



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

JULHO 2025

FICHA TÉCNICA**ANDREIA QUINTAS** Arquiteta Paisagista (Coordenação)**LILIANA REIS** Arquiteta Paisagista**MANUEL ANTÓNIO** Arquiteto**JAIME EUSÉBIO** Arquiteto**DIOGO DIAS** Engenheiro Civil**ANTÓNIO AMORIM** Engenheiro Civil

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
JULHO 2025	Versão 1	Proposta de delimitação da ARU	A. Quintas

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU	6
2.2. FASE 1 - ANÁLISE REGULAMENTAR E TERRITORIAL DA ÁREA DE ESTUDO	7
2.3. FASE 2 - ESBOÇO	12
2.4. FASE 3 - DESENHO FINAL: PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE TABOSA DO CARREGAL	13
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE TABOSA DO CARREGAL	15
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	15
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	17
3.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	17
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	17
3.4. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE TABOSA DO CARREGAL	22
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	32
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO	35
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE	37
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	40
5. BENEFÍCIOS FISCAIS	43
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	43
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS	44
6. BIBLIOGRAFIA.....	46
7. ANEXOS.....	48
ANEXO A - LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL (ESCALA 1:2 000)	
ANEXO B - BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL	

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE TABOSA DO CARREGAL**, integrando, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei (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) 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;
- b) a Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (apresentada em anexo); e
- c) o Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Segundo o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, *“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”*. 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 RJRU, uma ARU 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).

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

1. Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
2. Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHURU);

3. 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). A aprovação da delimitação da ARU de Tabosa do Carregal não irá ocorrer em simultâneo com a aprovação da ORU, pelo que o município de Sernancelhe 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.

Este documento, que corresponde à Memória Descritiva e Justificativa da ARU de Tabosa do Carregal organiza-se em cinco capítulos. O presente é **primeiro capítulo**, de carácter introdutório, apresenta o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e o planeamento e a programação associados a este processo. O **segundo capítulo**, intitulado “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana” apresenta a metodologia e os critérios de delimitação utilizados para a ARU de Tabosa do Carregal, bem como o limite proposto. O **terceiro capítulo**, “Caracterização da ARU de Tabosa do Carregal”, dedica-se à análise e caracterização da ARU, englobando, numa primeira fase o seu enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT). Apresenta também caracterização da área urbana delimitada, através da análise de descritores territoriais: população, socioeconomia, 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 define os objetivos estratégicos. Finalmente, no **quinto capítulo**, são descritos 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.

Tal como indicado anteriormente, este documento é acompanhado por dois anexos: a **Planta de Delimitação da ARU de Tabosa do Carregal**, à escala 1:2 000 e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Este capítulo incide no processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Tabosa do Carregal**, apresentando o processo metodológico adotado, o qual, por uma questão de coerência e articulação com as demais ARU delimitadas no município de Sernancelhe, seguiu os mesmos procedimentos e teve como base o conjunto de critérios de urbanísticos definidos.

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

A **definição do limite da ARU de Tabosa do Carregal** 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 o seguinte faseamento:

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 Tabosa do Carregal.

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, 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 (carácter e identidade), e por outro, a estratégia de desenvolvimento urbano do aglomerado (potencial de desenvolvimento). São ainda considerados critérios de carácter operativo, que sustentam a aferição dos limites espaciais da ARU (critérios urbanísticos).

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
Carácter 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 carácter 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 Tabosa do Carregal

2.2. Fase 1 - Análise regulamentar e territorial da área de estudo

A primeira etapa de definição do limite da ARU de Tabosa do Carregal consistiu na análise regulamentar e territorial da área de estudo, um território bastante abrangente que englobou o aglomerado urbano, tentando encontrar a área que deveria ser integrada em ARU, de acordo com o seu conceito, tal como definido no RJRU:

“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”

Nesta primeira fase, foram averiguadas as categorias de qualificação do solo e as principais centralidades e elementos de referência existentes. A segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe foi publicada em Diário da República, 2.ª série n.º 83 de 30 de abril de 2025, através do Aviso n.º 11229/2025/2. De acordo com o artigo 2.º do Regulamento, o Plano possui como objetivo principal garantir “a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional”.

A Figura 1 apresenta um extrato da **Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe** para o aglomerado urbano de Tabosa do Carregal, onde se podem visualizar as diversas categorias de qualificação do solo existentes na área

em estudo. Verifica-se que, no aglomerado, predominam as áreas de **solo urbano**, nomeadamente as categorias: Espaços Habitacionais (categoria dominante que se encontra ao longo da espinha dorsal do aglomerado, prolongando-se na direção norte-sul), Espaços Urbanos de Baixa Densidade (situando-se principalmente a poente e sul, ao longo da Estrada Municipal EM 581), e Espaços Verdes (na envolvente do Ribeiro de Tabosa que atravessa o aglomerado).

Em redor das áreas urbanas, encontram-se as áreas classificadas como **solo rústico**, predominando os Espaços Agrícolas e, a norte do aglomerado, os Espaços Florestais de Produção. No tocante à rede viária, verifica-se que este perímetro urbano é servido pela Rede Estruturante Complementar, formado pela EM581, que passa a sul.

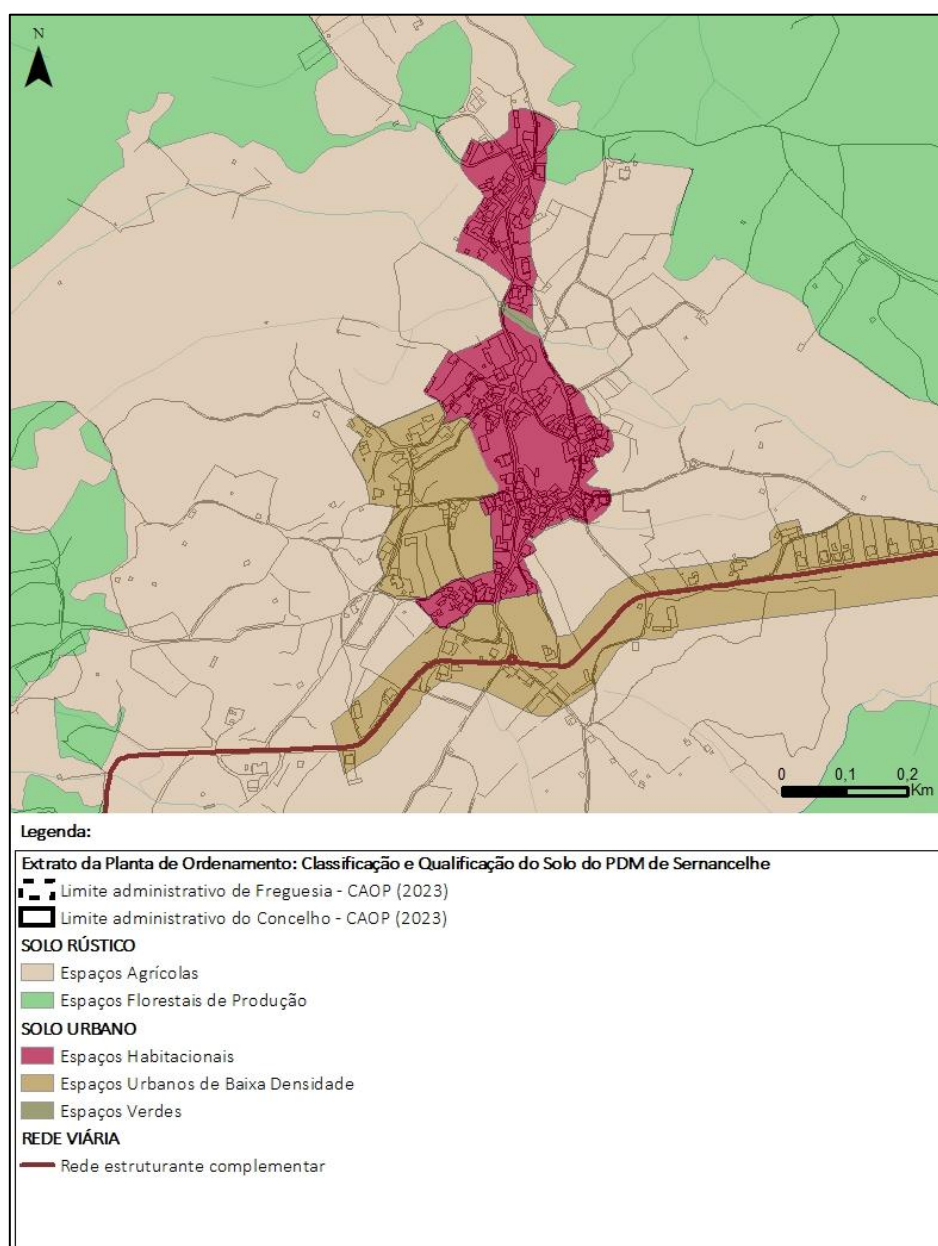


Figura 1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe no aglomerado de Tabosa do Carregal

Já na **Planta de Ordenamento: Salvaguardas e Riscos do PDM de Sernancelhe** (Figura 2), podem observar-se as seguintes áreas e condicionantes: Estrutura Ecológica Fundamental (Ribeiro de Tabosa e suas margens), dois achados arqueológicos (SER.2.CAR – Fonte de Mergulho e SER.3.CAR – Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção) e uma Área de Prospeção e Pesquisa de Depósitos Minerais (a sul). Toda a área do perímetro urbano está integrada em Zona Mista, no Zonamento Acústico.

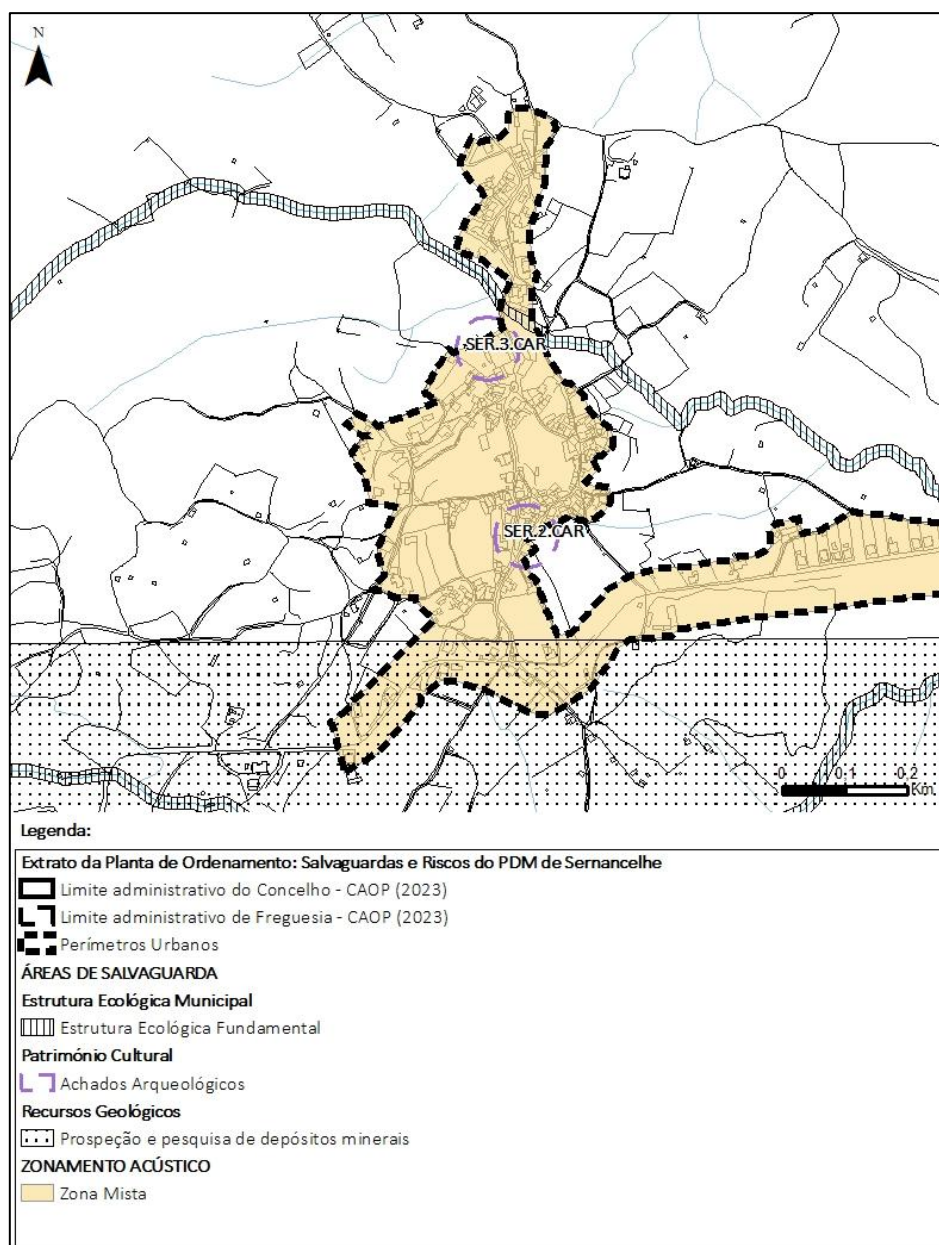


Figura 2 - Extrato da Planta de Ordenamento: Salvaguardas e Riscos do PDM de Sernancelhe no aglomerado de Tabosa do Carregal

É ainda de referência a **Planta de Ordenamento: Programação e Execução do PDM de Sernancelhe** que indica as intervenções previstas para este aglomerado no âmbito das áreas a infraestruturar, nas tipologias de abastecimento de água e saneamento/águas residuais.

