotação de equipamentos e serviços que permitam à população do sector norte ter oferta de equipamentos e serviços com boas condições de acesso, procurando a retenção da população neste território, reforçando-se a ligação entre os aglomerados” (CM Sernancelhe, 2012 – Relatório do Plano e Programa Geral de Execução, p. 117).

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

- Solo urbanizado: Espaços residenciais de nível I, Espaços de uso especial, e Espaços de Atividades Económicas;
- Solo urbanizável: Espaços residenciais de expansão de nível II;
- Espaços verdes: Espaços verdes de proteção e salvaguarda, e Espaços Verdes e de Utilização Coletiva.

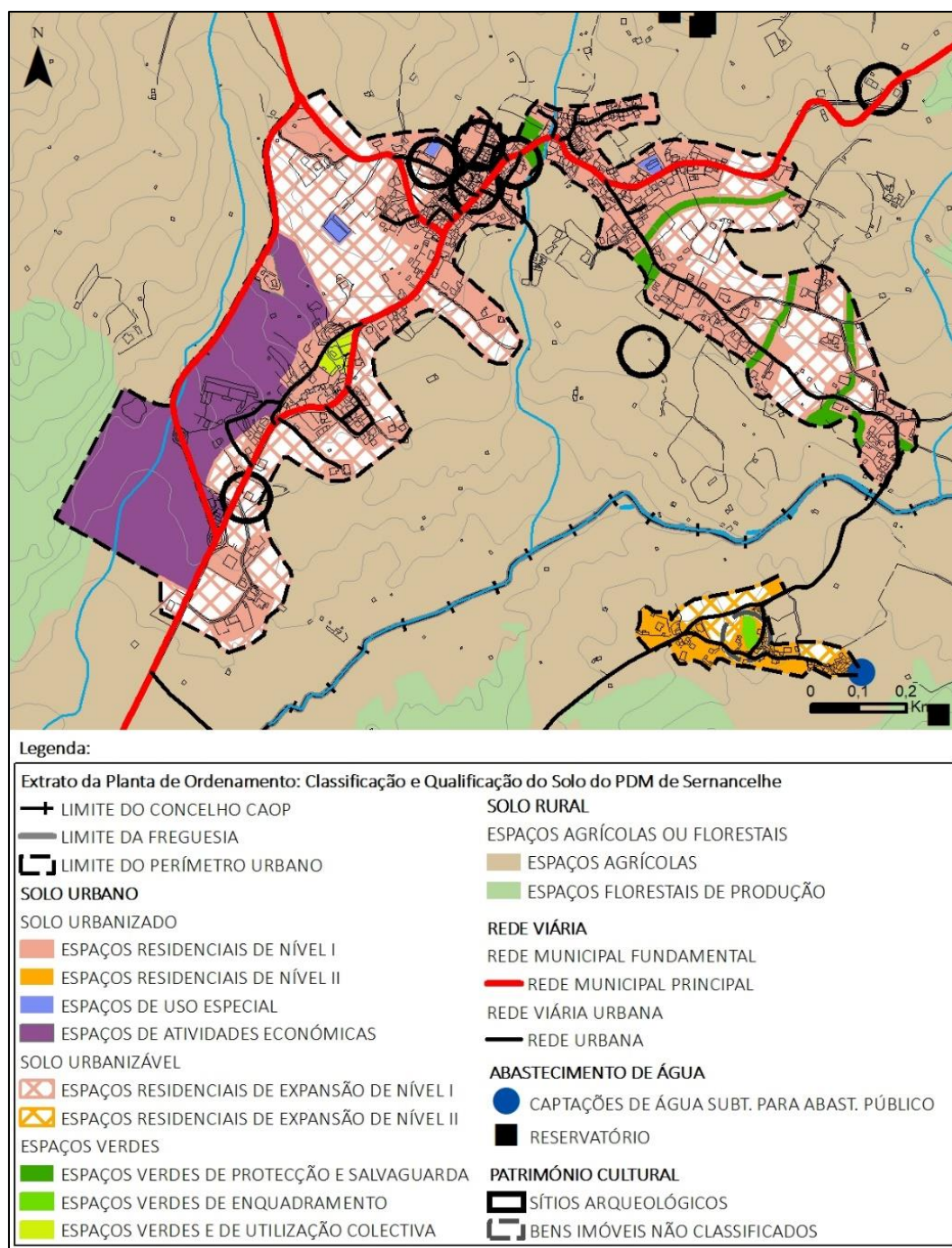


Figura 7 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Ferreira

Seguidamente apresenta-se a Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Ferreira, 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, nomeadamente os Censos 2021 - BGRI. Nos casos em que a informação não estivesse disponível nos Censos 2021, foram considerados os dados dos Censos 2011 – BGRI.

A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2011 e 2021, georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a bairros, lugares ou parte de um lugar. Foram seleccionadas as subsecções estatísticas que melhor representavam o território da ARU de Ferreira, que se encontram espacializadas nos cartogramas seguintes. A BGRI foi determinante para o estudo da população, sócio economia, estrutura urbana e parque edificado.

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.

