



# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I - RELATÓRIO FINAL

SETEMBRO 2025

**CCAD** SERVIÇOS DE ENGENHARIA, LDA

 **SERNANCELHE**  
MUNICÍPIO  
TERRA DA CASTANHA

**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**LUÍS VIEIRA** Topógrafo

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
17 SETEMBRO 2025	Relatório preliminar	PERU de Tabosa do Carregal	A. Quintas
25 SETEMBRO 2025	Relatório final – Cad I	PERU de Tabosa do Carregal	A. Quintas

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>13</b>
2.1. ENQUADRAMENTO CONCETUAL E ESTRATÉGICO	13
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	17
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	25
2.3.1. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO NORTE	26
2.3.2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	29
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO</b> .....	<b>34</b>
3.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO TERRITORIAL	34
3.2. PATRIMÓNIO CULTURAL	37
3.3. POPULAÇÃO E SOCIOECONOMIA	42
3.3.1. POPULAÇÃO	43
3.3.2. SOCIO ECONOMIA	47
3.4. PARQUE EDIFICADO	49
3.5. ESPAÇO PÚBLICO	65
3.5.1. REDE VIÁRIA	65
3.5.2. ESPAÇOS DE ESTADIA	73
<b>4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO</b> .....	<b>77</b>
<b>5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>79</b>
5.1. VISÃO	79
5.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	80
5.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	82
<b>6. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU</b> .....	<b>84</b>
6.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	84
6.2. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	94
<b>7. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU</b> .....	<b>98</b>
7.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	98
7.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO E A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	99
7.1.2 INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	101
7.1.3 REGIME ESPECIAL DAS TAXAS MUNICIPAIS	104
7.1.4 SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO	104

7.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	111
7.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	113
7.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES	115
7.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL	116
7.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA	117
7.6.1 EDIFICADO	118
<b>8. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>130</b>
<b>9. ANEXOS.....</b>	<b>134</b>
ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES (ESCALA 1:2 000)	
ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO	
ANEXO C - BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL	

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Limite da ARU de Tabosa do Carregal.....	8
Figura 2 - Processo de aprovação de ORU .....	11
Figura 3 - NUT III da Região Norte .....	17
Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Tabosa do Carregal .....	18
Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.....	19
Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação).....	28
Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe .....	32
Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo .....	33
Figura 9 – Evolução dos edifícios construídos por década na ARU de Tabosa do Carregal .....	35
Figura 10 - Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Tabosa do Carregal .....	36
Figura 11 - Património Cultural na ARU de Tabosa do Carregal .....	37
Figura 12 – Convento de Nossa Senhora da Assunção e Calvário .....	38
Figura 13 - Fonte de mergulho .....	39
Figura 14 - Capela de S. Brás (à esquerda) e Capela de Nossa Senhora dos Remédios (à direita) .....	40
Figura 15 – Calvário (à esquerda) e Cruzeiro (à direita) .....	40
Figura 16 – Exemplos de cruces ao longo da Via Sacra .....	41
Figura 17 – Exemplos de fontes e tanques na ARU de Tabosa do Carregal .....	41
Figura 18 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011 Fonte: INE, Censos 2011 .....	42
Figura 19 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021 Fonte: INE, Censos 2021 .....	43
Figura 20 - População residente na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011 (à esquerda) e em 2021 (à direita) .....	45
Figura 21 – À esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU de Tabosa do Carregal (2011); à direita, número de agregados domésticos privados por subsecção estatística (2021) na ARU de Tabosa do Carregal .....	46