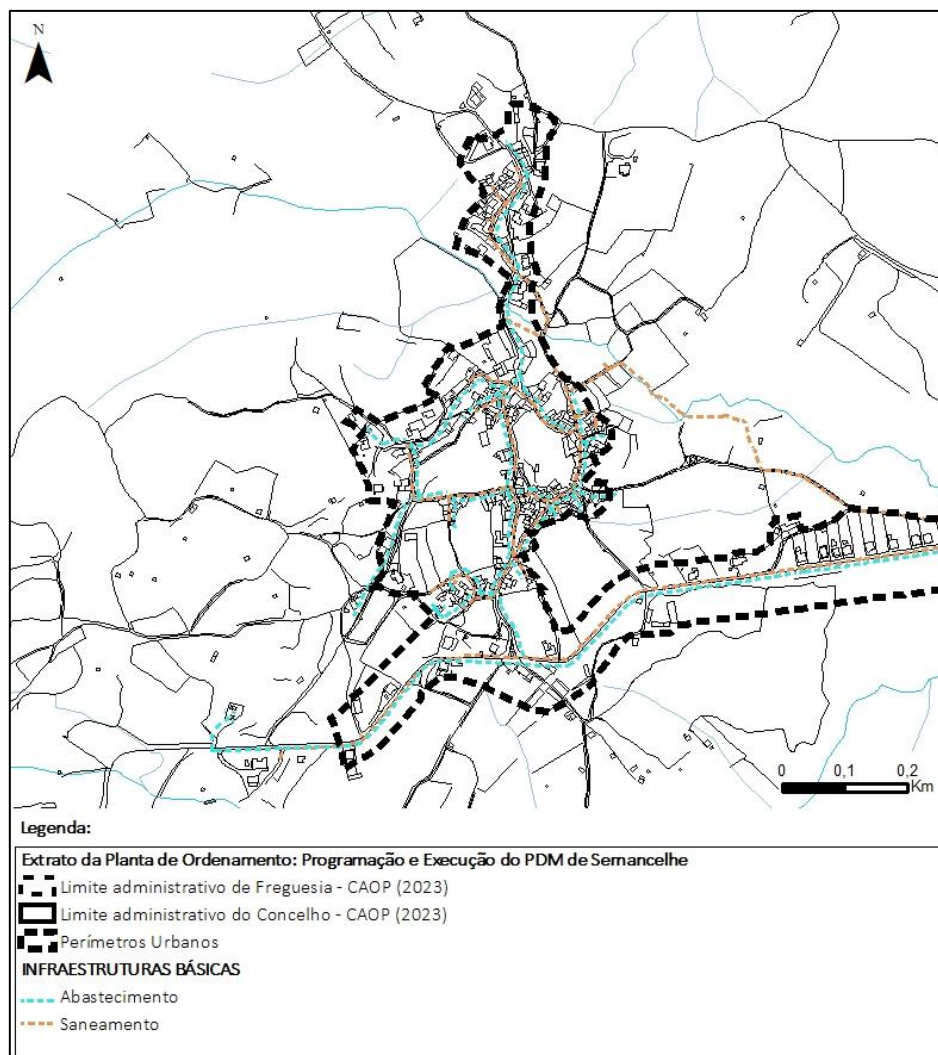


Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento: Programação e Execução do PDM de Sernancelhe no aglomerado de Tabosa do Carregal

Na Figura 4, apresentam-se as Principais Centralidades e Elementos existentes na área de estudo. Relativamente aos **principais elementos**, denota-se uma predominância dos elementos religiosos (Convento, igrejas, capelas, calvários e cruzeiros), reflexo da grande influência que a construção do Convento teve na génese e desenvolvimento deste aglomerado urbano. Verifica-se que estes ocorrem de forma dispersa no aglomerado, bastante agarrados à sua rede viária, nomeadamente ao longo da Rua da Igreja, Rua de S. Brás, Rua do Cruzeiro, Rua da Fonte e Rua Aquilino Ribeiro. Tal como em outros aglomerados do concelho, e mesmo da região, denota-se uma relevância dos elementos de água (fontes e tanques) que ocorrem pelo aglomerado e que possuem funções utilitárias (acesso à água), mas também sociais e estruturais, já que marcam locais de permanência e encontro da população. São ainda de realçar, a nível de fatores relevantes de análise do aglomerado, elementos lineares como a rede viária, já que, conforme referido anteriormente, é ao longo desta que se dispõem os elementos mais relevantes, mas também a passagem do Caminho de Santiago (elemento cultural), mas também o Ribeiro de Tabosa que atravessa o povoado de Tabosa do Carregal.

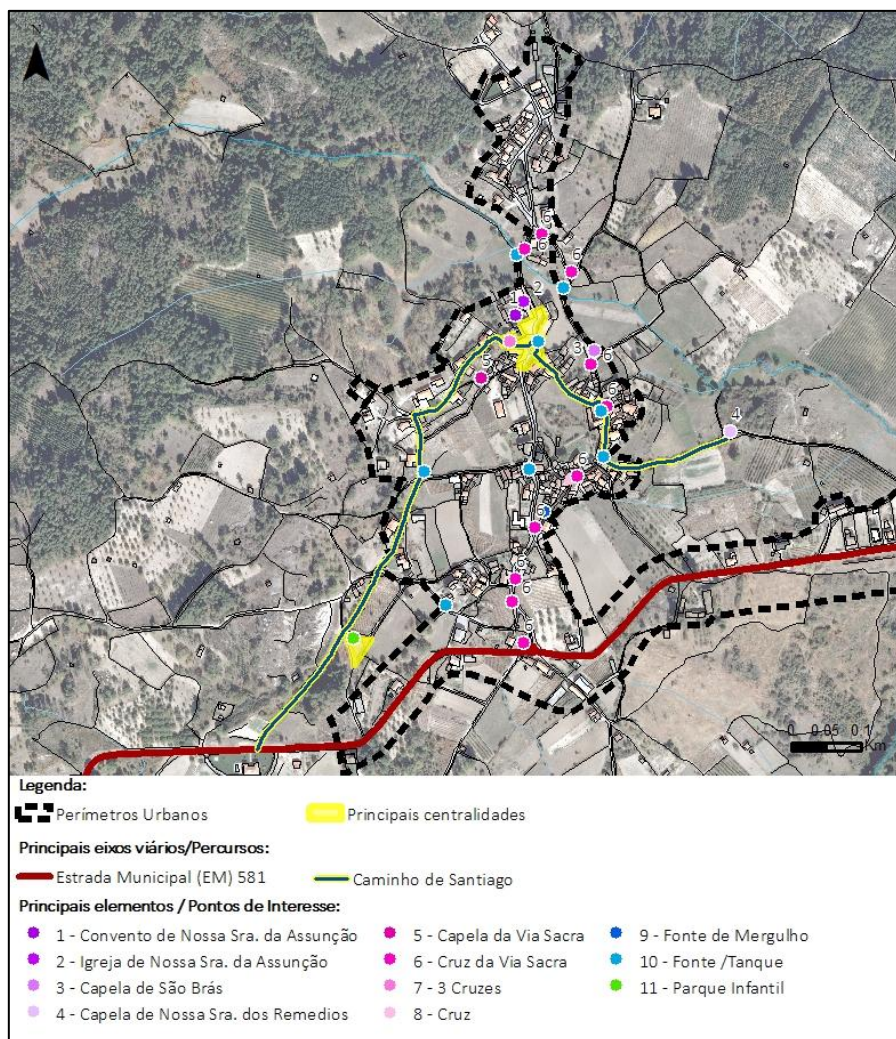


Figura 4 - Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse em Tabosa do Carregal

Se, por um lado, existe um elevado número de elementos de referência, a sua dispersão pelo aglomerado não permite, pela localização, encontrar as principais centralidades, sendo neste caso necessário determinar a relevância de cada um individualmente e o seu papel na malha urbana, no desenvolvimento e na vivência desta área urbana. Pode-se, assim, encontrar duas **principais centralidades**.

A primeira centralidade, sendo também a mais relevante, é gerada pela presença do Convento de Nossa Senhora da Assunção, junto ao qual se forma um largo onde se encontra o calvário e uma fonte. Forma uma grande área de acesso público, com elevado potencial social, como espaço de encontro e socialização. A segunda centralidade, bastante mais recente, e situada na parte sudoeste, é formada pelo parque infantil e zona de merendas, que marca uma área arborizada destinada ao recreio e lazer, para usufruto da população, mas assumindo-se também como local de polarização. Ao longo da rede viária formam-se pequenos alargamentos, geralmente associados a pequenas capelas, fontes ou cruzeiros, que se dispersam ao longo do aglomerado, sem formar uma verdadeira centralidade, mas constituindo pequenos espaços de encontro da população.

2.3. Fase 2 - Esboço

Na **Fase 2 – Esboço**, procedeu-se à sobreposição da informação recolhida e foi desenhado um **limite provisório** para a ARU de Tabosa do Carregal, conforme ilustrado na Figura 5.

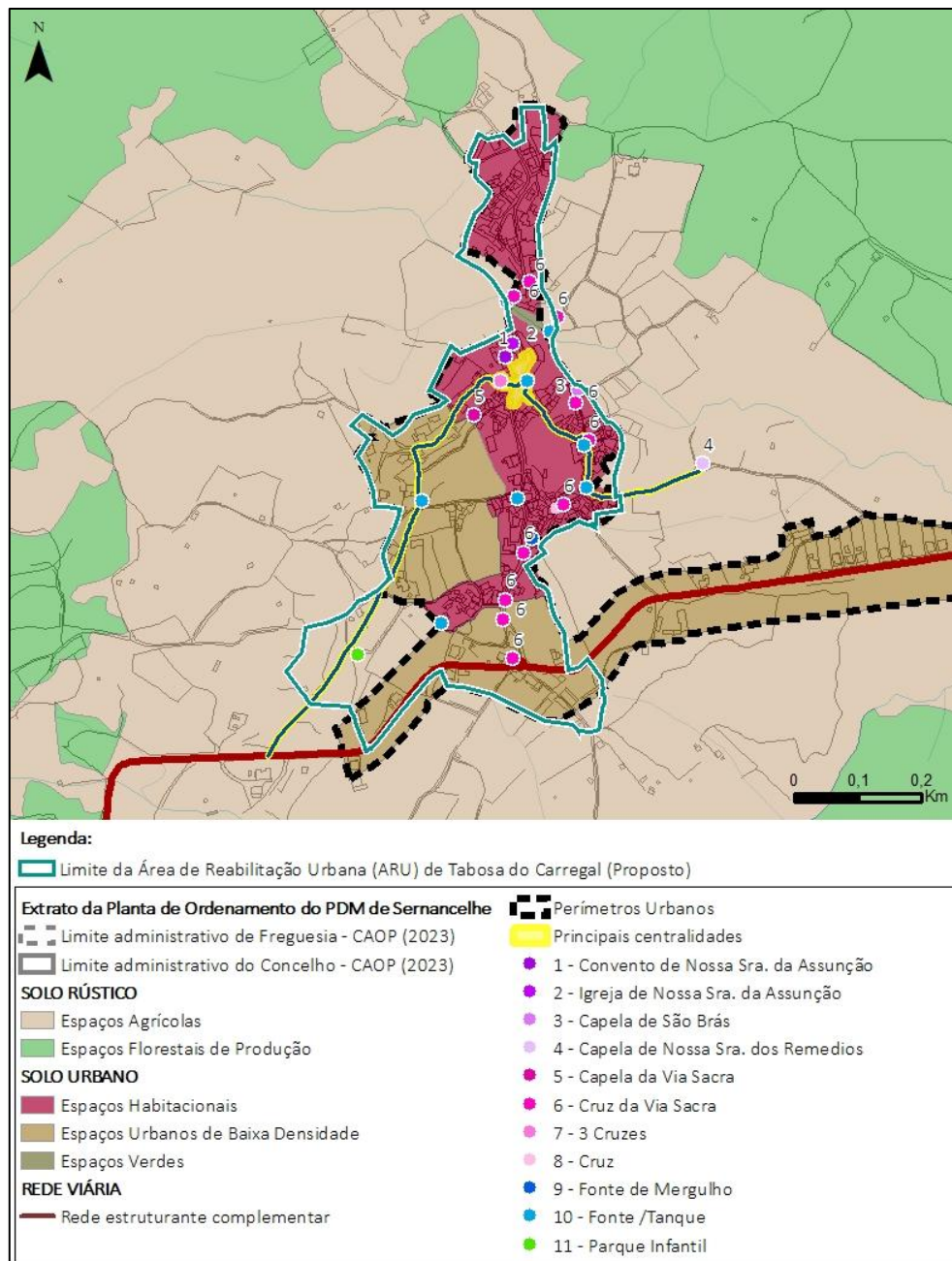


Figura 5 - Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Tabosa do Carregal e esboço dos limites provisórios da ARU

O limite provisório desenhado engloba a zona pertencente ao aglomerado de Tabosa do Carregal, integrado no seu perímetro urbano, que evidencia um maior carácter e identidade, bem como onde se localizam os principais

elementos de interesse e centralidades. O perímetro urbano foi integrado quase na sua totalidade, tendo-se, na parte sul, procedido à delimitação de área integrante do aglomerado de Tabosa, tendo em consideração a continuidade que existe com o aglomerado de Carregal. Foi ainda incluída a nova área em desenvolvimento, onde se localiza o parque infantil.

Foram ainda efetuados pequenos ajustes e acertos pontuais, tendo em consideração a localização do edificado e a envolvente. A aferição dos limites da ARU de Tabosa do Carregal teve em consideração a promoção da coerência e homogeneidade do conjunto urbano, tendo por isso sido excluídas algumas áreas periféricas e/ou não edificadas.

2.4. Fase 3 - Desenho Final: Proposta de delimitação da ARU de Tabosa do Carregal

Por último procedeu-se à **Fase 3 – Desenho Final**, na qual foi aferido o limite provisório desenhado, atendendo aos critérios urbanísticos estabelecidos na metodologia, que resultou na proposta de delimitação da ARU de Tabosa do Carregal, que consta na Figura 6.

A ARU de Tabosa do Carregal apresenta uma área global de **22,41 hectares** e encontra-se espacializada na figura seguinte e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.000.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL
Proposta de Delimitação da ARU

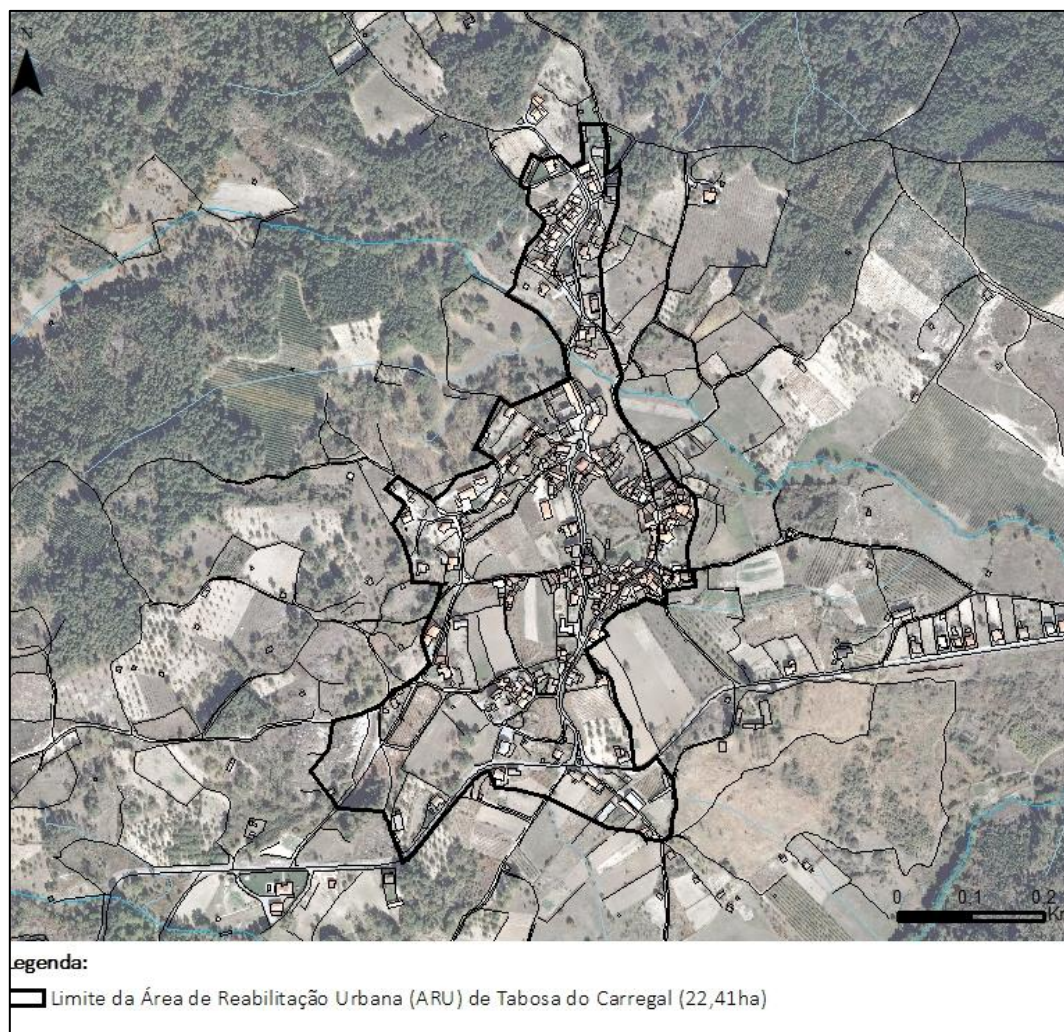


Figura 6 - Limite da ARU de Tabosa do Carregal

3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE TABOSA DO CARREGAL

Este capítulo diz respeito à **análise e caracterização** da área delimitada como ARU de Tabosa do Carregal, encontrando-se estruturado em quatro partes, que se apresentam nos seguintes subcapítulos: (1) Enquadramento territorial; (2) Enquadramento histórico; (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial; e (4) Caracterização da área urbana delimitada. Esta análise permite aferir as principais potencialidades e fragilidades de Tabosa do Carregal, bem como identificar os principais componentes que formam o carácter e identidade deste local, e nos quais a estratégia de reabilitação urbana deve assentar, de forma a promover as suas principais valências e corrigir os problemas encontrados, definindo diretrizes 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. Pertence ao distrito de Viseu e zona Sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III).