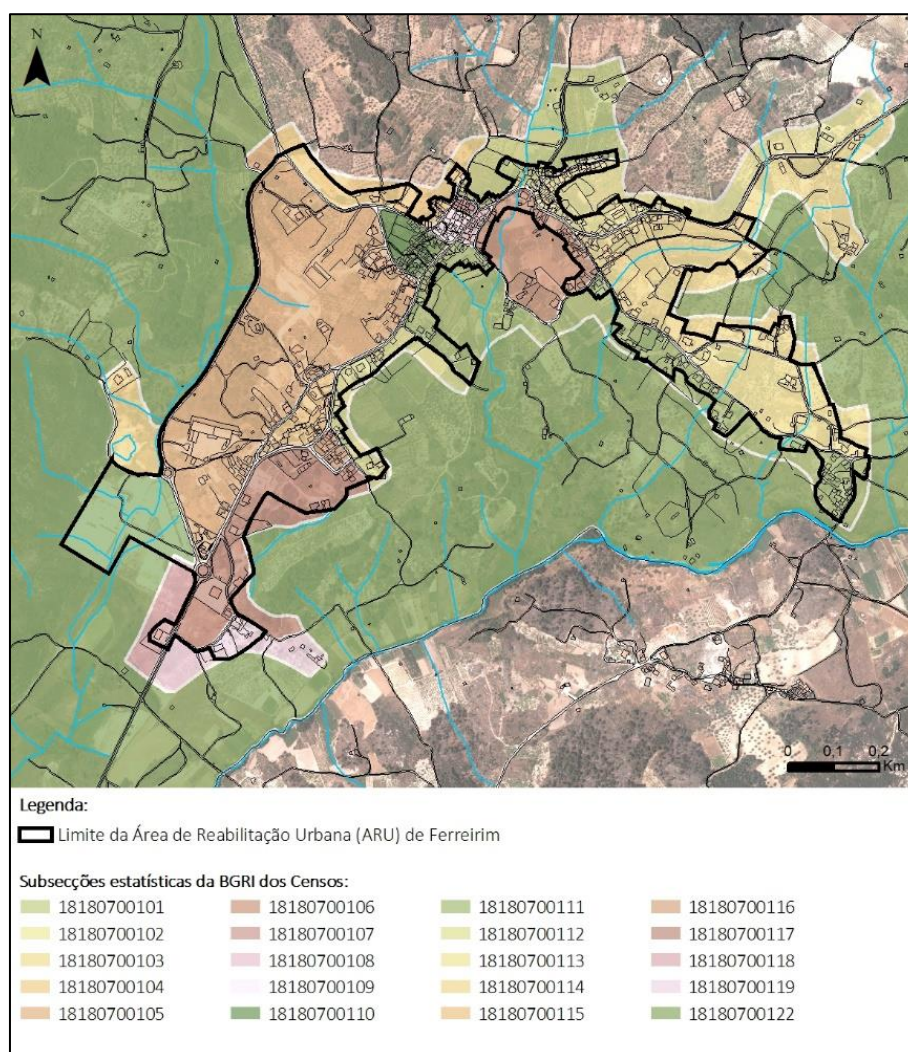


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011
Fonte: INE, Censos 2011

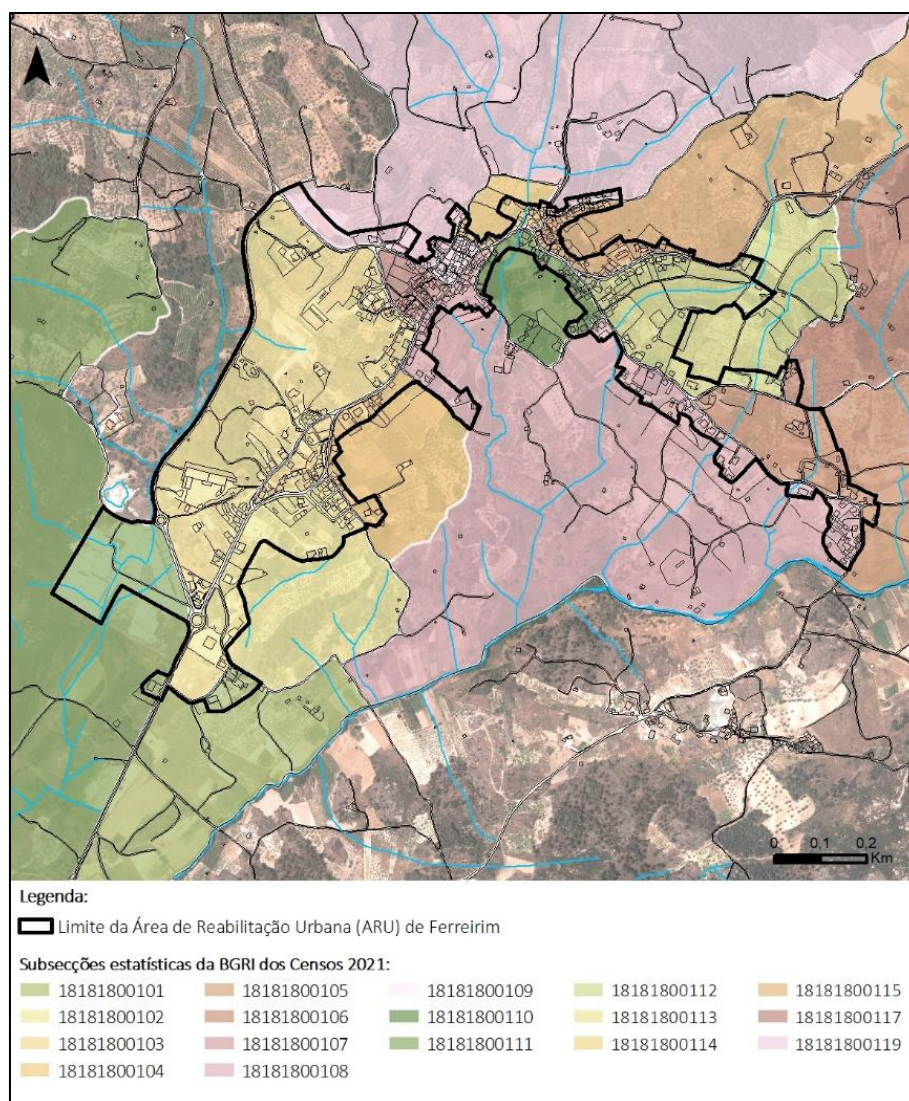


Figura 9 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021
Fonte: INE, Censos 2021

3.4.1. População

De acordo com os dados recolhidos pelos Censos de 2021, nesse ano a população residente do concelho de Sernancelhe contava com 5.692 indivíduos, dos quais 614 (10,79%) residiam na UF Ferreirim e Macieira. A ARU de Ferreirim contava com 528 indivíduos residentes, concentrando cerca de 90% da população da freguesia. Verifica-se que a população da ARU de Ferreirim se divide de forma equilibrada, contando com 261 homens e 267 mulheres, e apresentando uma **densidade populacional de 9,1hab./ha**.

No mesmo ano, existiam na ARU 205 famílias, sendo a maior parte dos agregados familiares composto por um ou dois elementos (64,39%) e a restante percentagem por três ou mais elementos.

Tabela 1 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE FERREIRIM E MACIEIRA	ARU DE FERREIRIM
Residentes	5.692	614	528
Masculinos	2.750	305	261
Femininos	2.942	309	267
N.º de famílias	2.326	248	205

Pela comparação entre os dados dos Censos 2021 e os Censos 2011, verifica-se um crescimento da população, de cerca de 0,4% ao nível do concelho, 25,6% ao nível da UF Ferreirim e Macieira e 16,1% ao nível da ARU de Ferreirim.

As figuras seguintes apresentam, respetivamente, a distribuição do número de **indivíduos residentes** e do número de **famílias**, por subsecção estatística na ARU de Ferreirim relativamente ao ano 2021. De um modo geral, pode verificar-se uma maior concentração da população residente e de famílias nas subsecções a noroeste da ARU de Ferreirim. Em contraste, as subsecções mais a sul, e as que estão a nordeste, são as que se apresentam mais vazias, principalmente nos espaços mais periféricos a este e oeste da ARU.

A distribuição da população residente na ARU de Ferreirim, por **faixa etária**, encontra-se representada na Tabela seguinte, e na qual se verifica que a faixa etária com maior representatividade é a dos 25 aos 64 anos, que representa perto de metade da amostra (48,1%), seguida pelos maiores de 65 anos (32,8%).

Como se pode verificar, estes dois grupos incluem a generalidade da população residente da ARU (80,9%), sendo que as faixas etárias referentes aos indivíduos com idade inferior a 24 anos representam apenas cerca de um quinto da população. Verifica-se, assim, que as camadas mais jovens são as que apresentam menor expressão, revelando uma tendência para o envelhecimento da população residente.

Tabela 2 - População residente, por grupo etário, na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)			
	0 AOS 14	15 aos 24	25 aos 64	65 OU MAIS
População residente	46 8,7%	55 10,4%	254 48,1%	173 32,8%

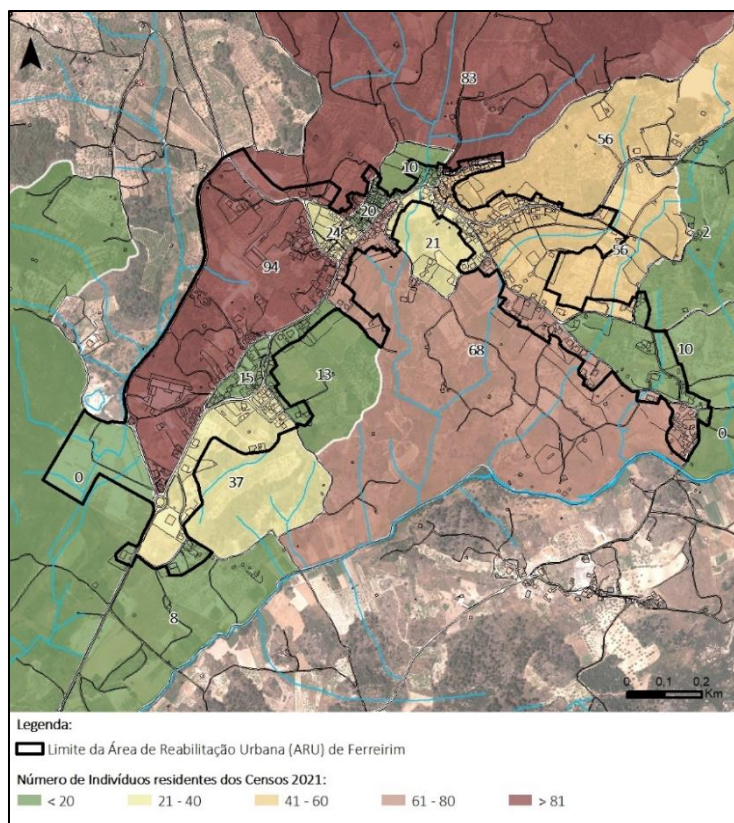


Figura 10 – População residente na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