Figura 22 - Número de edifícios clássicos na ARU de Tabosa do Carregal: à esquerda em 2011, e à direita em 2021.....	50
Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal .....	52
Figura 24 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios habitacionais.....	52
Figura 25 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com habitação e serviços.....	53
Figura 26 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifício com habitação e comércio .....	53
Figura 27 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – Anexos .....	53
Figura 28 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal - Armazéns.....	53
Figura 29 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com equipamentos de utilização coletiva (religiosos).....	54
Figura 30 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com equipamentos de utilização coletiva (água) .....	54
Figura 31 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com equipamentos de utilização coletiva e outros .....	55
Figura 32 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Tabosa do Carregal .....	55
Figura 33 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Tabosa do Carregal.....	57
Figura 34 - Edifícios devolutos na ARU de Tabosa do Carregal.....	58
Figura 35 - Estado de conservação do edificado na ARU de Tabosa do Carregal .....	60
Figura 36 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal .....	61
Figura 37 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal .....	61
Figura 38 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal .....	61
Figura 39 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal .....	61
Figura 40 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal.....	62
Figura 41 - Edifícios por época de construção na ARU de Tabosa do Carregal.....	63
Figura 42 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Tabosa do Carregal .....	64
Figura 43 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Tabosa do Carregal .....	65
Figura 44 – Rede viária da ARU de Tabosa do Carregal.....	66
Figura 45 - Rede viária principal na ARU de Tabosa do Carregal .....	67
Figura 46 - Rede viária secundária na ARU de Tabosa do Carregal .....	67
Figura 47 - Rede viária classificada como outros na ARU de Tabosa do Carregal - Oeste .....	68
Figura 48 - Rede viária classificada como outros na ARU de Tabosa do Carregal - Este .....	68
Figura 49 – Toponímia da rede viária da ARU de Tabosa do Carregal.....	69
Figura 50 - Material dos pavimentos dos espaços de circulação na ARU de Tabosa do Carregal .....	70
Figura 51 - Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação na ARU de Tabosa do Carregal ....	71
Figura 52 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Tabosa do Carregal .....	72
Figura 53 - Tipos de movimentos pedonais na ARU de Tabosa do Carregal.....	72
Figura 54 – Espaço público da ARU de Tabosa do Carregal .....	73
Figura 55 - Principais largos e praças da ARU de Tabosa do Carregal .....	74

Figura 56 – Espaços verdes na ARU de Tabosa do Carregal.....	75
Figura 57 - Capacidade polarizadora do espaço público em Tabosa do Carregal.....	76
Figura 58 - Potencialidades do centro urbano de Tabosa do Carregal.....	80
Figura 59 - Modelo Estratégico Territorial para a ARU de Tabosa do Carregal .....	83
Figura 60 - Localização das Ações Propostas .....	86
<b>Figura 61 – Ações de requalificação do espaço público de estadia.....</b>	<b>87</b>
Figura 62 – Ações de requalificação de vias.....	89
Figura 63 – Ações de reabilitação do edificado .....	91
Figura 64 - Requisitos para financiamento através de IFRRU .....	107
Figura 65 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.....	117
Figura 66 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho .....	119
Figura 67 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento .....	119
Figura 68 – Exemplos de portas e janelas em madeira .....	121
Figura 69 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra.....	123
Figura 70 – Espaços públicos de circulação .....	126
Figura 71 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens).....	127

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026.....	16
Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe .....	25
Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte .....	27
Quadro 4 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe ..	30
Quadro 5 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe .....	31
Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Tabosa do Carregal .....	78
Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas na ARU de Tabosa do Carregal Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares .....	93
Quadro 8 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Tabosa do Carregal .....	94
<b>Quadro 8 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....</b>	<b>120</b>
Quadro 10 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões .....	126
Quadro 11 - Princípios de intervenção em espaço público.....	128

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – População residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal .....	44
Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021 .....	44

Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011 e 2021.....	46
Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011.....	47
Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal, .....	48
Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021 .....	50
Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU de Tabosa do Carregal .....	56
Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual .....	59
Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal.....	60
Tabela 10 – 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. ....	62
Tabela 11 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Tabosa do Carregal .....	63
Tabela 12 – Ações propostas para a ARU de Tabosa do Carregal .....	85
Tabela 13 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento.....	94
Tabela 14 - Valores de investimento para o PERU de Tabosa do Carregal .....	96
Tabela 15 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	105
Tabela 16 – Investimento público na ARU de Tabosa do Carregal .....	112

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) para a ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE TABOSA DO CARREGAL**, situada na freguesia de Carregal, localizando-se a Oeste da sede do concelho, com uma área de 22,41 hectares (ha).