A **ARU de Tabosa do Carregal** localiza-se na freguesia de Carregal, localizando-se a Oeste da sede do concelho. A freguesia de Carregal possui duas povoações anexas: Carregal (a Nascente) e Tabosa (a Poente).

Tabosa do Carregal localiza-se numa pequena depressão de montes que se estendem até Caria. De acordo com Moreira (1929: 285-6), *“esta aldeia foi, no seu início, uma grande Quinta de Diogo Ribeiro Homem: depois, de Paulo Homem teles, fidalgo da Casa Real e tenente-general das Armas da Beira, por ter casado com D. Maria Pereira, viúva do anterior”*. D. Maria Pereira foi a responsável pela fundação do Convento de Nossa Senhora da Assunção, em 1690, com o objetivo de abrigar monjas descalças ou recoletas que professassem as regras de S. Bento, tendo sido o principal impulsionador de desenvolvimento deste aglomerado, bem como o seu principal elemento cultural e identitário.

Em 1929, Moreira descrevia da seguinte forma o aglomerado de Tabosa do Carregal: *“Foi à sombra deste convento que, com o tempo, se foi constituindo a povoação de Tabosa, hoje já com bastantes habitações, mas inferior ainda ao Carregal. É, na expressão antiga, um autêntico burgo, dominado pela mola severa do Mosteiro e sua Igreja, a que o granito local e os contornos do austero quadro em que se engasta dão um ar sombrio e triste”*.

O aglomerado de Tabosa do Carregal caracteriza-se pelas suas habitações típicas, em alvenaria de pedra, em que a sua zona de génese mais antiga forma um aglomerado concentrado atravessado por ruas estreitas e sinuosas,

que se foi desenvolvendo com a expansão para Norte, Poente e Sul. Verifica-se a presença de diversos elementos de interesse, tais como o Convento de Nossa senhora da Assunção, Igreja de Nossa Senhora da Assunção, Capela de S. Brás, Capela de Nossa Senhora dos Remédios, Via-sacra, calvário e cruzeiros, Fonte de Mergulho e outros tanques e fontes. *“Mas o que realmente sobressai do casario desta encosta pedregosa, fértil em urzes e sargaços, é o aroma dos fálgaros, a especialidade criada pelas recolhidas do Convento de Nossa Senhora da Assunção à base de ovos, farinha e queijo.”* (Roteiro turístico de Sernancelhe, 2010: 33)

Possui uma envolvente rural, denotando-se a importância da atividade agrícola e florestal, patente nas parcelas agricultadas e pequenas bouças que envolvem o aglomerado e que permeiam a malha urbana.

O principal acesso viário a Tabosa do Carregal é realizado através da EM581, uma estrada municipal que estabelece a ligação a Carregal. Localiza-se 1,1km a Oeste de Carregal, 4,4 km a Este de Lamosa, e ainda 2,3km a Sul de Vila Cova, no município vizinho de Moimenta da Beira.

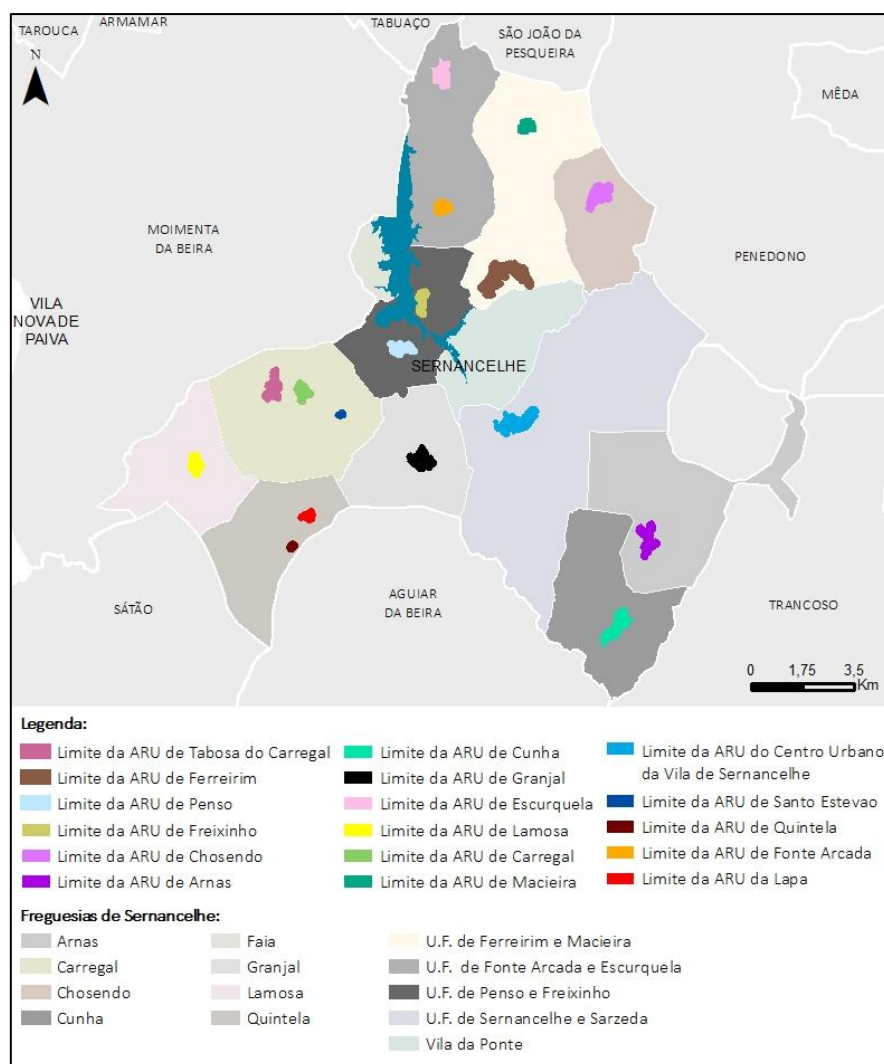


Figura 7 - Enquadramento Territorial da ARU de Tabosa do Carregal

3.2. Enquadramento histórico

Sernancelhe constitui um concelho com ocupação humana remota, como comprovam os diversos elementos históricos que se localizam um pouco por todo o seu território, podendo-se observar vestígios desde a 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 surgiu em 960, quando a Condessa D. Flámulas ordenou 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 Moreira (1929), não existem evidências de vestígios arqueológicos relevantes na freguesia de Carregal, supondo-se que estas povoações sejam das mais recentes do concelho, depois de Lamosa e Lapa. Carregal pertenceu sempre ao concelho de Caria até que depois da sua extinção, em 1855, foi integrado no concelho de Sernancelhe.

O aglomerado de Tabosa do Carregal foi gerado com a construção do Convento/Mosteiro, em 1692, onde se recolheram as primeiras freiras, vindas do Convento de Nossa Senhora da Nazaré do Mocambo. Em redor do Mosteiro, e já em meados do Século XVIII, foi construída uma via-sacra, da qual ainda hoje se encontram vestígios, pelas vias que atravessam o aglomerado, destacando-se as cruzes do Calvário junto à entrada da Cerca. Apesar de ser na altura um dos Mosteiros mais ricos da Ordem, em 1771, foi despojado de todas as suas rendas e foros e muitos dos seus materiais foram vendidos. Mais tarde, no tempo de D. Maria I, procedeu-se à sua reconstrução, tendo-se seguido novo período de degradação com a extinção das ordens religiosas, quando, despojado de novas monjas, foi obrigado a vender alguns dos seus bens. Com a morte da última monja, em 1850, foi vendido em asta pública, sendo a sua igreja desanexada e destinada ao culto do povo da aldeia.

3.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Tabosa do Carregal encontra-se integrada nas políticas públicas dos **Instrumentos de Gestão Territorial** (IGT) de âmbito municipal, 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

A segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe foi publicada em Diário da República, 2.ª série n.º 83 de 30 de abril de 2025, através do Aviso n.º 11229/2025/2. De acordo com o artigo 2.º do regulamento (Objetivos e Estratégia), o Plano mantém o objetivo principal preconizado no anterior PDM de 2015 de consolidar o papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional. Apresenta as seguintes opções territoriais:

“a) Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes;

- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*
- c) Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial;*
- d) Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias;*
- e) Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial;*
- f) Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico;*
- g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos; e*
- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços.”*

No Relatório de Fundamentação da Proposta (CM Sernancelhe, 2025: 51), é enunciada a seguinte visão de futuro para Sernancelhe 2030:

“um cenário de continuidade, marcado pela ambição de querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”.

Partindo desta conjectura foram mantidos os quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, as quais foram reformuladas e a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados no Quadro seguinte.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo: Desencravar e Irradiar	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo: Diversificar e Qualificar	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado: Estruturar e Harmonizar	Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial
	Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico
Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida: Preservar e Universalizar	Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos
	Assegurar a equidade territorial no provimento 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, 2025

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas no Quadro anterior corresponde um conjunto de objetivos específicos, encontrando-se no Quadro seguinte assinaladas as opções suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana para Tabosa do Carregal. Verifica-se que a maioria dos objetivos específicos se aplica a este aglomerado urbano, em particular aqueles relacionados com a atração de novos residentes e novos investimentos, qualificação da rede de equipamentos e valorização do potencial cultural e turístico.

OPÇÕES TERRITORIAIS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ARU DE TABOSA DO CARREGAL
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 o concelho e os eixos viários estruturantes	X
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com 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. Criar condições para a atração e fixação de novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos ligados aos recursos territoriais	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Criar condições para a instalação de novas unidades industriais	
	3.3. Reforçar a imagem/marca municipal associada aos produtos agrícolas	X
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Reforçar a capacidade de atração turística do concelho	X
	4.2. Criar condições para a instalação de novas unidades turísticas	X
	4.3. Articular os projetos/produtos turísticos com a base económica local	X
5. Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções urbanas de Vila da Ponte e Ferreirim	
	5.2. Requalificar as redes de infraestruturas e de equipamentos coletivos	X
6. Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico	6.1. Redelimitar e requalificar os perímetros urbanos do concelho	
	6.2. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação dispersa	X
	6.3. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico	
7. Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar os elementos da Estrutura Ecológica Municipal	X
	7.2. Utilizar de modo eficiente e sustentável os recursos naturais	X
	7.3. Prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	7.4. 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 nos espaços rurais	
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade nos espaços rurais	

Quadro 3 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe
 Fonte: CM Sernancelhe, 2025

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em duas Unidades Territoriais com características específicas, Norte e Sul. A **Unidade Territorial Norte** abrange todo o setor Norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim, que são os seus principais aglomerados. Por sua vez, a **Unidade Territorial 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 Tabosa do Carregal enquadra-se na **Unidade Territorial 2.2 – Carregal/Tabosa**, uma pequena unidade, no sector Sudoeste do município, em que se destacam a localização e as potencialidades naturais e culturais, incluindo “um importante valor de património cultural associado à figura do Aquilino Ribeiro no aglomerado de Carregal”. O principal polo de estruturação urbana é Carregal/Tabosa, que mostra alguma capacidade de polarização dos aglomerados das freguesias mais próximas, desenvolvendo-se o povoamento sobretudo ao longo das vias EM581, da EM584 e da EM584-1. Esta unidade caracteriza-se ainda pela forte expressividade da floresta.