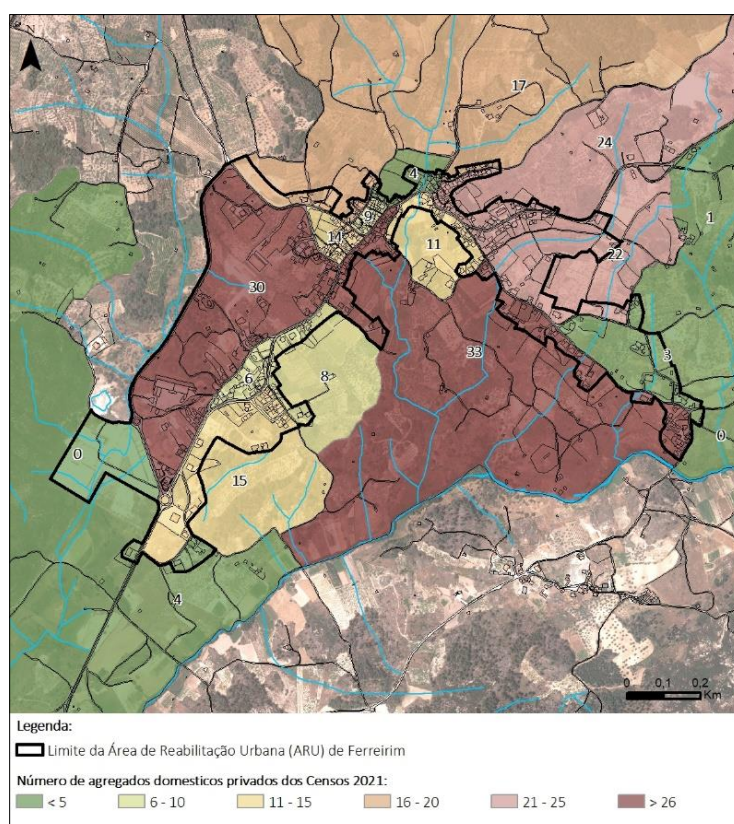


Figura 11 – Famílias residentes na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

3.4.2. Socio economia

De acordo com os dados do Censos, em 2011, a **população ativa** residente na ARU de Ferreiraim cifrava-se nos 205 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 38,8%. Já a freguesia, em 2021, apresentava uma taxa de atividade que se situava nos 34,7% (213 indivíduos), cerca de 10% abaixo do registado nos Censos 2011, o que indica que a taxa de atividade da ARU também deverá ter descido nessa década. Por sua vez, a nível concelhio a taxa de atividade em 2021 era de 35,77%, contando com 2.036 indivíduos, verificando-se uma diferença de 1,51% relativamente ao ano de 2011.

O número de pensionistas na ARU no ano de 2011 era de 131 indivíduos, que correspondia a cerca de um terço da população residente à data (29,6%). Ao nível da freguesia e do concelho, a representatividade dos pensionistas é semelhante variando entre, respetivamente, 35,2% a 34,2%. No tocante à percentagem dos indivíduos sem atividade económica, tendo em consideração dados do Censos 2011, verifica-se que era mais elevada ao nível do concelho com 50,1%, comparativamente com os restantes níveis territoriais que apresentam valores semelhantes entre si, a freguesia, 40,5% e a ARU 40,2%.

Tabela 3 - Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF Ferreiraim e Macieira, em 2021 e 2011, e na ARU de Ferreiraim, em 2011
Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE		UF DE FERREIRIM E MACIEIRA		ARU DE FERREIRIM
	2011	2021	2021	2011	2011
N.º INDIVÍDUOS					
População ativa	2114	2036	236	213	205
Empregados	1873	1936	191	201	184
Desempregados	241	100	19	12	21
À procura do 1º emprego	74	20	3	3	3
À procura de emprego	167	80	16	9	21
Pensionistas e reformados	1573	1944	137	216	131
Sem atividade económica	2840	-	185	-	178
Que trabalham em Sernancelhe	1364	1526	155	168	149
TAXA (%)					
Atividade	37,3	35,8	44,2	34,7	38,8%
Emprego	88,6	95,1	81,0	94,4	89,8%
Desemprego	11,4	4,9	8,2	5,6	10,2%
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE					
Primário	294	256	86	51	72
Secundário	517	495	71	57	50
Terciário	1062	1185	79	93	62

Relativamente à **população empregada**, verifica-se que, em 2011, existiam 184 indivíduos residentes na ARU de Ferreirim empregados, sendo que a grande maioria (149 indivíduos – 81,0%) trabalhavam no concelho de residência, Sernancelhe. Essa proporção é um pouco superior em 2021 ao nível da freguesia (83,6%) mas ligeiramente inferior a nível concelhio (78,82%).

Dos 184 indivíduos empregados da ARU em 2011, 72 (35,1%) trabalhavam no **setor** primário, 50 (27,2%) no setor secundário e 62 (33,7%) no setor terciário. Nesse ano, a distribuição a nível da freguesia mostrava a mesma tendência, mas alterando-se em 2021, quando se verificou um maior peso do setor terciário (46,3% - 93 indivíduos), seguido do setor secundário (28,4% - 57) e do primário em proporção idêntica (23,9% - 51). Por sua vez, a nível concelhio observa-se, em 2021, uma maior preponderância do setor terciário (61,2% - 1185 indivíduos), seguido do secundário (25,6% - 495 indivíduos) e do primário (12,6% - 256 indivíduos), mantendo a relação da década anterior.

Finalmente, ao nível do **desemprego**, a ARU de Ferreirim em 2011 contava com 21 desempregados, correspondendo, à data, a 90% dos indivíduos desempregados da UF de Ferreirim e Macieira (19 indivíduos). Em 2021, o número de indivíduos desempregados da freguesia desceu para cerca de metade (12 indivíduos) o que também se verificou a nível concelhio (241 em 2011 e 100 em 2021). A taxa de desemprego rondava, em 2021, os 5% quer a nível concelhio (4,9%) quer a nível da UF de Ferreirim e Macieira (5,6%), mas sendo bastante superior na ARU de Ferreirim (10,4%).

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 Ferreirim.

Os **principais acessos** viários da ARU de Ferreirim são realizados através da EM506, que efetua a ligação de Sernancelhe ao concelho de Penedono, e pela EM505, que faz a ligação entre Fonte Arcada e Ferreirim, e marca o limite da ARU a noroeste. Ambos os eixos viários fazem parte da Rede Municipal 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. Ao nível da ARU foi considerada a EM505 como via principal e a EM506 como via secundária, conforme representado na imagem seguinte.

A EM505 estende-se por cerca de 23km, passando por Fonte Arcada, permitindo a ligação à Albufeira de Vilar, e terminando no entroncamento com a M504 que liga a Trevões no município de São João da Pesqueira.

A EM506 tem início na Vila de Sernancelhe e atravessa Vila da Ponte antes de chegar a Ferreirim, assumindo a designação de Avenida Nossa Senhora da Consolação no interior do aglomerado da ARU a Oeste, a designação de Avenida Major Miguel Araújo, Largo do Terreiro e Rua da Alegria ao Centro, e de Rua da Escola a Este. Após a passagem por Ferreirim, passa por Chosendo e prolonga-se até Penedono, onde entronca com a EN331 na

proximidade de Castainço. A variante EM506-1 permite a ligação entre Ferreirim e Macieira, distando cerca de 5km.

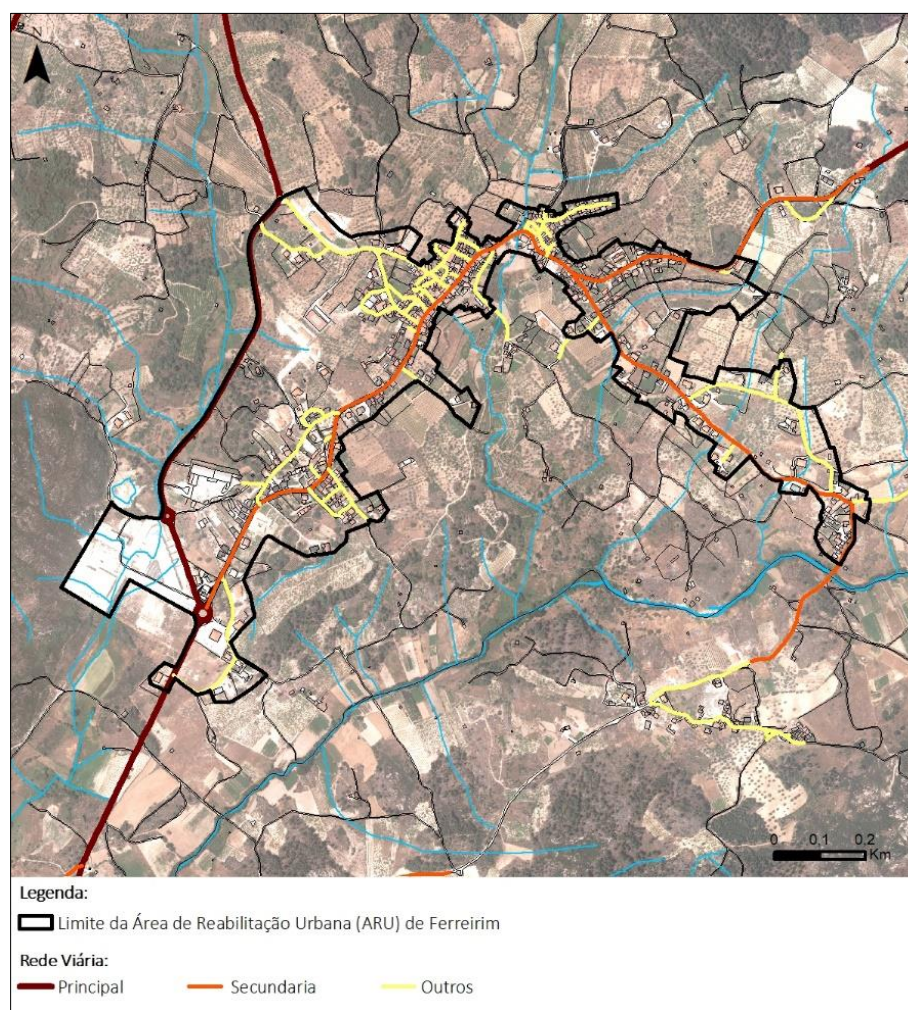


Figura 12 – Rede viária da ARU de Ferreirim

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

Para além da EM506 no interior da ARU, a rede viária secundária inclui ainda a Rua de Santa Bárbara, que se encontra ancorada à EM506 e permite a ligação à aldeia mais próxima, Cardia, que fica a cerca de 2km a Sul de Ferreirim.