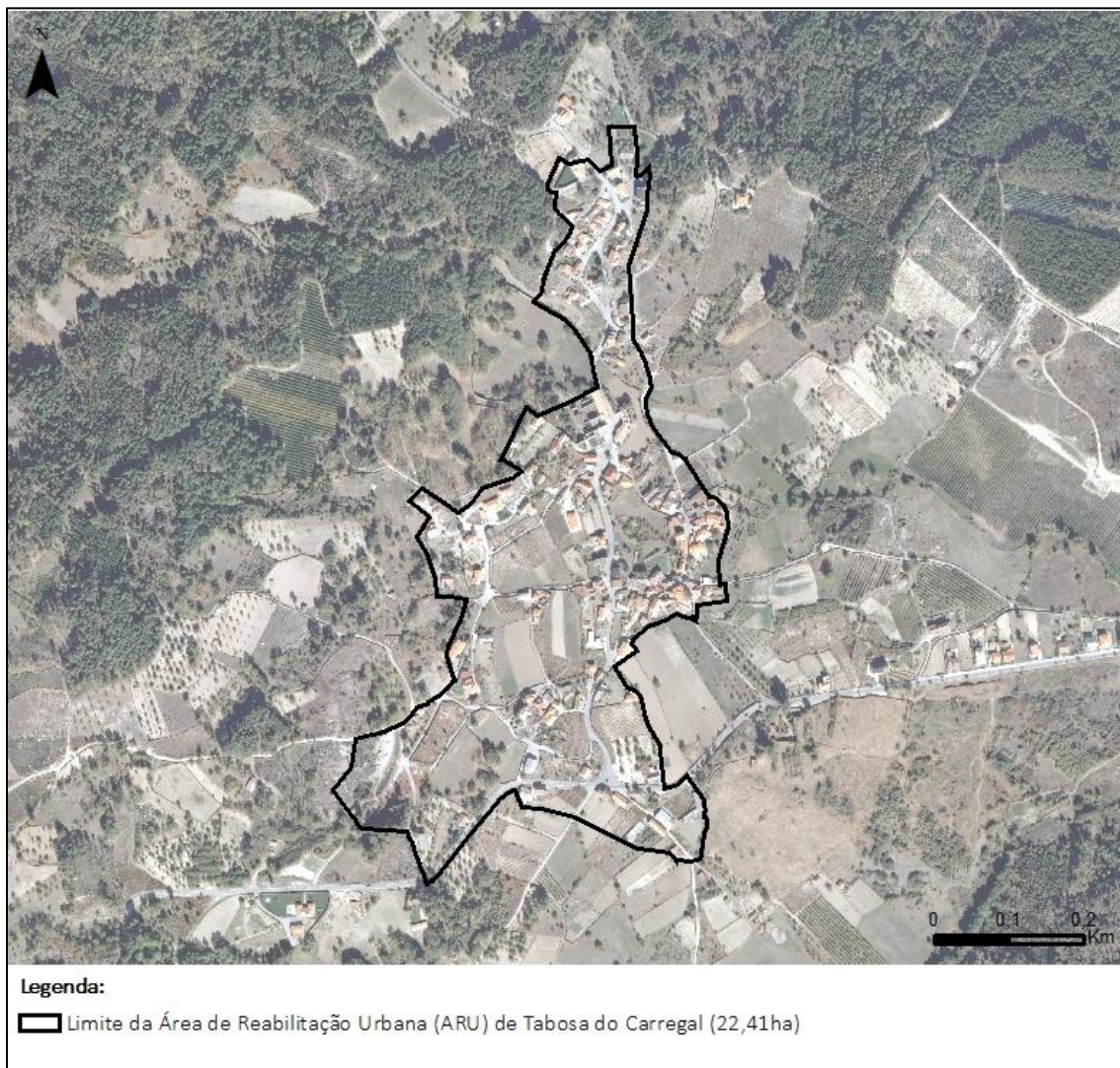


Figura 1 - Limite da ARU de Tabosa do Carregal

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)** definido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009 de 23/10 e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08 e pelos DL n.º 136/2014 de 9/09, DL n.º 88/2017 de 27/07, DL n.º 66/2019 de 21/05, pela Lei n.º 56/2023 de 06/10, e pelo DL n.º 10/2024 de 08/01, estabelece que “a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: (a) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (b) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas”.

O RJRU define como ARU “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência de degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU” (artigo 2.º do RJRU). Define ainda as ORU como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do artigo 7.º, do RJRU).

Segundo este diploma, o **processo de reabilitação urbana tem início com a aprovação da delimitação da ARU**, à qual se segue a **aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU)**, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Após a aprovação da ARU, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

A ARU de Tabosa do Carregal foi aprovada em 12 de setembro de 2025 pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 12 de setembro de 2025, não tendo ainda sido publicada em Diário da República.

**O âmbito temporal da ORU de Tabosa do Carregal é de quinze (15) anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. Atendendo à intenção de realizar uma requalificação e revitalização do tecido e malha urbana da ARU de Tabosa do Carregal, o Município de Sernancelhe, na qualidade de entidade gestora, optou por realizar uma **ORU sistemática**. Segundo o RJRU, “as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana” (PERU) (artigo 33.º do RJRU), que corresponde ao presente documento.

No quadro da legislação em vigor em matéria de reabilitação urbana e atendendo às políticas urbanas do município a nível da regeneração e revitalização urbana, propõe-se os seguintes objetivos estratégicos genéricos para a ORU de Tabosa do Carregal:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, da modernização das infraestruturas, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, assegurando, assim, a manutenção da identidade do núcleo urbano;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, e desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No âmbito da delimitação da ARU de Tabosa do Carregal, foi estabelecido um conjunto de **objetivos estratégicos** dirigidos especificamente a este território, que visam a sua operacionalização. Estes objetivos encontram-se organizados segundo três eixos estratégicos e apresentam-se seguidamente.

### **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.

Finalmente, importa ainda referir o procedimento para aprovação da ORU através de instrumento próprio, segundo o disposto no artigo 17.º do RJRU, e que se pode sintetizar nas seguintes quatro etapas:

1. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
2. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU, I.P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias;
3. Submissão do projeto de ORU a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual), para a discussão pública dos planos de pormenor;
4. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

Este processo encontra-se também esquematizado na Figura 2.