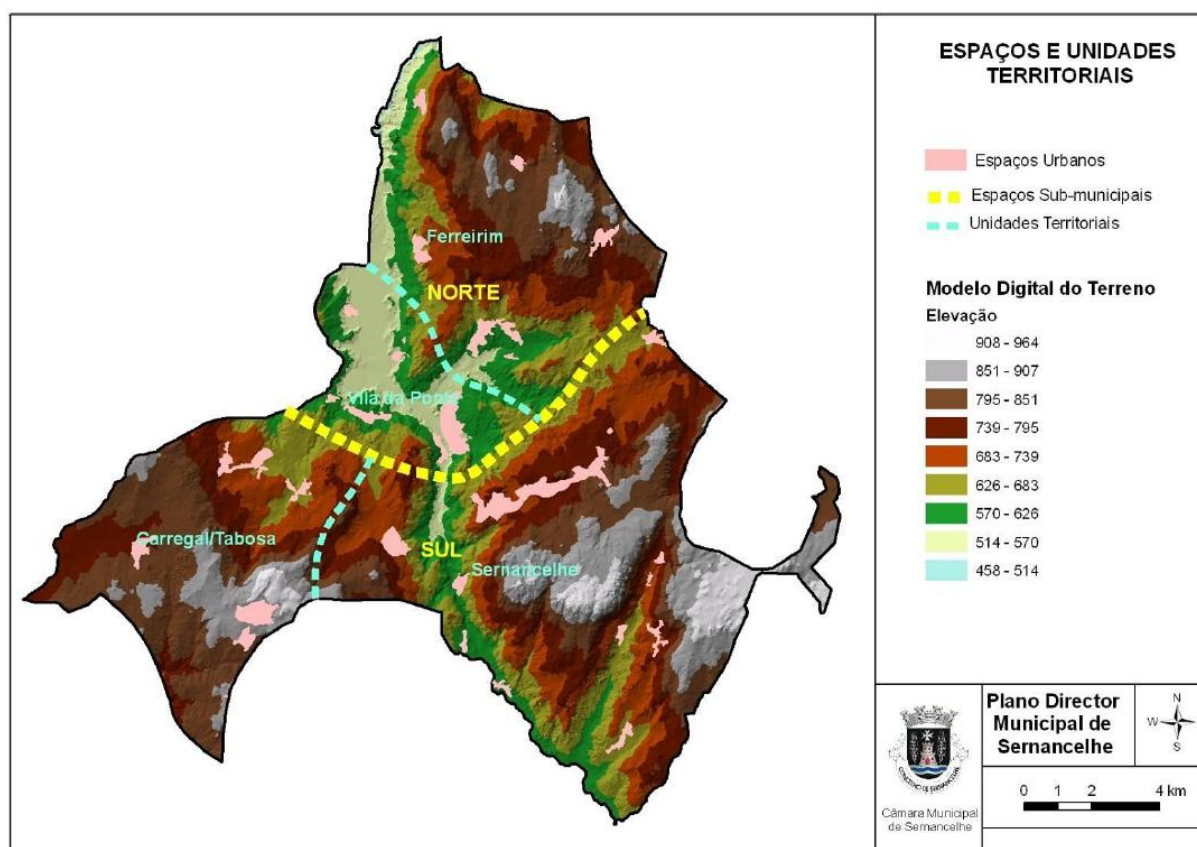


Figura 8 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe
Fonte: CM Sernancelhe, 2025: 62

O PDM de Sernancelhe considera Tabosa do Carregal um aglomerado de 2.º nível, o que demonstra a sua relevância a nível urbano. Salienta ainda que “no caso da vila de Carregal/Tabosa procurar-se-á um reforço na dotação de serviços e equipamentos que fomentem a capacidade económica, consolidando assim a zona

Sudoeste do município em torno deste polo. Embora a sede de concelho exerça forte polarização, importa reforçar a articulação de modo a evitar o esvaziamento do território” (Relatório de Fundamentação da Proposta do PDM, 2025: 65).

Relativamente à análise da **Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe**, cujo extrato para a ARU de Tabosa do Carregal se apresenta na Figura 9, verifica-se que esta incide nas seguintes categorias de solo:

SOLO URBANO: Espaços Habitacionais; Espaços Urbanos de Baixa Densidade; Espaços Verdes.

SOLO RÚSTICO: Espaços Agrícolas.

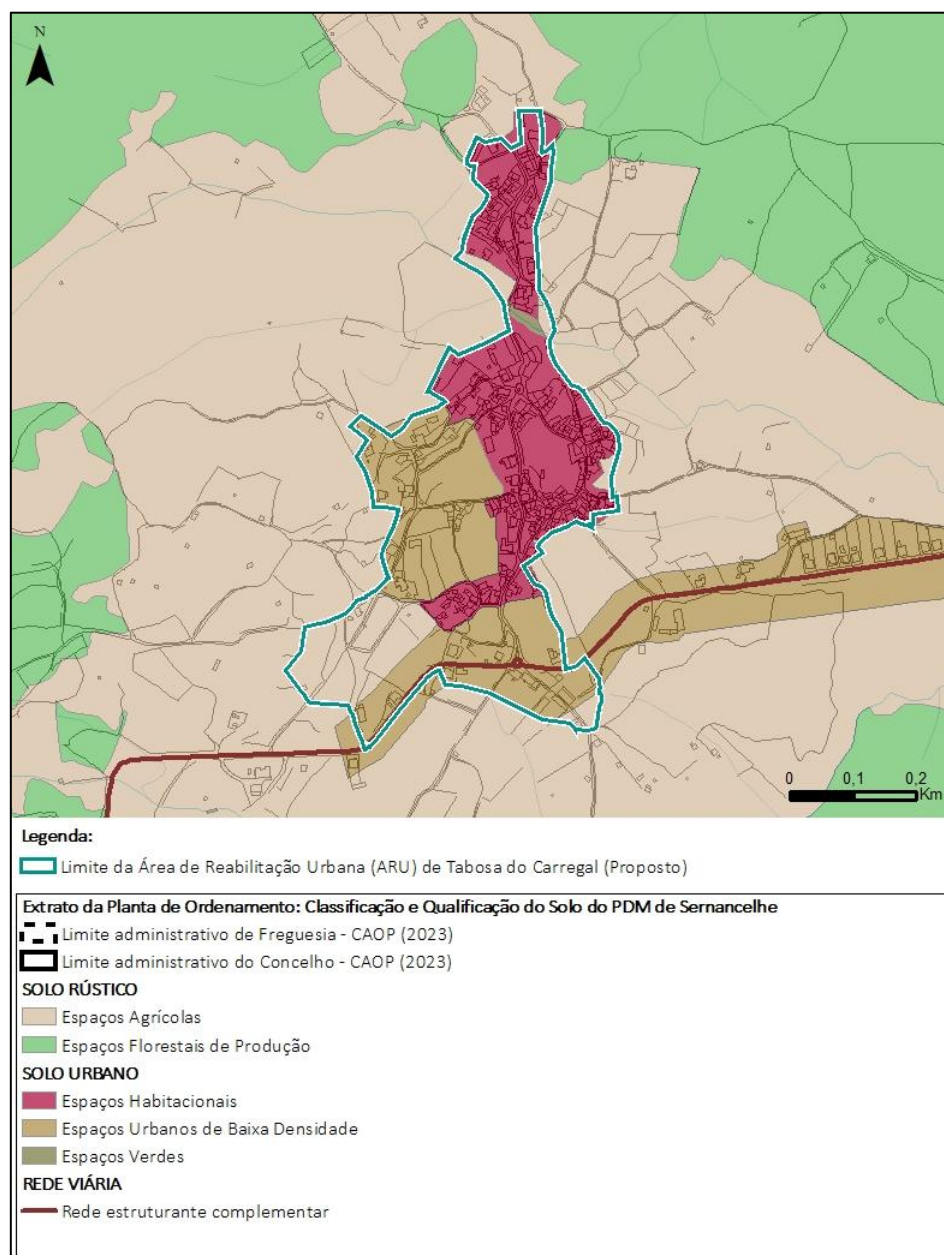


Figura 9 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2025

3.4. Caracterização da ARU de Tabosa do Carregal

Neste subcapítulo, apresenta-se a Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Tabosa do Carregal, incidindo na análise de diversos descritores territoriais, e tendo como principal objetivo entender as dinâmicas, pontos fortes e fracos e aferir a identidade deste aglomerado urbano.

No que concerne às bases de dados e elementos bibliográficos analisados, destacam-se de modo especial os dados disponibilizados pelo INE, concretamente os Censos 2021 – Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI). A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2021 e 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogêneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. Contudo, nos casos em que a informação a analisar não estivesse disponível nos Censos 2021, foram considerados os dados dos Censos 2011 – BGRI.

Nos cartogramas seguintes, encontram-se espacializadas as subsecções estatísticas que foram selecionadas como sendo as que melhor representavam o território da ARU de Tabosa do Carregal, no contexto da BGRI do Censos 2011 e Censos 2021.

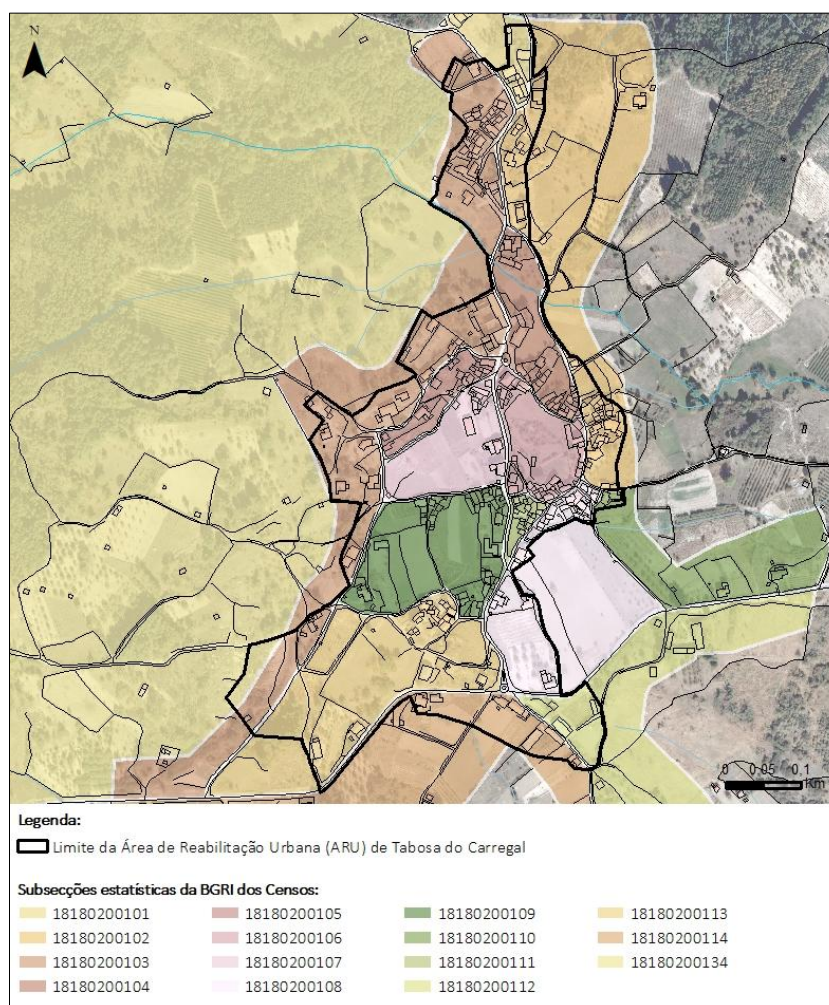


Figura 10 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011

Fonte: INE, Censos 2011

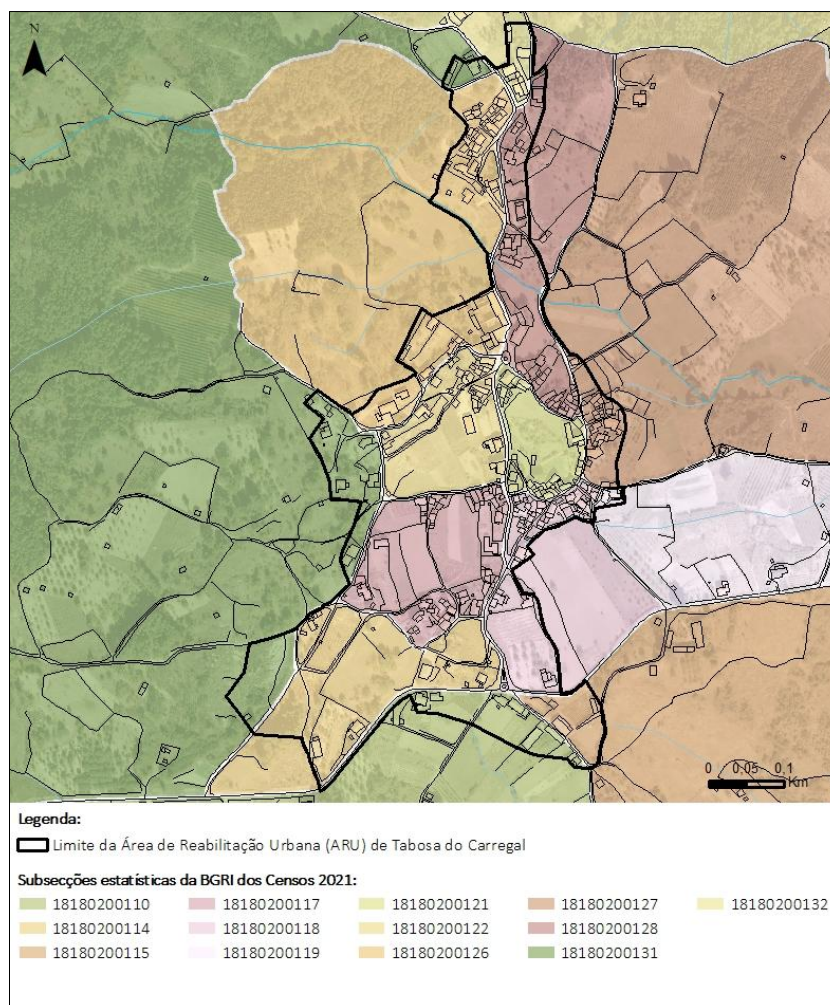


Figura 11 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021
Fonte: INE, Censos 2021

A BGRI foi determinante para o estudo da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado. Foram também consultadas outras fontes e bases bibliográficas, tais como a cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, informação recolhida no local, entre outros. Estes dados foram especialmente relevantes para as seguintes temáticas: Rede viária e Mobilidade, Estrutura urbana, Espaço público e Património cultural e demais elementos de interesse.

3.4.1. População

De acordo com os dados obtidos no âmbito dos Censos de 2021, no ano em questão, a **população residente** no concelho de Sernancelhe era de 5.692 indivíduos, dos quais 420 (7,4%) residiam na freguesia do Carregal. Por sua vez, a ARU de Tabosa do Carregal apresentava 172 indivíduos residentes, representando aproximadamente 41% da população total da freguesia. A população residente na ARU de Tabosa do Carregal era composta por 77 indivíduos do sexo masculino (45%) e 95 do sexo feminino (55%), apresentando uma densidade populacional de 7,7hab./ha.

No mesmo ano, foram contabilizadas 75 **famílias** na ARU, sendo que cerca de 72% dos agregados familiares eram compostos por dois elementos (57) e 28% por três ou mais elementos (22).

Tabela 1 – População residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DO CARREGAL	ARU DE TABOSA DO CARREGAL
Residentes	5.692	420	172
Masculinos	2.750	180	77
Femininos	2.942	240	95
N.º de famílias	2.326	173	79

A comparação entre os dados dos Censos de 2021 e os dados dos Censos de 2011 permite verificar um ligeiro incremento populacional, de aproximadamente 0,4% ao nível do concelho, e de 6,9% ao nível da freguesia do Carregal. Ao nível da ARU de Tabosa do Carregal, o aumento populacional foi mais significativo, com um incremento de 40% entre 2011 e 2021.

A tabela seguinte retrata a distribuição populacional residente na ARU de Tabosa do Carregal, classificada por **faixa etária**, com base nos dados dos Censos de 2021. Verifica-se que a categoria etária mais representativa é a dos 25 aos 64 anos, correspondendo a aproximadamente metade da amostra total (48,3%). O segundo grupo mais representativo corresponde ao grupo etário dos maiores de 65 anos (37,2%).