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, mas permitindo também o acesso ao património cultural e ligações alternativas entre a EM506 e a EM505.

Efetuando a análise da relação entre o edificado e a via, observa-se que no setor central e poente, da ARU (zona de génese mais antiga), as construções se dispõem sobretudo ao longo dos arruamentos, evidenciando uma maior

concentração em torno da rede viária. Já na zona nascente da ARU, mais recente, esta relação não é tão evidente, verificando-se uma ocupação mais dispersa do território.

No tocante à pavimentação das vias, verifica-se que a grande maioria encontra-se em cubo de granito, com exceção da EM505, EM506 (troços a Este e Oeste com denominação de Avenida Nossa Senhora da Consolação e Rua da Escola), Rua de Santa Bárbara e parte da Rua da Igreja, que se apresentam em betuminoso. Praticamente todos os arruamentos que integram a rede viária não possuem espaços destinados à circulação pedonal, com a exceção da EM506 nos troços com denominação de Avenida Nossa Senhora da Consolação e Rua da Escola.

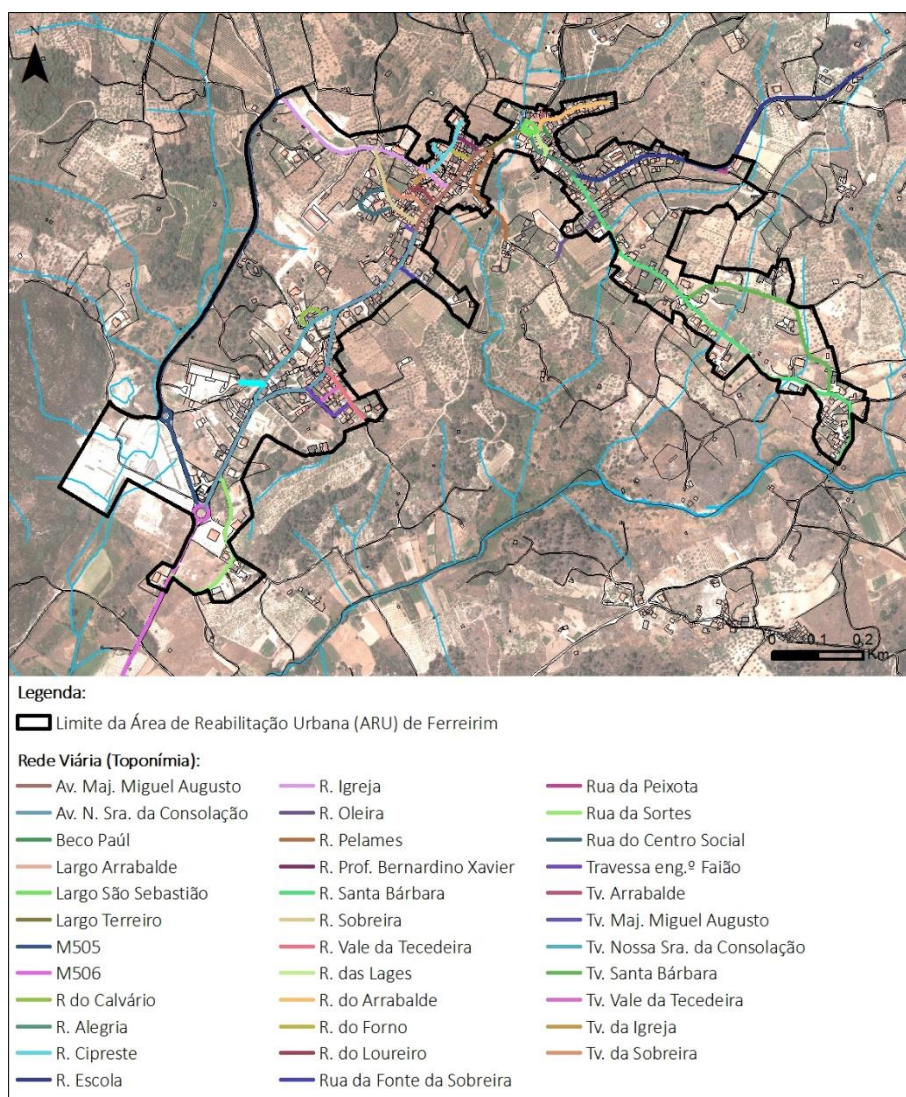


Figura 13 – Toponímia da rede viária da ARU de Ferreirim

3.4.4. Estrutura urbana

Seguidamente apresenta-se uma análise da evolução do território e da estrutura da ARU de Ferreirim, tendo como base o estudo do desenvolvimento do seu tecido urbano ao longo do tempo, o que permite aferir onde se encontra o núcleo primitivo da ARU de Ferreirim, bem como a sua área de expansão.

Neste sentido, foram analisados os dados da BGRI dos Censos 2021, 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, pelo que esta análise de dados tem que ser realizada com sentido crítico.

Segundo os dados da BGRI 2021, na ARU de Ferreirim anteriormente a 1945 apenas existia 1 edifício. Entre 1945 e 1980 surgiram 198 novos edifícios e entre 1981 e 2000 assinalam-se mais 125 edificações. A este pico construtivo, segue-se o intervalo entre 2001 e 2010 em que se assiste a uma diminuição da intensidade de construção, contando com apenas 45 novos edifícios. Esta tendência mantém-se na década mais recente entre 2011 e 2021 com apenas 10 novos edifícios.

Analisando a época de construção dos edifícios de cada subsecção, pode aferir-se a génese e evolução do aglomerado, uma análise que é validada pelas características da malha urbana e do próprio edificado. Verifica-se, assim, que os edifícios mais antigos de Ferreirim foram surgindo na parte central do aglomerado, na proximidade da Igreja Matriz e na zona do Arrabalde, e que corresponde a uma malha urbana mais concentrada, em que predominam as vias estreitas e mais sinuosas. Denota-se também uma relação com a principal linha de água que atravessa o território, encontrando-se as áreas agrícolas a norte, em associação direta com o edificado. Nesta zona, localizam-se os principais elementos de referência do aglomerado, tais como a Igreja Matriz, a Capela de S. Sebastião, a Fonte de Mergulho e dois solares com interesse patrimonial. Este núcleo de edificação mais compacta foi distinguindo como **núcleo primitivo** da ARU de Ferreirim, encontrando-se identificado na Figura seguinte.

Denota-se uma expansão do aglomerado estruturada com base na rede viária, nomeadamente ao longo da Rua da Escola, Rua de Santa Bárbara, e Avenida Nossa Senhora da Consolação, localizando-se as zonas mais recentes na parte oeste, onde se encontram as áreas classificadas como “espaços de atividades económicas”.

Podem distinguir-se duas zonas de expansão distintas: a **área de expansão 1**, a Este, prolongando-se pela Rua de Santa Bárbara, possui um crescimento linear, estruturado na rede viária, assumindo funções principalmente residenciais. O edificado surge de forma dispersa, associado aos jardins, quintais e pequenos campos agrícolas. A Capela de Santa Bárbara constitui o principal elemento identitário desta zona.

A **área de expansão 2**, a Oeste, e de génese mais recente, denota uma maior dispersão do edificado, numa malha urbana mais aberta, que surge ao longo de vias mais novas e mais largas, encontrando-se aqui diversas funções urbanas, tais como o comércio, serviços e, mais a sul, a indústria, evidenciando uma maior multifuncionalidade. É aqui que se encontram os dois espaços verdes de Ferreirim: o Jardim de Ferreirim e a Rotunda dos Músicos, bem como o Campo de Jogos. O principal elemento identitário é a Capela da Senhora da Consolação.