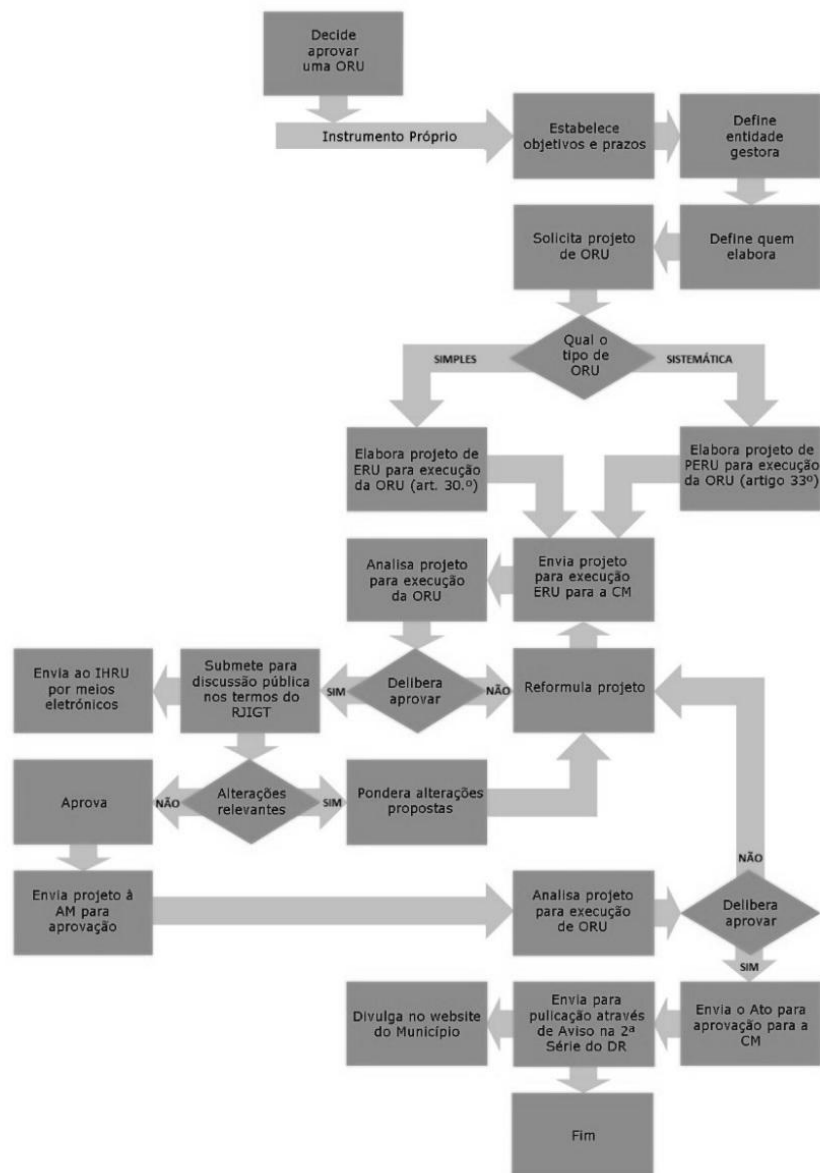


Figura 2 - Processo de aprovação de ORU  
Fonte: IHRU, I.P., 2013

Este documento, que corresponde ao **Caderno I do PERU de Tabosa do Carregal**, organiza-se em cinco capítulos. O primeiro e presente capítulo dedica-se à **apresentação do âmbito, enquadramento e procedimento legal**. Seguidamente, o segundo capítulo procede ao enquadramento da ARU a nível territorial e dos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor.

No terceiro capítulo, é realizada a caracterização, abordando a sua história, evolução urbana, património cultural, população e socioeconomia, parque edificado e espaço público. No quarto capítulo, faz-se um diagnóstico estratégico da ARU, elencando as oportunidades e constrangimentos. O quinto capítulo, dedicado à Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU, apresenta a Visão Estratégica a desenvolver, os objetivos estratégicos e o Modelo Estratégico Territorial.

Por sua vez, o sexto capítulo procede à identificação, hierarquização, programação temporal das ações, culminando com a apresentação do seu programa de financiamento. Por último, o sétimo capítulo diz respeito à operacionalização do PERU e aborda os apoios e incentivos para reabilitação urbana, apresenta o seu modelo de gestão e instrumentos de execução, bem como algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

Este documento é acompanhado pelo **Caderno II**, onde constam os cartogramas temáticos de caracterização do território, as Fichas de caracterização do edificado e as Fichas de caracterização do espaço público.

## 2. ENQUADRAMENTO

### 2.1. Enquadramento concetual e estratégico

A reabilitação urbana assume-se, nos nossos dias, como uma componente fundamental da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna (Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho, pelo Decreto-Lei 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, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbana e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

A introdução dos conceitos de “área de reabilitação urbana” e de “operação de reabilitação urbana” constitui um dos aspetos diferenciadores do atual RJRU e normaliza a adoção de uma abordagem mais integrada ao desafio da reabilitação urbana. Esta integração apresenta dois níveis: por um lado, salvaguarda-se que a reabilitação urbana se dirige não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas também à sua dimensão funcional, económica, social, cultural e ambiental; por outro, procura-se responsabilizar e envolver no processo de reabilitação urbana tanto os poderes públicos como os privados, para o que contribui a obrigatoriedade de definição de benefícios fiscais e de outros incentivos à reabilitação e a possibilidade de adoção de instrumentos de execução mais eficazes, como é o caso das obras coercivas ou da expropriação.