Constata-se, assim, que os dois grupos etários a partir dos 25 anos representam a maioria da população residente na ARU (85,5%), enquanto a faixa etária dos indivíduos com idade inferior a 24 anos corresponde à parcela restante de 14,5%. Em síntese, verifica-se que as camadas etárias mais jovens são as que exibem uma expressão mais reduzida, denotando uma propensão ao envelhecimento populacional.

Tabela 2 - População residente, por grupo etário, na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)			
	0 AOS 14	15 aos 24	25 aos 64	65 OU MAIS
População residente	13	12	83	64
	7,6%	7,0%	48,3%	37,2%

As Figura 12 e Figura 13 ilustram a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias, respetivamente, por subsecção estatística na ARU de Tabosa do Carregal, no ano de 2021. De um modo geral, é possível verificar uma distribuição bastante equitativa da população residente e de famílias na generalidade da área da ARU, embora se observe uma concentração mais evidente nas subsecções ao centro da ARU.

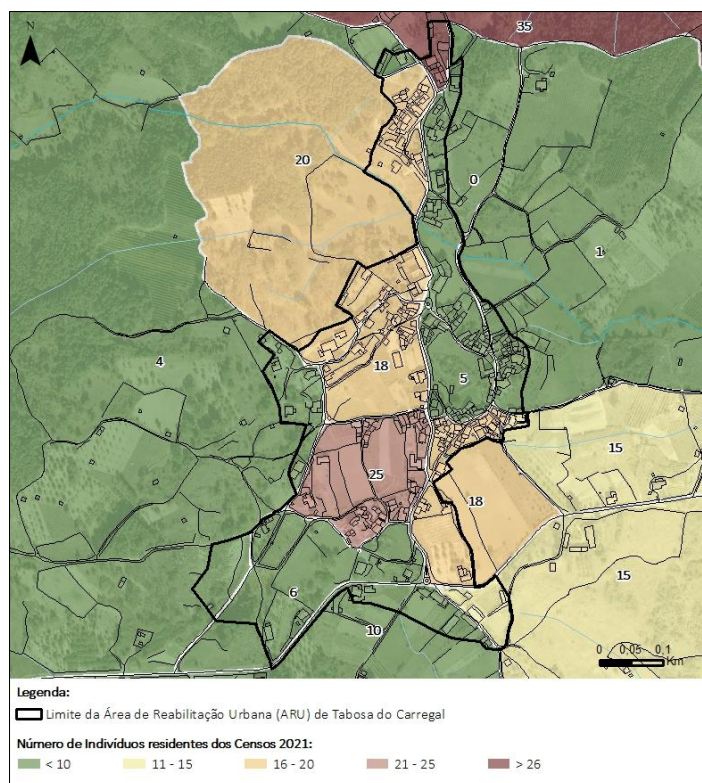


Figura 12 – População residente na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

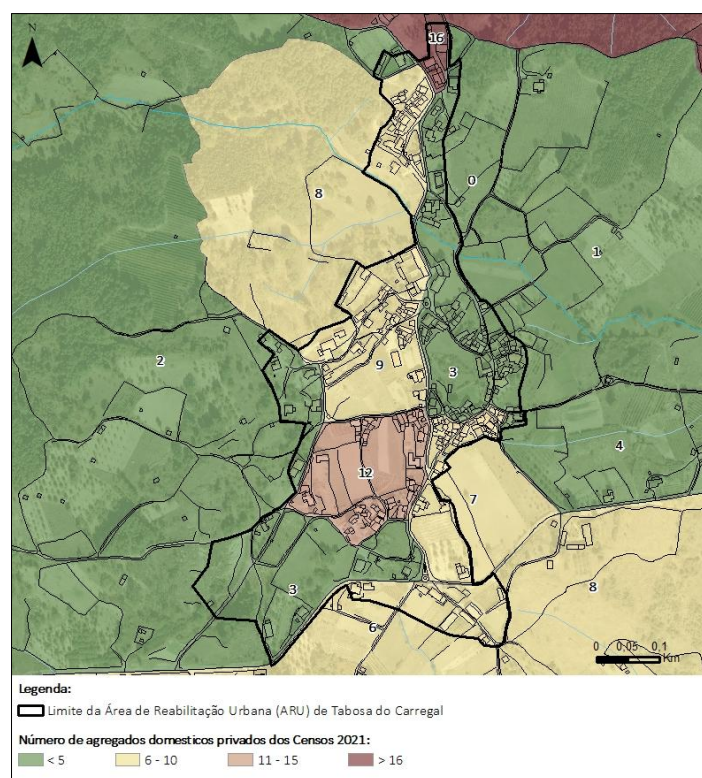


Figura 13 – Famílias residentes na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

3.4.2. Socio economia

No que diz respeito aos dados socioeconómicos, de acordo com os dados do Censos 2021, a nível concelhio, a **população ativa** era de 2.036 indivíduos, representando cerca de 3,8% menos do que o apurado nos dados do Censos 2011. A taxa de atividade ao nível concelhio estava também cerca de 1,5% abaixo, relativamente a 2011. Ao nível da freguesia, verifica-se que houve um acréscimo no número de indivíduos da população ativa, na ordem dos 27%, acompanhado de uma redução na taxa de desemprego, de 21% em 2011 para 2% em 2021. Na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011, verificava-se uma taxa de atividade de 26%, representada por 32 indivíduos.

Tabela 3 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal, em 2021 e 2011, e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011
Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE		FREGUESIA DO CARREGAL		ARU DE TABOSA DE CARREGAL
	2011	2021	2011	2021	2011
N.º INDIVÍDUOS					
População ativa	2114	2036	105	133	32
Empregados	1873	1936	83	130	24
Desempregados	241	100	22	3	8
À procura do 1º emprego	74	20	8	0	5
À procura de emprego	167	80	14	3	3
Pensionistas e reformados	1573	1944	90	188	35
Sem atividade económica	2840	-	249	-	82
Que trabalham em Sernancelhe	1364	1526	63	121	20
TAXA (%)					
Atividade	37,3	35,8	26,7	31,7	26,0
Emprego	88,6	95,1	79,0	97,7	75,0
Desemprego	11,4	4,9	21,0	2,3	25,0
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE					
Primário	294	256	15	27	4
Secundário	517	495	29	21	8
Terciário	1062	1185	39	82	12

No que diz respeito ao número de **pensionistas**, em 2021 verificava-se um total de 1.944 indivíduos no concelho, representando cerca de 34,2% da população residente. Ao nível da freguesia, nesse ano, o número de pensionistas era de 188 indivíduos, representando cerca de 44,8% da população residente. Ao nível da ARU, tendo em consideração os dados de 2011, verificavam-se 35 indivíduos que correspondiam a cerca de 28,4% da população da ARU nesse ano. No tocante à percentagem dos indivíduos **sem atividade económica**, tendo em consideração dados do Censos 2011, verifica-se que esta era semelhante ao nível da ARU e da freguesia, com

66,7% e 63,5%, respetivamente. Já ao nível concelhio a percentagem de indivíduos sem atividade económica era de 50,1%.

Relativamente à **população empregada**, verifica-se que, em 2021, existiam 1.936 indivíduos empregados, sendo que 78,8% trabalhavam no município de Sernancelhe. Entre 2011 e 2021, a taxa de desemprego baixou para metade, sendo de 4,9% em 2021. Ao nível da freguesia essa tendência também se verificava, sendo que dos 130 indivíduos empregados em 2021, 121 trabalhavam no concelho (93%). A taxa de desemprego situava-se nos 2,3%, bastante abaixo do observado em 2011 (20,1%).

Ao nível da ARU, apenas existem dados de 2011, sendo que nessa data, 20 indivíduos dos 24 empregados trabalhavam no concelho, e a taxa de desemprego era superior à do concelho, com 25%. Em 2011, dos 32 indivíduos empregados da ARU de Tabosa do Carregal, 12 (correspondente a 50%) trabalhavam no sector terciário, 8 (33,3%) no sector secundário e apenas 4 (16,7%) no sector primário. Esta proporção é diferente da verificada na freguesia em 2021. Ao nível da freguesia do Carregal verificava-se um maior peso do setor terciário quer em 2011 quer em 2021, mas com maior evidência no ano de 2021, com 63,1% de representatividade (82 indivíduos). O sector primário estava com 20,8% (27 indivíduos) e o secundário com 16,2% (21 indivíduos). Por sua vez, a nível concelhio observava-se, em 2021, uma maior preponderância do setor terciário (61,2% - 1.185 indivíduos), seguido do secundário (25,6% - 495 indivíduos) e do primário (12,6% - 256 indivíduos), mantendo a relação da década anterior.

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A **rede viária e as acessibilidades** constituem fatores essenciais ao desenvolvimento territorial, já que permitem o acesso e a conectividade, bem como o estabelecimento de relações de interdependência, quer físicas, espaciais ou funcionais. Na análise de um território e na definição da sua estratégia de desenvolvimento, incidindo, neste caso, na reabilitação urbana, torna-se essencial efetuar uma caracterização da rede viária existente, de forma a verificar as ligações existentes, as suas potencialidades e patologias, bem como promover novas ligações, tanto sob a forma viária como pedonal, e a nível interno como externo. Neste contexto, neste subcapítulo, analisaram-se os principais acessos viários e ligações externas e internas de Tabosa do Carregal.

O **acesso** à localidade de Tabosa do Carregal, e especificamente à ARU, é feito sobretudo através da EM581, que estabelece a ligação a Carregal, e à EN226, que liga a Sernancelhe. Esta via localiza-se a sul do aglomerado de Tabosa do Carregal. A norte da ARU localiza-se a N323 que estabelece a ligação a Caria e posteriormente à EN226 em direção a Moimenta da Beira.

A área urbana de Tabosa do Carregal está localizada 1,1km a Oeste de Carregal, 4,4 km a Este de Lamosa, e ainda 2,3km a Sul de Vila Cova, no município vizinho de Moimenta da Beira. Tabosa do Carregal está equidistante à sede do concelho, Sernancelhe e à sede do concelho vizinho, Moimenta da Beira, distando 13 e 12km, respetivamente.

A nível interno, verifica-se que a ARU de Tabosa do Carregal é atravessada por vários arruamentos. A via principal que estabelece a ligação entre a EM581 e o centro da ARU é designada por Rua Aquilino Ribeiro, terminando no Largo do Convento, estando esta via classificada como parte integrante da rede viária principal.

Nas vias classificadas como secundárias, salienta-se a Rua Saraiva, Rua Quarteto e Rua Tormentos, iniciando na EM581 e confluindo com o Largo do Convento. No alinhamento da Rua Aquilino Ribeiro, a via prossegue até ao limite da ARU, com a designação Rua do Bairro Novo. De referir ainda a Este da ARU, o alinhamento entre a Rua do Corgo, Rua de S. Braz, Rua do Cruzeiro e Rua da Fonte, que são igualmente consideradas vias secundárias, permitindo uma ligação alternativa entre a Rua Aquilino Ribeiro e a Rua Bairro Novo, sem a necessidade de atravessar o Largo do Convento.

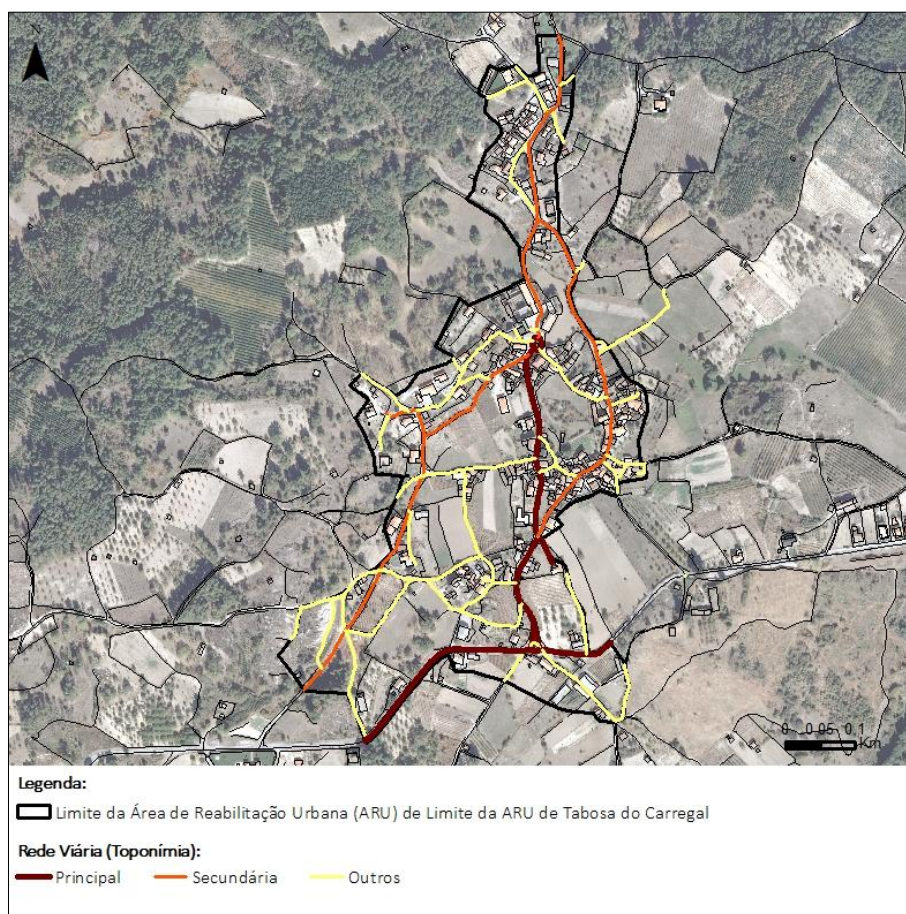


Figura 14 – Rede viária da ARU de Tabosa do Carregal

Os restantes arruamentos, que se encontram classificados como “outros” na Rede Viária do PDM, caracterizam-se pelos seus trajetos mais curtos e estreitos, promovendo o acesso às habitações, mas também ao património cultural. Neste âmbito, são de destacar a Calçada do Convento, a Rua do Convento e a Rua Cruz de Pedra.

Da relação entre o edificado e a rede viária, pode observar-se que as construções se encontram dispersas e espaçadas, sendo a maior concentração na zona central, junto à via principal que atravessa a ARU, e aos atravessamentos classificados como “outros”.

No que diz respeito à **pavimentação** das vias, observa-se que a grande maioria se encontra em cubo de granito, com exceção da Rua Aquilino Ribeiro, de parte da Rua Saraiva e parte da Rua Bairro Novo, que se apresentam em betuminoso. Não se observam áreas designadas exclusivamente à circulação pedonal.