O contraste entre o núcleo primitivo e as duas áreas de expansão ocorre sobretudo ao nível do seu tecido urbano (estrutura e funções urbanas), embora se possam denotar outras características diferenciadoras, tais como os materiais de construção e a tipologia de edifícios. É ainda de realçar 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 nas áreas de expansão, especialmente a situada a Oeste. Genericamente, observa-se que no núcleo

mais antigo, os arruamentos visam promover o acesso direto ao edificado, enquanto nas áreas de expansão é acrescida a intenção de promover a mobilidade e conectividade.

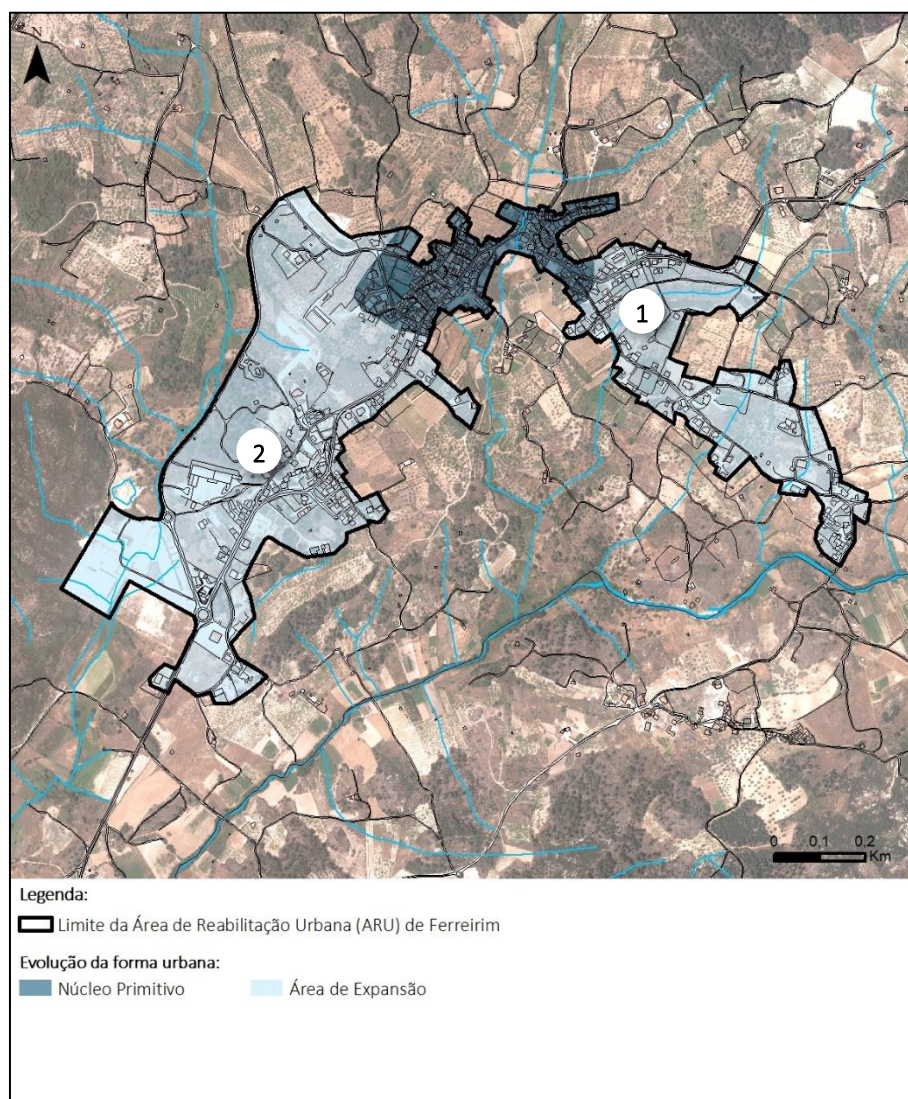


Figura 14 - Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Ferreirim

3.4.5. Parque edificado

De acordo com os Censos 2021, nesse ano existiam no concelho de Sernancelhe 4.476 **edifícios familiares clássicos**, dos quais 482 (10,8%) se localizavam na UF de Ferreirim e Macieira e 379 (8,5%) na ARU de Ferreirim. Dos 379 edifícios familiares clássicos que reportavam à ARU, todos (100%) apresentavam caráter exclusivamente residencial. Contudo, uma análise mais detalhada ao local mostra a existência de outras funções além da residencial, observando a existência de edifícios que comportam também serviços e comércio.

Ao nível da freguesia a distribuição indicada pelo Censos 2021 era semelhante, sendo que dos 482 edifícios existentes, 100% são exclusivamente residenciais. No concelho, de acordo com os Censos 2011, 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. Nos Censos 2021, a informação disponível é díspar, referindo que apenas 3 edifícios eram principalmente residenciais, sendo 4473 (99,9%) exclusivamente residenciais.

No tocante ao **número de pisos**, e de acordo com os dados do Censos 2021, 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 (92,1% - 349 edifícios) apresenta um ou dois pisos, seguindo-se os edifícios com 3 a 4 pisos (7,9% - 30 edifícios). Não se encontram edifícios com 5 ou mais pisos.

A mesma situação é observada ao nível da freguesia, em que os edifícios com 1 a 2 pisos correspondiam a 93,4% (450 edifícios) do parque edificado, seguindo-se os edifícios com 3 a 4 pisos (cerca de 6,6% - 32 edifícios). Igualmente, não foram registados edifícios com 5 ou mais pisos. A nível do concelho, o edificado com 1 a 2 pisos cifrava-se nos 89,8% (4.017), os edifícios com 3 a 4 pisos nos 10,1% (452) e os edifícios com 5 ou mais pisos nos 0,2% (7).

Tabela 4 – Edifícios e número de pisos do edificado no concelho de Sernancelhe, na UF de Ferreirim e Macieira e na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE FERREIRIM E MACIEIRA	ARU DE FERREIRIM
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.476	482	379
Exclusivamente residenciais	4473	482	379
Principalmente residenciais	3	0	0
Principalmente não residenciais	0	0	0
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	4017	450	349
3 A 4 Pisos	452	32	30
Mais de 5 Pisos	7	0	0

Em 2021, o número de **alojamentos clássicos** em Sernancelhe situava-se nos 4.624, dos quais 10,4% (481) pertenciam à UF de Ferreirim e Macieira e 8,17% (378) à ARU de Ferreirim. Comparando o número de alojamentos familiares clássicos com o número de edifícios clássicos, verifica-se que, tanto na freguesia como na ARU, a habitação coletiva é praticamente inexistente.

Os dados do Censos 2021 mostram ainda que, na UF de Ferreirim e Macieira, a percentagem de alojamentos vagos situa-se nos 17,4% (84 vagos), sendo de 13,6% (631 vagos) para o concelho de Sernancelhe. Nas subsecções afetas à ARU de Ferreirim, o Censos 2021 indica a existência de 173 alojamentos vagos ou de residência secundária, representando cerca de 45,7% do número total de alojamentos, e não sendo possível distinguir estes dois dados.

Contudo, analisando os dados para as outras escalas territoriais, depreende-se que esta percentagem na ARU não passará de um quinto do número total de alojamentos.

Tabela 5 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE FERREIRIM E MACIEIRA	ARU DE FERREIRIM
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4.635	482	379
Alojamentos familiares clássicos	4.624	481	378
Alojamentos vagos	631	84	173 (inclui residência secundária)

Através da análise da distribuição do edificado segundo a sua **época de construção**, pode concluir-se que, de um modo geral, em todos os níveis territoriais, a intensidade da construção aumentou mais intensamente no período entre 1946 a 1980, representando cerca de 39,0% da construção no concelho, 50,6% na freguesia e 52,2% na área da ARU de Ferreirim. Esta intensidade diminuiu para valores semelhantes nos três níveis territoriais, no período entre 1981 e 2000, situando-se aproximadamente nos 34% para o concelho e para a freguesia e nos 33% para a ARU. Desde os anos 2000, o número de edifícios tem aumentado de forma menos significativa, especialmente na última década 2011-2021, representando na ARU 11,9% na década 2001-2010 e 2,6% na década de 2011-2021. Estes valores são semelhantes para o concelho e para a freguesia, com 13,6% e 3,3% de representação no concelho para as duas décadas, e 11,20% e 2,70%, respetivamente, na freguesia.