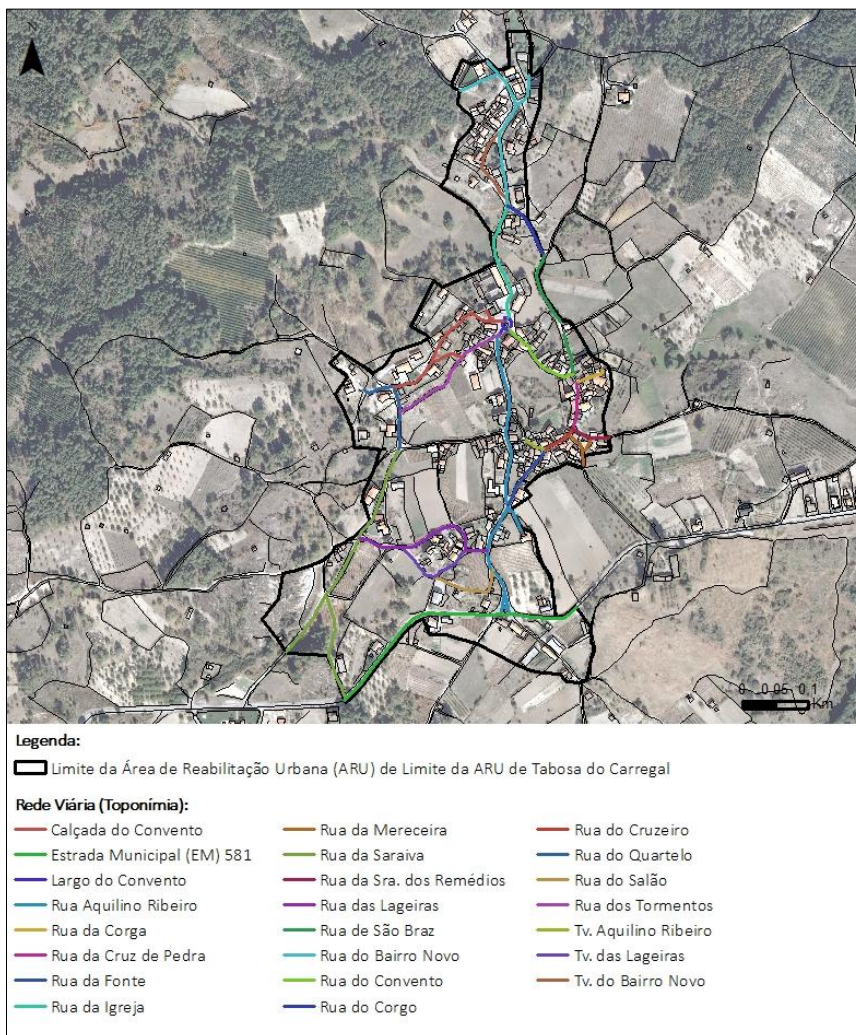


Figura 15 – Toponímia da rede viária da ARU de Tabosa do Carregal

3.4.4. Estrutura urbana

Este subcapítulo apresenta a análise da **evolução do território e da estrutura** da ARU de Tabosa do Carregal, tendo como base o estudo do desenvolvimento do seu tecido urbano ao longo do tempo. Para tal, foram analisados os dados da BGRI dos Censos 2021, no tocante à época de construção do edificado, por subseção estatística, o que permite aferir quais as áreas de génese mais antiga e mais recente. É importante ressaltar que, por vezes, as datas indicadas pelo Censos se reportam a alterações ou reconstruções do edificado, pelo que é essencial efetuar uma análise crítica e criteriosa destes dados.

Segundo os dados da BGRI 2021, na ARU de Tabosa do Carregal, existiam 10 edifícios anteriores a 1945. Entre 1946 e 1980, assinala-se um pico construtivo, no qual surgiram 77 novos edifícios. Entre 1981 e 2000, assinalam-

se mais 49 edificações. O decréscimo de construções acentua-se ainda mais no intervalo entre 2001 e 2010, em que se volta a assistir a uma diminuição da intensidade de construção, contando com apenas 20 novos edifícios. Na última década, de 2011 a 2021, regista-se a edificação de apenas 11 edifícios.

Nos cartogramas seguintes (Figura 16), apresentam-se as subseções estatísticas com mais edifícios construídos nas seguintes décadas: antes de 1945; entre 1946 e 1980; entre 1981 e 2000; entre 2001 e 2010; e entre 2011 e 2021.

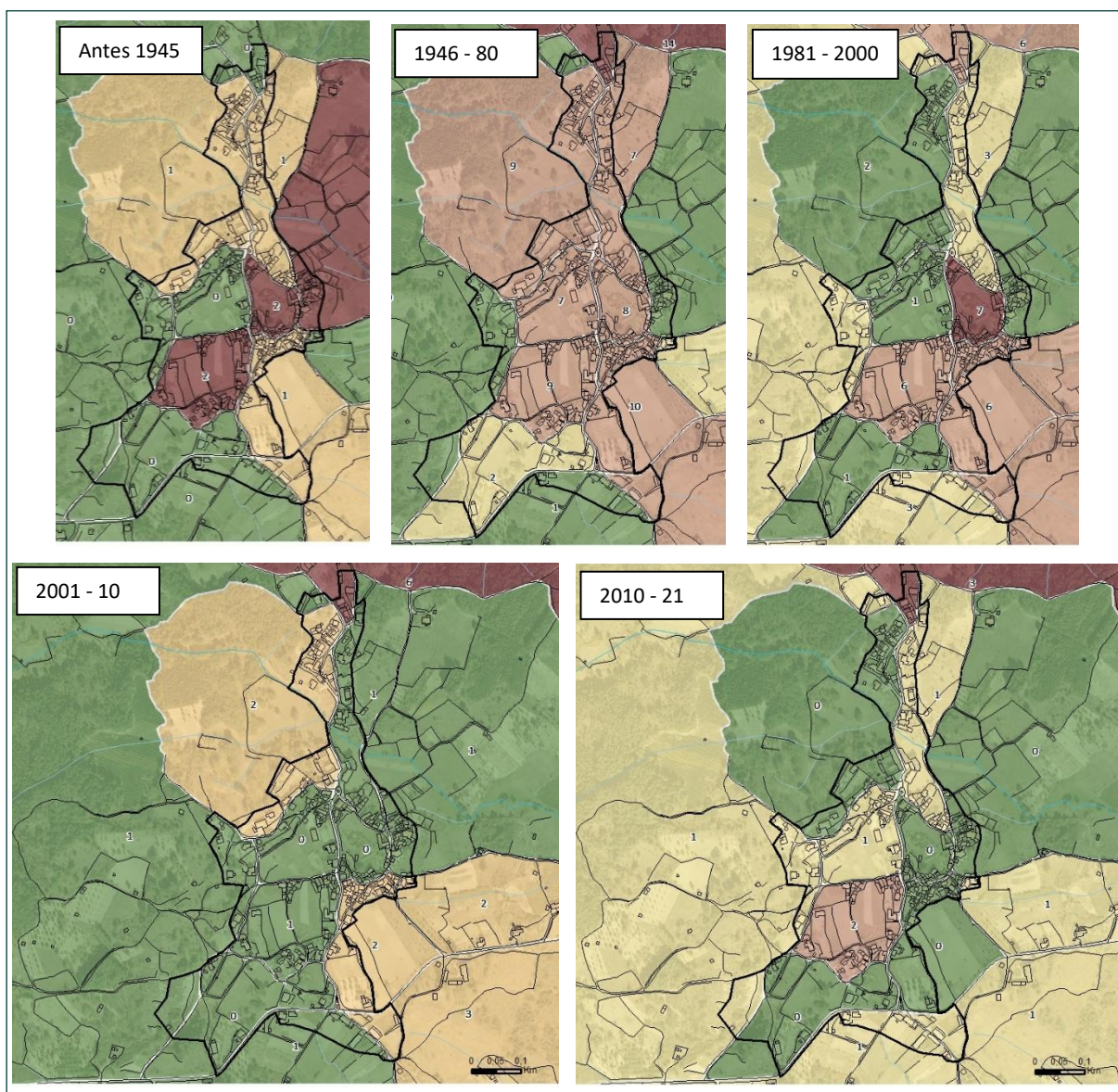


Figura 16 – Evolução dos edifícios construídos por década na ARU de Tabosa do Carregal

Através da análise dos cartogramas, pode-se aferir a evolução da estrutura urbana, bem como verificar as áreas em que ocorreu maior dinamismo urbanístico e em que época, permitindo determinar as áreas de edificação mais antigas e recentes. Contudo, esta análise terá de ser confirmada com a observação das tipologias construtivas do edificado, bem como a estrutura da malha urbana, que fornecem pistas inequívocas que permitem validar esta análise.

Deste modo, pode-se determinar que a zona com origem mais remota na ARU de Tabosa do Carregal se localiza na parte central leste, na proximidade do Convento, elemento histórico que foi determinante na origem evolução deste aglomerado urbano. Esta zona, caracterizada pela edificação mais compacta, e pelo edificado em granito, foi distinguida como **núcleo primitivo** da ARU do Tabosa do Carregal e a restante área, que se prolonga para Norte, Sul e Poente, de génese mais recente, como **área de expansão**, conforme se pode observar no cartograma seguinte.

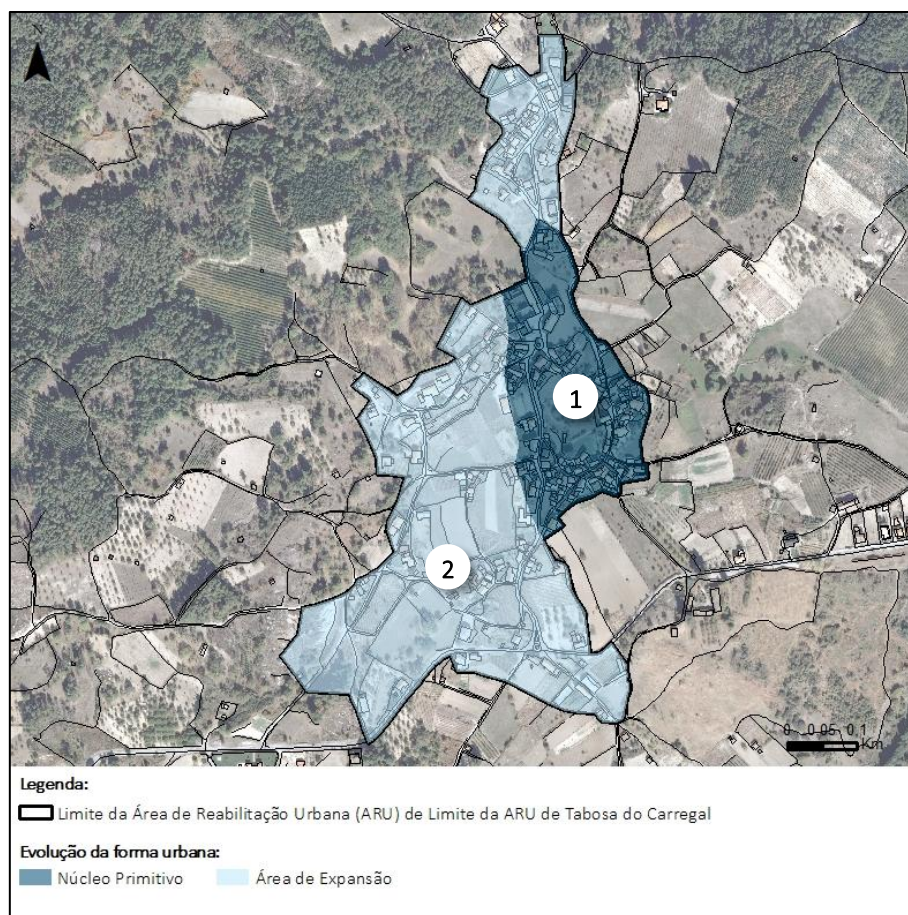


Figura 17 - Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Tabosa do Carregal

A análise da estrutura urbana do núcleo primitivo permite verificar que aqui o edificado surge de forma bastante concentrada, em pequenos conjuntos ao longo da rede viária, a qual se organiza em vias estreitas e sinuosas, cuja principal função é possibilitar o acesso direto às habitações. Ao longo das vias principais, e no cerne destes pequenos conjuntos, surgem pequenos alargamentos, geralmente dominados por cruzeiros ou fontanários, que formam áreas de encontro e sociabilização, e estabelecem momentos de desafogo na malha urbana. Os principais elementos identitários que surgem nesta área são o Convento, o calvário e a capela de S. Brás, assim como o Ribeiro de Tabosa.

A área de expansão possui uma malha urbana bastante mais aberta, em resultado da edificação que vai surgindo de forma mais “dispersa” pelo território. Os edifícios surgem de forma mais isolada, embora mantendo a estruturação ao longo da via, mas apresentando algum distanciamento face aos edifícios vizinhos.

Frequentemente, o edificado encontra-se associado a jardins, quintais, e parcelas agrícolas, que “dominam” os quarteirões. Os arruamentos possuem um desenho mais retilíneo e um trajeto mais extenso, tendo como principal função promover a mobilidade e conectividade dentro do aglomerado e com o exterior.

Apesar do principal contraste entre o núcleo primitivo e a área de expansão ocorrer a nível do seu tecido urbano, verificam-se outras diferenças, tal como os materiais de construção, tipologia de edifícios, entre outros.

3.4.5. Parque edificado

Segundo dados dos Censos 2021, o concelho de Sernancelhe contava, nesse ano, com um total de 4.476 **edifícios familiares clássicos**, dos quais 388 (9%) se encontravam na freguesia do Carregal, e destes 167 (43% dos edifícios da freguesia) na ARU de Tabosa do Carregal. Conforme os dados disponibilizados pelo INE, dos 167 edifícios familiares clássicos que reportavam à ARU, todos (100%) apresentavam carácter exclusivamente residencial. Ao nível da freguesia, verifica-se o mesmo tipo de resultados, sendo que dos 388 edifícios existentes, 100% eram exclusivamente residenciais.

Em relação ao **número de pisos**, verifica-se a predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos em todos os níveis territoriais, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos. No caso da ARU, a generalidade dos edifícios (95% - 158 edifícios) apresenta 1 ou 2 pisos, seguindo-se os edifícios com 3 ou 4 pisos (5% - 9 edifícios). Os dados relativos a 2011 indicam que não existiam edifícios com mais de 5 pisos nem na área relativa à ARU nem ao nível da freguesia. À semelhança do verificado na ARU, ao nível da freguesia, os edifícios com 1 a 2 pisos correspondiam a 94% (363 edifícios) do parque edificado, seguindo-se os edifícios com 3 a 4 pisos, com uma representatividade de cerca de 6,9% (25 edifícios). No que diz respeito ao concelho, o edificado com 1 a 2 pisos cifrava-se nos 89,7% (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 freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DO CARREGAL	ARU DE TABOSA DO CARREGAL
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.476	388	167
Exclusivamente residenciais	4.473	388	167
Principalmente residenciais	3	0	0
Principalmente não residenciais	0	0	0
N.º DE PISOS			
1 a 2 Pisos	4.017	363	158
3 a 4 Pisos	452	25	9
Mais de 5 Pisos	7	0	0

No mesmo ano, o número de alojamentos clássicos em Sernancelhe situava-se nos 4.624, sendo que 8,5% (391) destes pertenciam à freguesia de Carregal e destes, 43,2% (169) à ARU de Tabosa do Carregal. Comparando o número de alojamentos familiares clássicos auferidos com o número de edifícios clássicos, verifica-se que tanto na freguesia como na ARU, a habitação coletiva era praticamente inexistente.