Tabela 6 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, na UF de Ferreirim e Macieira, e na ARU de Ferreirim
Fonte: INE, Censos 2021

	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1980	1981 a 2000	2001 a 2010	2011 a 2021
Concelho de Sernancelhe	177	263	1746	1533	609	148
UF de Ferreirim e Macieira	0	4	244	167	54	13
ARU de Ferreirim	0	1	198	125	45	10

Por último, apresenta-se a distribuição dos edifícios clássicos e dos alojamentos familiares clássicos no território da ARU de Ferreirim ilustrada, respetivamente, pelas figuras acima. De um modo geral, estas duas variáveis revelam uma disposição análoga, observando-se uma maior concentração de edifícios e alojamentos nas subsecções junto à EM506, e que corresponde, em especial à zona do núcleo primitivo, na qual o edificado se encontra de forma mais concentrada, seguindo-se a zona de expansão ao longo das vias principais. Estas áreas contrastam com os espaços mais periféricos e a parte central a norte da EM506, que apresentam um menor número tanto de alojamentos como de edifícios clássicos.

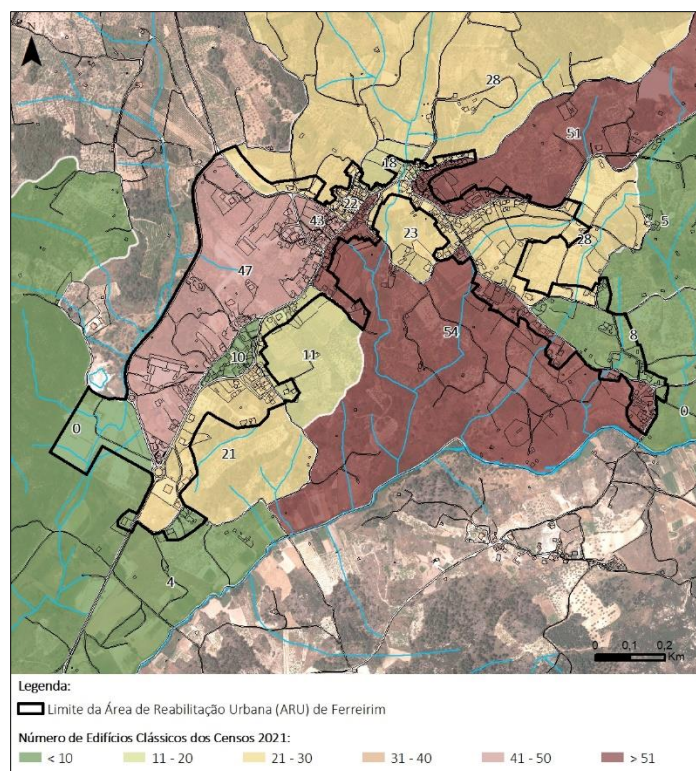


Figura 15 – Número de edifícios clássicos na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

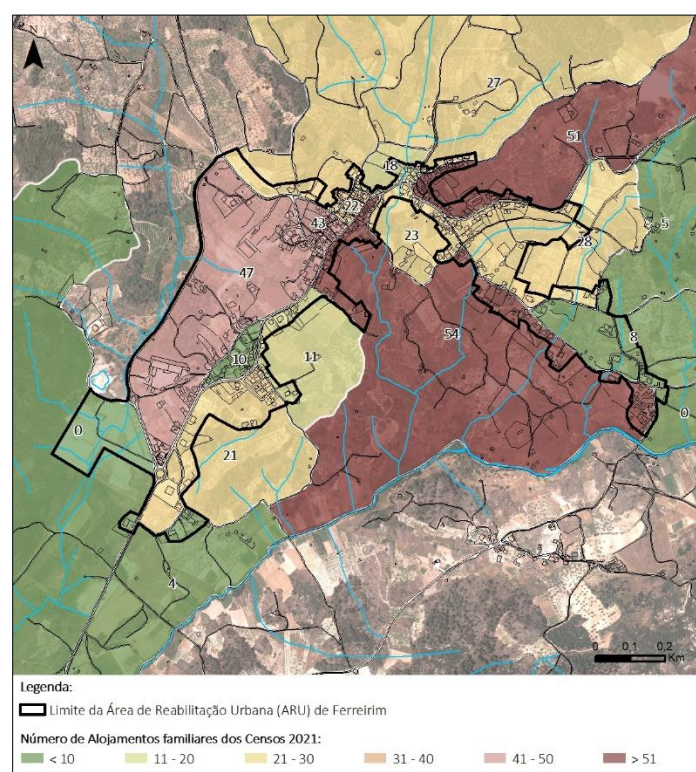


Figura 16 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Ferreirim, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

3.4.6. Espaço público

O espaço público é constituído pelos lugares públicos, acessíveis a todos, possibilitando o acesso, a passagem, o atravessamento, como também um conjunto de atividades de encontro, sociabilização, partilha, recreio e lazer da população. Uma área urbana caracteriza-se não apenas pelo seu edificado, como também pelo espaço público, que dita a forma como se estruturam as diferentes zonas, como estas se interligam, e como são vivenciadas e utilizadas, possuindo um papel fundamental na qualidade de vida e bem-estar da sociedade.

No tocante ao espaço público, na ARU de Ferreira, podem diferenciar-se dois tipos de espaços: os pertencentes à **rede viária** (compostos pelos seus arruamentos), cuja função principal remete ao acesso, e os **espaços de estadia** (tais como os largos, praças e espaços verdes), que permitem uma atividade, seja esta mais passiva ou ativa.

A EM505 constitui a via principal da ARU, marcando o seu limite a Oeste. Trata-se de um arruamento de traçado mais retilíneo, sem passeios, que permite a ligação ao exterior do aglomerado. As Vias secundárias são compostas pela Avenida Nossa Senhora da Consolação, Avenida Major Miguel Augusto, Rua da Alegria, Rua da Escola, e Rua de Santa Bárbara. Estas vias interligam-se de forma contínua, formando a coluna vertebral da área urbana, e tendo um importante papel na estruturação e legibilidade de Ferreira. As restantes vias (Outras), de carácter local, destinam-se em particular a permitir o acesso ao edificado, embora se distingam, em termos de forma e estrutura, dependendo da zona da ARU em que se situam. No núcleo mais antigo, as vias apresentam um traçado irregular e curto, originando uma malha urbana intrincada com quarteirões de pequenas dimensões. Em contraste, nas áreas de expansão, de génese mais recente, as ruas possuem um desenho mais retilíneo e trajetos mais extensos. Com exceção das vias construídas/requalificadas mais recentemente, os arruamentos não possuem espaços destinados à circulação pedonal.

Relativamente aos espaços de estadia, verifica-se que na ARU de Ferreira existem apenas dois espaços verdes, sendo o principal o Jardim de Ferreira, situado junto à Capela da Senhora da Consolação. O outro trata-se de uma rotunda que marca a entrada Oeste da ARU, possuindo funções principalmente estéticas, não permitindo a sua utilização.

Relativamente a largos e praças, distinguem-se aqueles com carácter religioso, tais como os adros na envolvente da Igreja Matriz e Capelas (adros da Capela da Senhora da Consolação, Largo de S. Sebastião e adro da Capela de Santa Bárbara), e os largos informais junto ao Calvário e em redor do cruzeiro situado em frente do Lar Sagrado Coração de Maria. Existem ainda dois largos cuja origem está associada à evolução da forma urbana: o Largo do Terreiro, no centro da ARU, onde se encontra a fonte de mergulho, e o Largo do Arrabalde, um espaço também como uma pequena fonte, situado na proximidade da Capela de S. Sebastião. Estes dois espaços, situando-se no núcleo mais antigo, possuem um carácter mais social, tanto lúdico como utilitário, distinguindo-se por permitir, em tempos antigos, o acesso da população à água, fomentando o encontro.

A generalidade, os largos e praças apresentam pavimento em cubo de granito, e alguns possuem mobiliário urbano, designadamente bancos, encontrando-se alguns arborizados, o que potencia o conforto para a população que os utiliza.

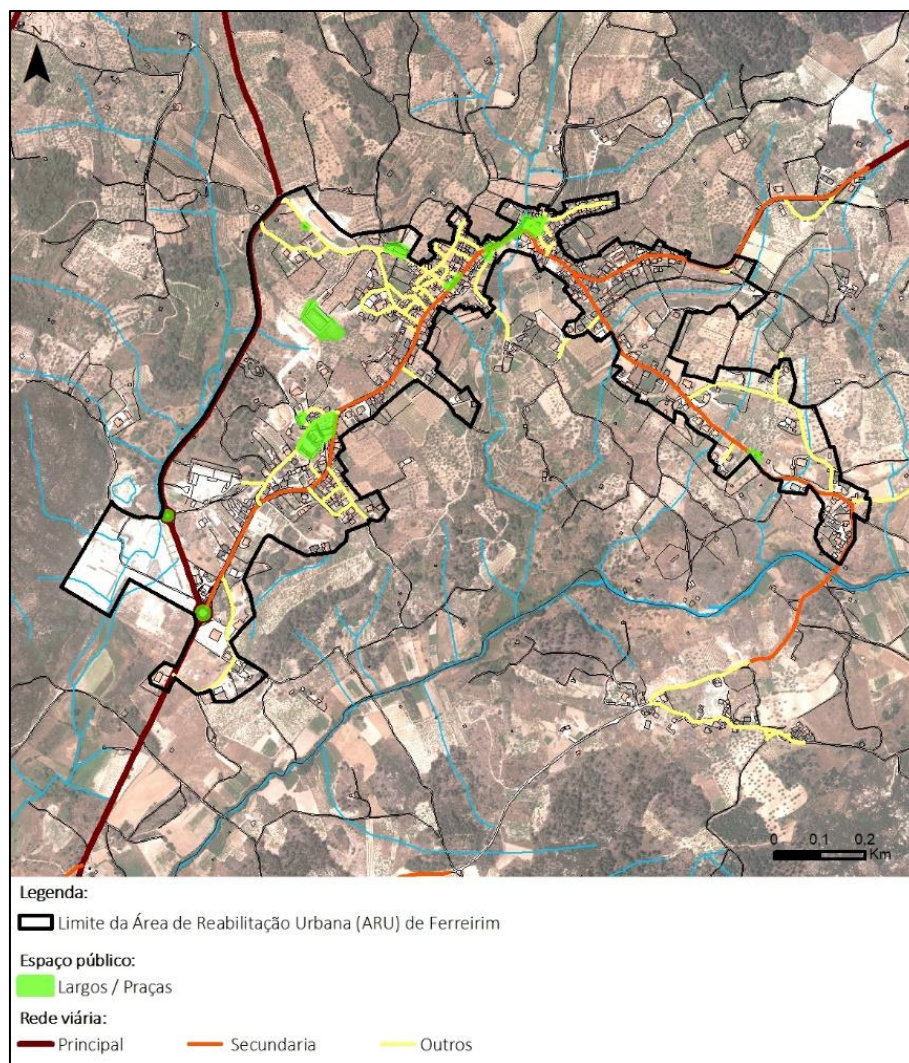


Figura 17 - Espaço público da ARU de Ferreirim

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

No interior da ARU de Ferreirim, existe um Imóvel de Interesse Público, a Igreja de Ferreirim (Proteção - N.º 30 762, DG 225, de 26 -09 -1940) e um Imóvel de Interesse Municipal, a Fonte em Ferreirim. O PDM identifica ainda um conjunto de sítios arqueológicos situados em Ferreirim. Adicionalmente, destacam-se ainda alguns elementos de interesse existentes no perímetro da ARU de Ferreirim, ao nível da arquitetura religiosa e civil, que refletem a importância histórica e cultural deste aglomerado.

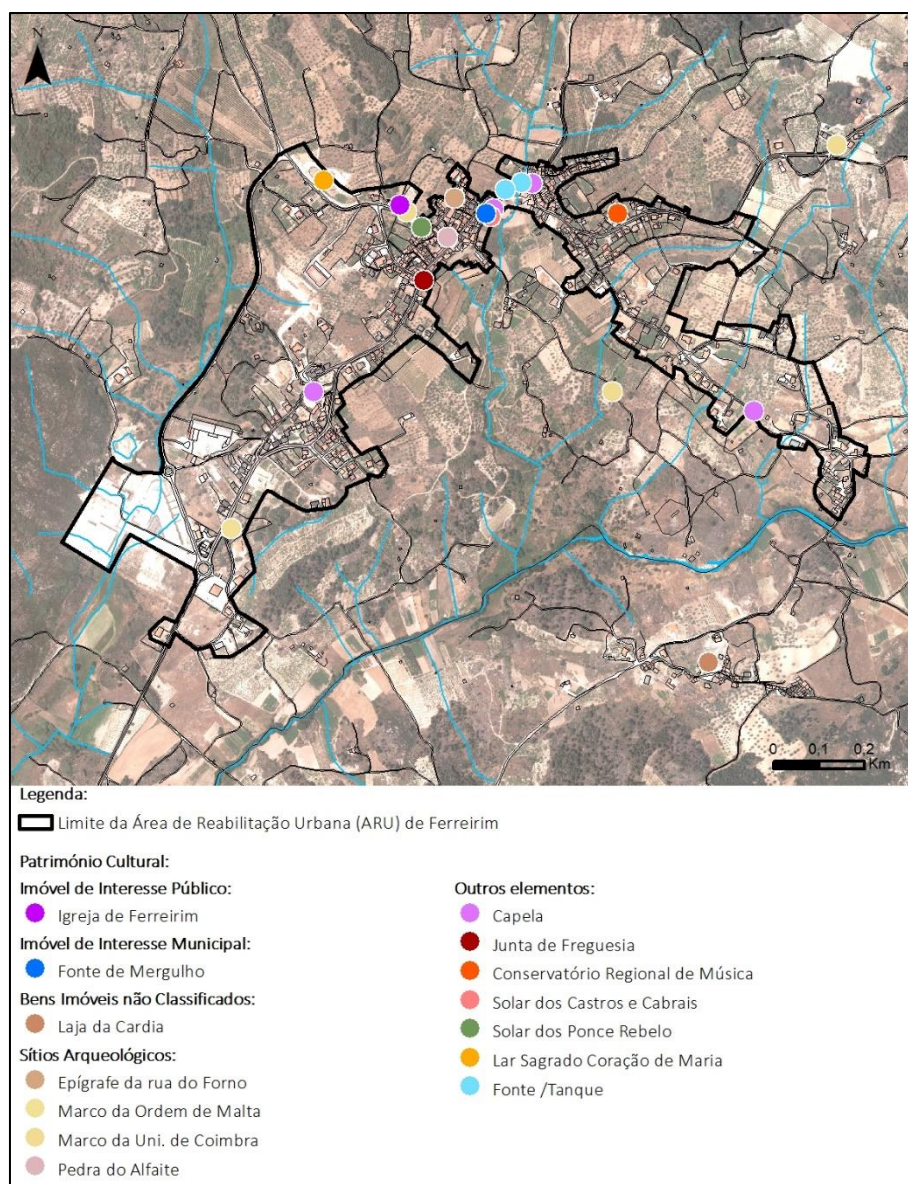


Figura 18 - Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Ferreirim

ELEMENTOS CLASSIFICADOS

Igreja Paroquial de Ferreirim/ / Igreja de Santo Estêvão (IPA.00003725)

Edifício religioso seiscentista de uma nave, com planta poligonal composta e volumes articulados com acentuada disposição horizontalista das massas, em cantaria de granito amarelo da região. Possui torre sineira de planta quadrada em plano mais recuado e duas capelas laterais. A capela-mor possui altar de talha e teto de caixotões de madeira policromada e decorado com pinturas de santos. Situada na Rua da Igreja, constitui um Imóvel de Interesse Público (IIP - Decreto n.º 30 762, DG, 1.ª série, n.º 225 de 26 setembro 1940). Mandada erigir pela

Universidade de Coimbra, segundo um modelo adotado por outras na região, esta Igreja data do Século XVII, tendo em 1661 sido construída a torre, e em 1663 e 1667 sido erigidas as capelas laterais.

Fonte de Mergulho (IPA.00004292)

A Fonte de Mergulho localiza-se na Rua dos Palermes, no centro da ARU de Ferreira. Encontra-se fronteira a um solar e enquadrada por construções tradicionais da região. Constitui um elemento de água de planta quadrangular, com abertura em arco perfeito. Possui cobertura plana e rematada com uma cornija decorada com besantes que assenta em três cachorros. Esta fonte datará possivelmente do Século XIII ou XIV. Constitui um Imóvel de Interesse Municipal (Decreto n.º 1/86, DR, 1.ª série, n.º 2 de 03 janeiro 1986).