Nas subsecções afetas à ARU de Tabosa do Carregal, apurou-se ainda a existência de 90 alojamentos vagos (incluindo residência secundária), representando cerca de metade do número total de alojamentos da ARU (55,2%). Ao nível da freguesia, a percentagem de alojamentos vagos situava-se nos 14% (55 vagos), sendo semelhante ao verificado ao nível do concelho (13,6% - 631 vagos).

Tabela 5 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021.

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CARREGAL	ARU DE TABOSA DO CARREGAL
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4.635	392	169
Alojamentos familiares clássicos	4.624	391	169
Alojamentos vagos	631	55	90 (inclui residência secundária)

A tabela seguinte apresenta os dados relativos à distribuição do edificado segundo a sua **época de construção**, de acordo com os dados dos Censos 2021. Em termos gerais, observa-se que em todos os níveis territoriais, a intensidade da construção foi mais significativa no período entre 1946 e 1980, representando cerca de 39% da construção no concelho, 45% na freguesia e 46% na área da ARU de Tabosa do Carregal. No período entre 1981 e 2000, esta intensidade foi ligeiramente inferior, em todos os níveis analisados, registando-se 34% das construções ao nível da freguesia e ao nível do concelho, e 31% ao nível da ARU.

Desde o início do século XXI, o número de edifícios tem vindo a aumentar de forma menos significativa, situando-se aproximadamente nos 12-14% ao nível do concelho e da freguesia, e nos 12% na zona da ARU. Na última década, 2011-2021, o aumento de edificado foi pouco relevante, situando-se entre os 3,3 e os 4% para os dois primeiros níveis territoriais.

Tabela 6 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
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
Freguesia do Carregal	7	11	173	133	48	16
ARU de Tabosa do Carregal	0	10	77	49	20	11

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL
Proposta de Delimitação da ARU

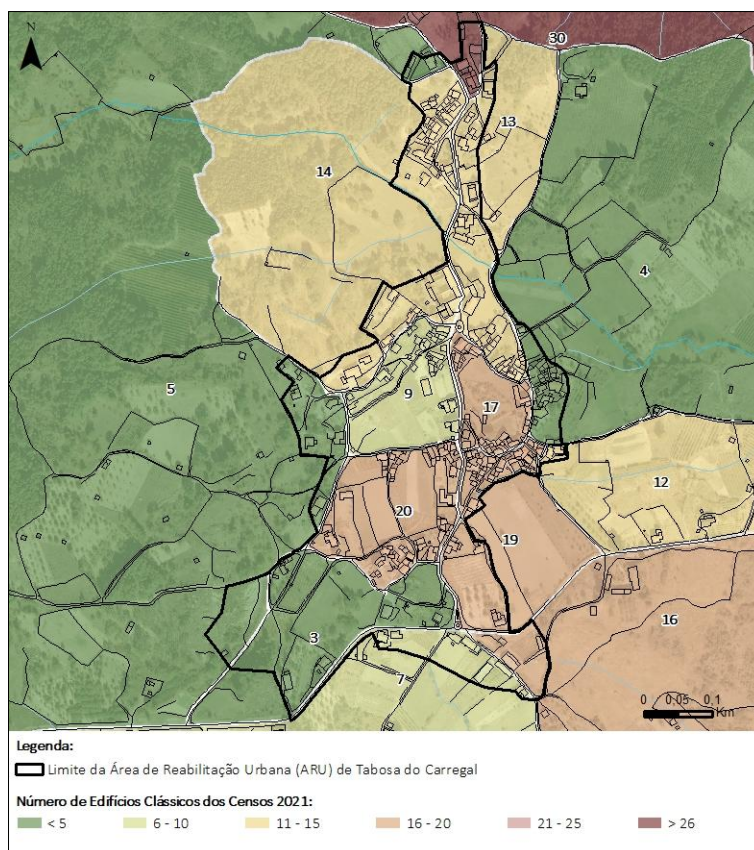


Figura 18 – Número de edifícios clássicos na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

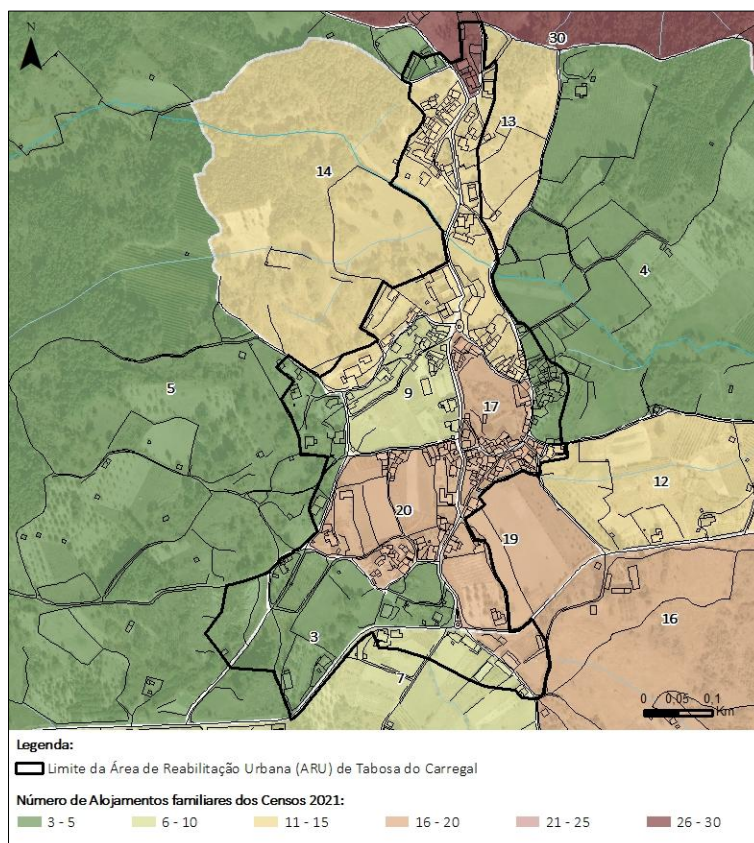


Figura 19 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021
Fonte: INE, Censos 2021

Por último, apresentam-se duas figuras que demonstram a distribuição dos edifícios clássicos e dos alojamentos familiares clássicos no território da ARU de Tabosa do Carregal. De um modo geral as imagens acima apresentadas demonstram uma organização espacial semelhante, evidenciando uma concentração mais significativa de edifícios e alojamentos do centro da ARU em direção a Sul, uma menor concentração a Oeste da ARU e uma distribuição média no hemisfério Norte da ARU, tanto em termos de distribuição dos edifícios clássicos como dos alojamentos familiares clássicos.

3.4.6. Espaço público

O espaço público compreende os locais de uso coletivo, abertos e acessíveis a toda a população. Estes espaços permitem a circulação, o atravessamento e acolhem diversas atividades ligadas ao convívio social, à partilha, ao lazer e ao recreio. A área urbana define-se não só pelas construções existentes, mas também pela presença e qualidade dos espaços públicos, que influenciam diretamente a forma com as diferentes zonas se organizam, se conectam e são experienciadas, desempenhando um papel crucial no bem-estar e qualidade de vida da população residente. Seguidamente apresenta-se uma pequena reflexão sobre o espaço público da ARU de Tabosa do Carregal.

O espaço público da ARU de Tabosa do Carregal, essencialmente, é composto por dois tipos de espaços: os arruamentos que compõem a **rede viária**, cuja função principal é a da mobilidade e acesso; e os **espaços de estadia**, como os largos, praças e espaços verdes, que surgem nos cruzamentos ou ao longo das vias, e que permitem uma atividade de encontro, ou lazer, passivo ou ativo.

Relativamente aos **espaços de estadia**, assinalam-se apenas dois espaços principais: o Largo do Convento junto ao Mosteiro/Convento de Nossa Senhora da Assunção, e o espaço verde junto à Rua Saraiva onde existe um parque infantil e mobiliário urbano de estadia. Estes espaços possuem mobiliário urbano, designadamente bancos e mesas e elementos arbóreos, que contribuem para o conforto bioclimático. No alargamento do Largo do Convento, é de assinalar a existência de uma paragem de autocarro. De referir ainda a ocorrência de Fontes/Tanques de água, a via-sacra e o calvário, que por serem elementos de interesse patrimonial ou cultural, podem configurar pontos de encontro e convívio, tal como acontecia antigamente.

A generalidade dos Largos/Praças referidos apresentam pavimento em cubo de granito, com exceção do espaço do Parque Infantil, que é em terra batida, e cujos arruamentos laterais se encontram em betuminoso e em cubo de granito.

No que diz respeito à **rede viária**, verifica-se que, no núcleo mais antigo da ARU, as vias apresentam traçados curtos e irregulares, originando uma malha urbana densa e composta por quarteirões de reduzida dimensão. Por outro lado, na zona de expansão, de desenvolvimento mais recente, observa-se um desenho viário predominantemente retilíneo e com percursos mais longos. Estas distinções na configuração dos arruamentos refletem, em grande medida, os diferentes objetivos, atribuídos a cada área. No núcleo antigo, as vias destinam-se sobretudo a permitir o acesso direto aos edifícios; já nas áreas mais recentes, os arruamentos têm igualmente

a função de facilitar a mobilidade e assegurar a conectividade urbana. A via principal que estabelece a ligação entre a EM581 e o centro da ARU é designada por Rua Aquilino Ribeiro, terminando no Largo do Convento, e prosseguindo até ao final da ARU como Rua do Bairro Novo. Nas laterais da ARU, surgem vias secundárias, sendo de salientar a Oeste a Rua Saraiva, a Rua Quarteto e a Rua Tormentos, que confluem com o Largo do Convento, e a Este, a Rua do Corgo, Rua de S. Braz, Rua do Cruzeiro e Rua da Fonte, que permitem uma ligação alternativa entre a Rua Aquilino Ribeiro e a Rua Bairro Novo, sem a necessidade de atravessar o Largo do Convento. As vias classificadas como “outros”, que se caracterizam pelos trajetos mais curtos e estreitos, promovem o acesso às habitações, mas também ao património cultural.

No que diz respeito à pavimentação das vias, observa-se que a grande maioria se encontra em cubo de granito, com exceção da Rua Aquilino Ribeiro, de parte da Rua Saraiva e parte da Rua Bairro Novo, que se apresentam em betuminoso, devido à sua relevância no que concerne à conectividade e mobilidade ou à sua génese mais recente.

Por último, é importante salientar a ausência de espaços destinados à circulação pedonal transversal a toda a ARU de Tabosa do Carregal.

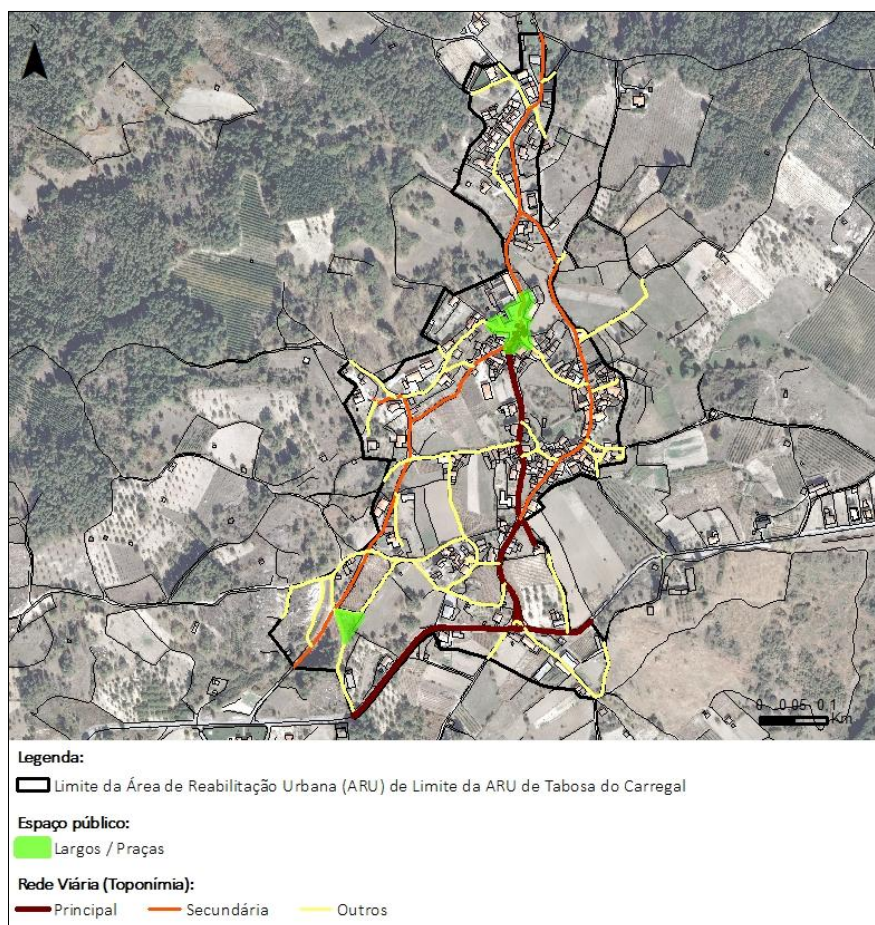


Figura 20 – Espaço público da ARU de Tabosa do Carregal

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

Na ARU de Tabosa do Carregal, apenas há registo de um bem imóvel classificado (o Convento de Nossa Senhora da Assunção). Contudo, ao longo de todo este território, podem-se observar outros elementos que, embora sem estatuto de classificação, encerram um elevado valor histórico, patrimonial e identitário, funcionando como símbolos que marcam o carácter deste aglomerado urbano. Sendo a maioria de índole religiosa (capelas, calvário e cruzeiros da via-sacra), existem outros elementos que pontuam o aglomerado, possuindo um carácter simbólico, mas principalmente utilitário, assumindo uma importante função social no encontro da população, especialmente em épocas antigas quando se reuniam na fonte para aceder à água.

Além dos elementos construídos, importa ainda referir os fálgaros da Tabosa do Carregal, uma iguaria gastronómica à base de ovos, farinha e queijo, com origem no Convento de Nossa Senhora da Assunção, de grande renome, no roteiro da doçaria nacional. É também de realçar o escritor Aquilino Ribeiro, que nasceu em Carregal.

PATRIMÓNIO CULTURAL – IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO

Convento de Nossa Senhora da Assunção

Este elemento religioso, também denominado Convento de São Bernardo, constitui um Imóvel de Interesse Público (IIP), classificado através do Dec.516/71, DG 274 22-11-1971. Trata-se de um Mosteiro cisterciense, que embora atualmente em estado degradado, mantém a igreja relativamente bem conservada.