Figura 19 – Igreja Paroquial de Ferreira e Fonte de mergulho de Ferreira
Fonte: SIPA

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Solar dos Castros e Cabrais/ Casa Solarenga (IPA.00007055)

Constitui um edifício de arquitetura residencial, com dois pisos, de planta retangular, composta e irregular de volumes articulados. Possui uma capela privativa no mesmo plano e na extremidade do alçado principal, coroada por frontão de lanços. Apenas o piso superior da fachada principal está acima da via pública, encontrando-se o piso térreo, por adaptação ao terreno, abaixo da mesma. Trata-se de uma casa nobre, de propriedade privada, situada na Rua dos Pelames, a meia encosta, isolada e separado por muro delimitador da via pública. De estilo barroco, a sua construção data possivelmente do Século XVII ou XVIII.

Solar dos Ponce Rebelo (IPA.00035992)

Constitui um edifício de arquitetura residencial setecentista, de planta poligonal irregular e compacta, disposta horizontalmente, situada na interseção entre a Rua da Igreja e a Travessa da Sobreira, na ARU de Ferreira. Nas imediações, encontram-se a Igreja Paroquial de Ferreira e o Cemitério. Possui dois pisos com as fachadas viradas à via pública em alvenaria rebocada e caiada, sendo as demais em alvenaria de granito aparente. O solar foi

construído na década de 70 do Século XVIII, e na segunda metade do Século XX foram erigidas as áreas de apoio agrícola.



Figura 20 - Casa Solarenga e Solar dos Ponce Rebelo
Fonte: SIPA

Capela de Santa Bárbara

Trata-se de um pequeno edifício religioso, dedicado a Santa Bárbara, localizado na rua homónima, à saída do aglomerado de Ferreira. Possuindo planta retangular e sendo construída em granito, possui arquitetura singela, de traça muito sóbria, encontrando-se num adro uma pouco acima da via, envolvida por um olival. Em 2014, a UF de Ferreira e Macieira, em colaboração com o Município de Sernancelhe, procederam à requalificação do espaço envolvente ao templo, com a recuperação dos muros envolventes, a pavimentação da calçada exterior, bem como a colocação de letra com a identificação do local, numa rocha na parte lateral da Capela.

Capela de São Sebastião

Este edifício religioso situa-se no lugar do Arrabalde, no centro da ARU de Ferreira, tendo sido possivelmente o primeiro templo paroquial deste aglomerado. Em alvenaria de granito, o edifício possui planta retangular e telhado de duas águas, possuindo uma arquitetura singela. O acesso faz-se por degraus em meia-lua, que permitem vencer as diferenças de cota na envolvente. No largo em redor, em calçada de granito, encontram-se um cruzeiro num pequeno canteiro, mesas e bancos de piquenique, uma fonte e a paragem de autocarro. Junto à capela e entre esta e a via principal, encontram-se pequenos vasos com flores, que complementam as árvores que conformam o limite oeste do largo onde se insere.

Capela de Nossa Senhora da Consolação

Templo religioso situado na Avenida Nossa Senha da Consolação, na ARU de Ferreira. Edifício de planta retangular de duas águas, em granito, com reboco. Junto a este encontra-se o Cruzeiro de Nossa Senhora da Consolação. No terceiro domingo de agosto, realiza-se aqui uma festa.

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Marco da Universidade de Coimbra 1

Achado isolado situado no Largo da Igreja de Ferreirim, inserido na ARU de Ferreirim, embora possivelmente esta não fosse a sua localização original, sendo esta desconhecida. Encontra-se parcialmente fraturado na sua parte superior, embora se consiga ler “V.”. O marco é composto por um único monólito de granito amarelo de grão fino, datando da Idade Moderna.

Marco da Universidade de Coimbra 2

Achado isolado, situado na Rua da Igreja, integrando a ARU de Ferreirim, que data da Idade Moderna. Este marco da Universidade de Coimbra é constituído por um único monólito de granito, de pequenas dimensões, com cerca de 65 cm de altura, 36 cm de largura e 20 cm de espessura.

Epígrafe da Rua do Forno

Achado isolado situado na Rua do Forno, na ARU de Ferreirim. A epígrafe encontra-se embutida na parede exterior de uma habitação, possuindo pequenas dimensões. Encontra-se fraturada e bastante deteriorada, facto que dificulta decifrar o seu conteúdo. Porém, possivelmente data da Época Medieval.

Pedra do Alfaiate

Este achado isolado localiza-se no centro da ARU de Ferreirim, na parte interior de uma Agência bancária situada na Avenida Major Miguel Augusto. Trata-se de uma pedra de granito com cerca de 2 metros de comprimento e 35 cm de altura, tendo gravados alguns símbolos como uma tesoura, uma estrela de cinco bicos, alguns besantes e outros símbolos ainda não identificados. De acordo com a tradição oral, esta pedra pertencia à casa de um alfaiate situada neste local, existindo a possibilidade desta pedra constituir a ombreira de uma porta e os símbolos no exterior seriam símbolos falantes que remetiam para o ofício do alfaiate.

Marco da Ordem de Malta

Achado isolado encontrado na parte sudoeste da ARU de Ferreirim, constitui um marco de delimitação das terras da Ordem de Malta, que supostamente apareceu em Ferreirim, encontrando-se atualmente na serração Marsileica.

Marco da Universidade de Coimbra 3

Achado isolado, da Idade Moderna, situado em Regada, a sul da ARU de Ferreirim. Constitui um marco da Universidade de Coimbra gravado em afloramento, destacando-se por ser imóvel, sendo esta a sua localização original. Situa-se perto de uma rampa de acesso a uma propriedade privada.

Marco da Universidade de Coimbra 4

Achado isolado, da Idade Moderna, situado na Curva das Mimosas, a este da ARU de Ferreira. Constitui um marco da Universidade de Coimbra, composto por um monólito de granito, onde se consegue ver “DE V”. Não se encontra na sua localização original, tendo provindo da antiga freguesia de Macieira.

Casal de S. Gens

Constitui um casal agrícola situado no Monte de S. Gens, a uma altitude de 775 metros, a noroeste da ARU de Ferreira. Os achados encontraram-se num pequeno talude a meia encosta, consistindo em fragmentos de cerâmica romana, principalmente “tegulae”, possivelmente pertencendo a um casal agrícola, de pequenas dimensões. O sítio arqueológico encontra-se em mau estado de conservação, tendo as estruturas outrora existentes sido parcialmente desmanteladas para o aproveitamento da pedra.

Capela de S. Gens

Trata-se de um edifício religioso em ruínas, localizado no Monte de S. Gens, a uma altitude de 802 metros, junto ao marco geodésico. Possui planta retangular em alvenaria de granito, sendo provável que date da Idade Média, mas desconhecendo-se a sua cronologia.

Muro do apiário de S. Gens

Este muro de apiário localiza-se no sopé do Monte de S. Gens, a uma altitude de 802 metros. Constitui uma estrutura de pequenas dimensões, redondo, que encosta num afloramento granítico.

Ponte de Ferreira

Este elemento localiza-se a sudoeste da ARU de Ferreira, encontrando-se sobre a Ribeira de Ferreira, afluente do Rio Távora. Possui três arcos de volta perfeita, com aduelas retangulares. Tem uma extensão de cerca de 58 metros e o tabuleiro encontra-se asfaltado, sendo delimitado lateralmente por blocos retangulares de pedra. Num destes, é possível observar a inscrição “CM 1882”, devendo referir-se à entidade que promoveu a obra e a data de construção.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação urbana da ARU de Ferreira 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 Ferreira e ao potencial de desenvolvimento deste aglomerado, foram definidos 3 eixos estratégicos, que agrupam os 13 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 Ferreirim 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 da rede de espaços públicos existente, e criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da conectividade e acessibilidade da rede de espaços abertos, valorizando a relação com a paisagem envolvente.

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

- 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;
- 2.5. Fomento da instalação de novas atividades, negócios e investimento, assegurando uma multifuncionalidade económica e social

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

- 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 Ferreira. 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 Ferreirim (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.
- 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.
- Centro Social e Paroquial de Ferreirim [Online]. Disponível em: <https://www.cspferreirim.pt/> [Novembro 2024]
- Conservatório de Música de Ferreirim. [Online]. Disponível em: <https://www.conservatoriodeferreirim.pt> [Novembro 2024]
- 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 Commercio 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 2024]

- 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 2024]
- Município de Sernancelhe. Ferreirim [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=109:ferreirim&catid=114> [Novembro 2024]
- Município de Sernancelhe. Ferreirim [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/component/k2/itemlist.html?start=160> [Novembro 2024]
- 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>
- SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico. [Online]. Disponível em: <http://www.monumentos.gov.pt> [Novembro 2024]

ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ferreira (Escala 1:3000)

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

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	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	• 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. 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.

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	• 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	• 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. Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.
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	• 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	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	• 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	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	• 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)	
	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 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	• 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.