Figura 21 – Convento de Nossa Senhora da Assunção e Calvário

De acordo com o Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA), o edifício possui “*planta retangular, composto por igreja de eixo interno longitudinal, com nave, dois coros sobrepostos e capela-mor estreita, e por dependências conventuais organizadas em redor de um claustro quadrangular, possuindo num dos*

eixos, um corpo torreado, constituindo o mirante". A cerca do mosteiro encontrava-se totalmente rodeada de altos muros, sendo atravessada por águas de mina e corgo, com aqueduto, possuindo um sistema hidráulico diversificado.

Datando do Século XVII, a colocação da primeira pedra ocorreu a 4 de setembro de 1685, a mando de D. Maria Pereira (fundadora). Contudo, foi apenas em setembro de 1692, que o mosteiro começou a ser ocupado por religiosas oriundas do mosteiro de Nossa Senhora da Nazaré do Mocambo. Quase um século depois, em 1771, por despacho de D. José I, as rendas, religiosas e dotação, foram transferidas para Setúbal, ficando o mosteiro entregue à pilhagem, situação que inverteu quando D. Maria I restituiu as freiras ao convento, as quais reformaram o mosteiro e a Igreja através de esmolas de outros mosteiros Cistercienses. Já em 1834, com a extinção das ordens religiosas, o convento foi encerrado. Em 1850, com a morte da última freira, a igreja foi abandonada e pilhada. Mais recentemente, em 1999, o mosteiro foi adquirido, de modo a se proceder à sua reconstrução.

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Fonte de Mergulho (SER.2.CAR)

Constitui uma fonte de mergulho cujo acesso é efetuado através da EM581. Datando provavelmente da Idade Moderna, possui planta retangular e cobertura em arco perfeito. A cobertura é plana e na extremidade das paredes encontram-se uma cruz no centro e dois pináculos nas extremidades. Lateralmente é ameada por ameias manuelinas.

Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção (SER.3.CAR)

(Referido anteriormente)

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Capela de S. Brás

Este edifício religioso constitui uma pequena edificação de planta retangular, com uma localização isolada na Rua de S. Brás, na proximidade do Convento. De construção em granito, possui telhado de duas águas, encimado por uma cruz. É rodeado por um pequeno adro pavimentado em cubo de granito.

Capela de Nossa Senhora dos Remédios

Com uma localização isolada exterior à ARU de Tabosa do Carregal, este edifício religioso em granito possui planta retangular.

Calvário e Via Sacra

A Via Sacra localiza-se ao redor do Mosteiro, tendo sido construída em 1746, no ano seguinte àquele em que terminou a construção da Sala do Capítulo. Atualmente, ainda são visíveis marcos e vestígios importantes da Via Sacra, tal como as bases das cruzes do Calvário junto à entrada da Cerca. A Via Sacra foi abençoada por Frei Gaspar de Virgem Maria (1703-1774), monge do Convento franciscano de Varatojo, com o qual o Mosteiro de Tabosa tinha estabelecido um acordo de acompanhamento espiritual e de oração.

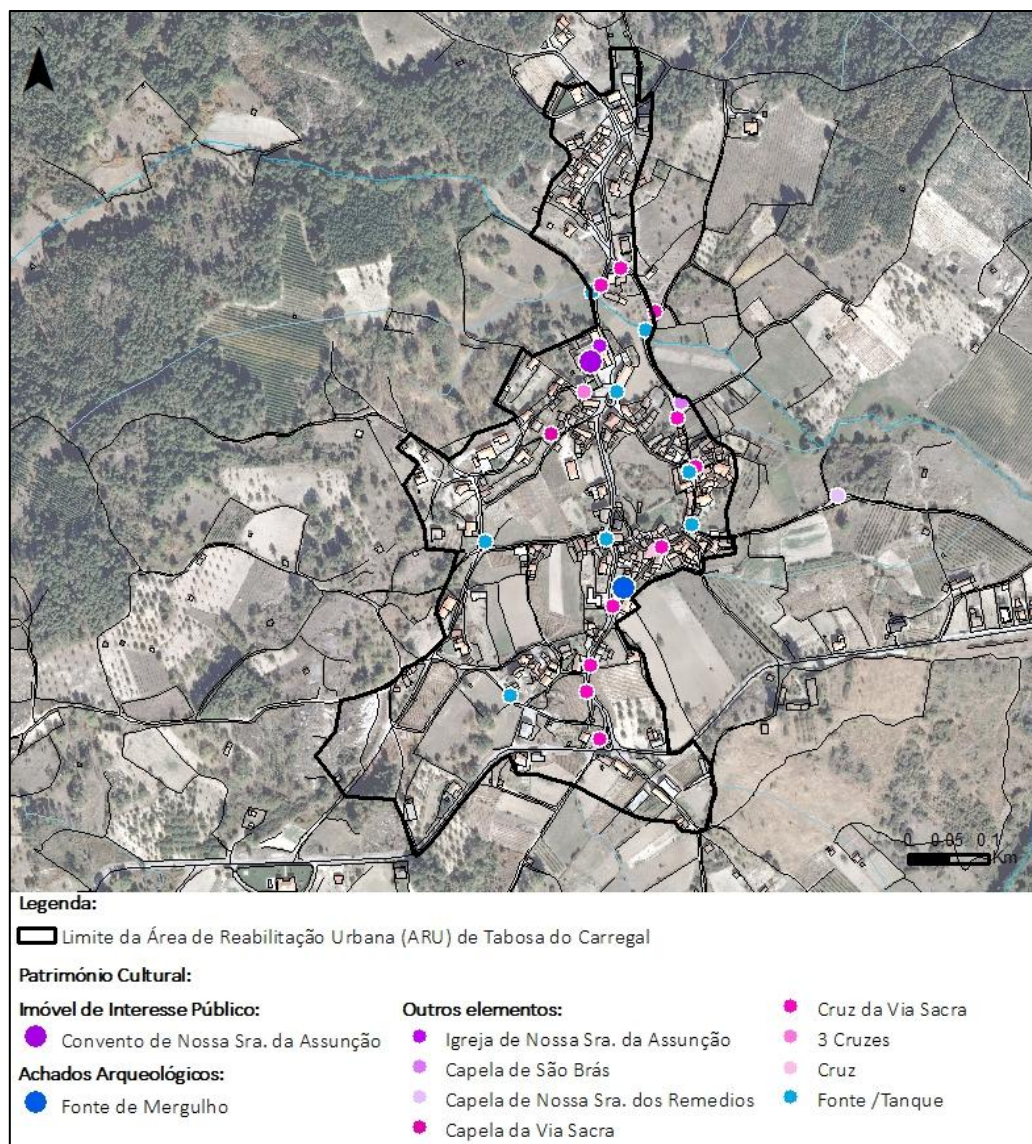


Figura 22 - Património Cultural –Elementos Classificados, Património arqueológico e Outros Elementos com Interesse Patrimonial na ARU de Tabosa do Carregal

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Este capítulo diz respeito à **estratégia de reabilitação urbana** da ARU de Tabosa do Carregal, tendo 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 RJRU, no seu artigo 3.º, 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 2030 um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos. No âmbito do Urbanismo e dinâmicas urbanas, o cenário desejável em 2030 incide na: Redução da oferta potencial de solo urbano tendo em conta a redução da procura e os critérios de sustentabilidade ambiental; Maior pressão urbanística na sede do concelho e nos aglomerados secundários; As dinâmicas urbanas estão associadas à procura de primeira habitação e de solos e habitação para segunda residência; Melhoria das condições de alojamento, tendo a maioria das habitações infraestruturas e serviços básicos.

Tendo em consideração esta visão, destacam-se, em seguida, os principais objetivos estratégicos que se encontram alinhados com a reabilitação urbana para Tabosa do Carregal.

- Melhorar as ligações entre o concelho e os eixos viários estruturantes;
- Melhorar a articulação do concelho com os territórios envolventes;
- Criar condições para a atração e fixação de novos residentes;
- Atrair e fixar iniciativas e investimentos ligados aos recursos territoriais;
- Reforçar a imagem/marca municipal associada aos produtos agrícolas;
- Reforçar a capacidade de atração turística do concelho;
- Criar condições para a instalação de novas unidades turísticas;
- Articular os projetos/produtos turísticos com a base económica local;
- Requalificar as redes de infraestruturas e de equipamentos coletivos;
- Proteger e valorizar os elementos da Estrutura Ecológica Municipal;
- Utilizar de modo eficiente e sustentável os recursos naturais;
- Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural.

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 Tabosa do Carregal e ao potencial de desenvolvimento deste aglomerado, foram definidos 3 eixos estratégicos, que agrupam os 12 objetivos estratégicos que irão orientar a execução e operacionalização da estratégia de reabilitação urbana desta ARU.

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

Eixo 1 – Valorizar e dinamizar o carácter, identidade e atratividade turística

- 1.1. Valorização do património cultural, natural e paisagístico como fatores de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos e elementos construídos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente, e promovendo a articulação e conectividade da rede de espaços abertos.

Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais

- 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. Promover as dinâmicas sociais e económicas, fomentando os novos negócios e investimentos.

Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação

- 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 14.º 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 Tabosa do Carregal. Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, com as alterações da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e do Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04).

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 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.).

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 – DL n.º 215/89, de 1 de julho, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.)

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. (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 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04).

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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04).

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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04).

5.2. Incentivos associados às taxas municipais

Nos termos do artigo 67.º 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.

6. BIBLIOGRAFIA

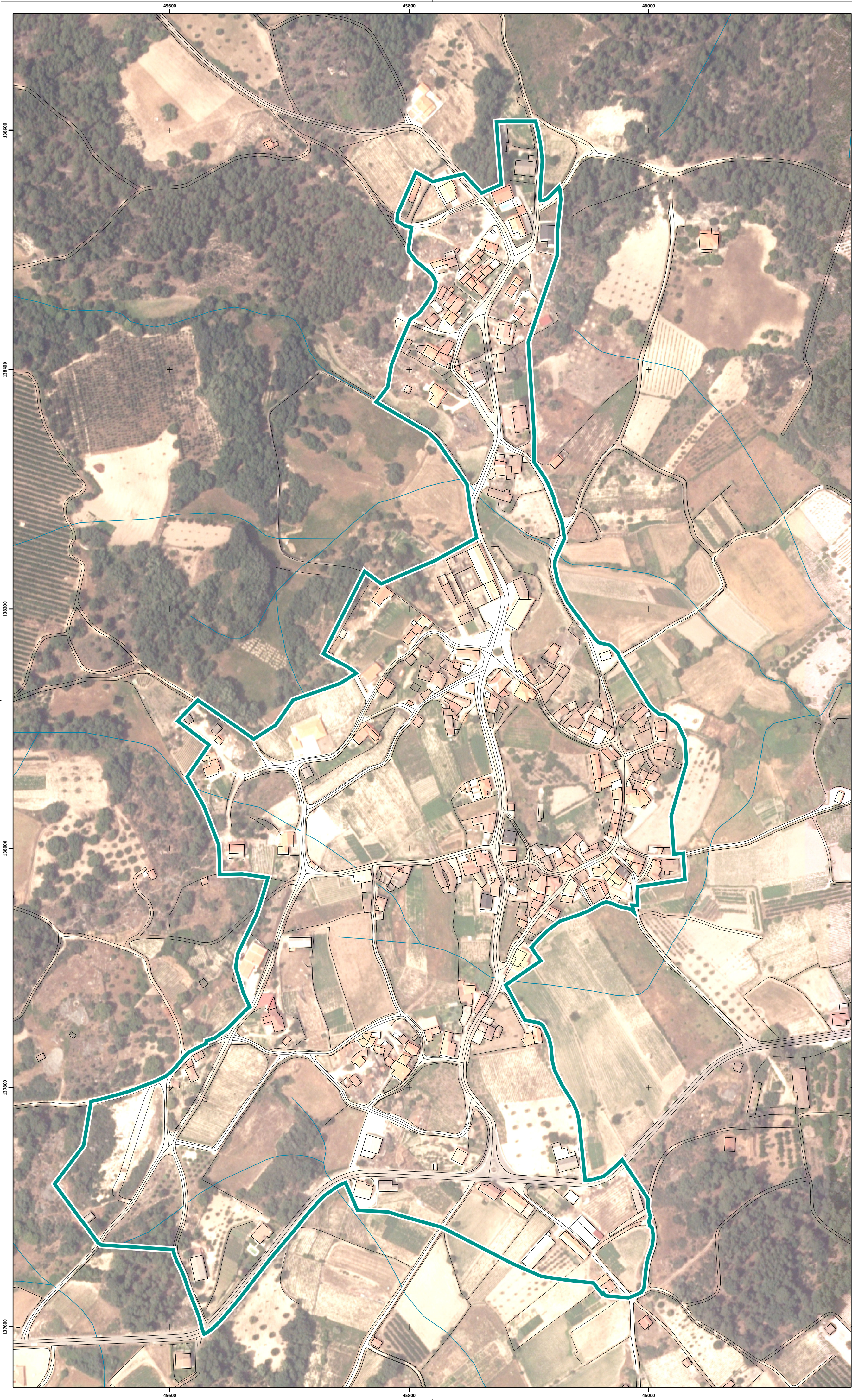
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- CM Sernancelhe, 2025. 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Relatório de Fundamentação da Proposta.
- CM Sernancelhe, 2025. 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Regulamento.
- CM Sernancelhe, 2025. 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Estudos de Caracterização do Território Municipal.
- 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 45-A/2024, de 31 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 45-A/2024, de 31 de dezembro.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 45-A/2024, de 31 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.
- Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção de Tabosa [Online]. Disponível em: <https://mosteirotabosa.com/tabosa/> [julho 2025]

-
- Moreira, Vasco, 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Commercio do Porto.
- Município de Sernancelhe. Fálgaros [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/festival-de-sopas/itemlist/tag/F%C3%A1lgaros%20Tabosa%20do%20Carregal.html> [julho 2025]
- Município de Sernancelhe. Freguesias [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html> [julho 2025]
- Município de Sernancelhe. Plano Diretor Municipal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/revis%C3%A3o-pdm.html> [julho 2025]
- 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> [julho 2025]
- SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=4271 [julho 2025]
- All About Portugal [Online]. Disponível em www.allaboutportugal.pt [julho 2025]

7. ANEXOS

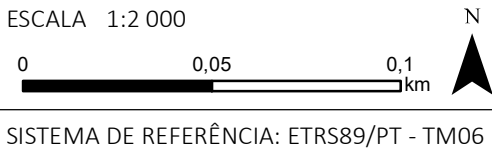
ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal

(Escala 1:2 000)



Legenda:
 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Tabosa do Carregal (Proposto) - 22,41ha

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE TABOSA DO CARREGAL
Planta de delimitação da ARU de Tabosa do Carregal



ANEXO B - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal

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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024). 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 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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024). Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.

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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).

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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).

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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
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, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
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; 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, na sua redação actual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
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 n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Isenção de IRC dos rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas 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	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível $\geq$ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024). • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas 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	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024). • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020. Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.