O carácter complexo e, de certa forma, desafiador dos processos de reabilitação urbana reflete-se na indefinição conceptual que se continua a observar neste domínio da política de desenvolvimento urbano. São vários os conceitos que, apresentando âmbitos diversos, são muitas das vezes confundidos e utilizados de forma pouco rigorosa.

Assim sendo, apresentam-se, de seguida, os conceitos, de carácter mais técnico ou mais estratégico, que se destacam no léxico da reabilitação urbana:

**Reabilitação urbana** - a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei n.º 307/2009).

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

**Renovação urbana** – o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

**Regeneração urbana** - consiste numa visão abrangente e integrada, que visa à resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações (Roberts & Sykes, 2000).

No quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o conceito de regeneração urbana assume-se como a base conceptual e unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável (Mendes, 2013). Assim definido, o conceito de regeneração urbana abrange um conjunto de intervenções que vão da simples recuperação do edifício ou do espaço público às ações de revitalização social e económica. Em sede de elaboração do PERU, a abordagem estratégica e integrada que o conceito de regeneração urbana reflete vai garantir que essas intervenções, de âmbito e carácter diverso, possam constituir um todo coerente e ser executadas de forma programada.

As orientações de carácter estratégico relativas à política de cidades e, mais especificamente, à regeneração urbana, encontram-se disseminadas pelos programas e planos territoriais de âmbito nacional, regional e municipal, com destaque para os PDM de segunda e terceira geração que, na maior parte dos casos, internalizaram no modelo de desenvolvimento territorial as preocupações relativas à recuperação e requalificação dos centros urbanos.

Na senda dos anteriores instrumentos da política de cidades, foram publicados dois documentos – Cidades Sustentáveis 2020 e a Estratégia Nacional para a Habitação – que estabelecem os grandes objetivos, de âmbito nacional, para a regeneração urbana.

A estratégia **Cidades Sustentáveis 2020**, publicada em setembro de 2015, no âmbito do quadro do Acordo de Parceria 2014-2020, afirma-se como um documento orientador do desenvolvimento urbano sustentável. No eixo estratégico 2 – Sustentabilidade & Eficiência, são identificados três objetivos estratégicos relativos à regeneração e reabilitação urbana:

- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e discriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excecionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;
- Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;
- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

A **Estratégia Nacional para a Habitação**, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho, veio definir uma estratégia para a habitação articulada com as outras dimensões da política de cidades, nomeadamente a reabilitação urbana e a revitalização demográfica e económica, para o período 2015-2031. A estratégia definida no documento assenta em três pilares fundamentais – reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos. Em relação à reabilitação urbana, refere-se que recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições da estratégia. Os principais desafios que se colocam à reabilitação urbana são os seguintes:

- Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado;
- Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios;
- Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.

O **Programa Nacional de Habitação 2022 -2026**, aprovado através da Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, constitui o *“instrumento que congrega, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação”*.

As medidas a promover neste quinquénio, e que se encontram identificadas no Quadro seguinte, estruturam-se nos seguintes seis eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o parque habitacional público enquanto resposta permanente;
- Garantir respostas de emergência;

- Incentivar a oferta privada e do terceiro setor de arrendamento a custos acessíveis;
- Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional;
- Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais.

EIXOS	MEDIDAS
<b>Eixo 1 — Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente</b>	Medida 1 - Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Medida 2 - Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação
	Medida 3 - Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público
	Medida 4 - Processo aquisitivo de imóveis
<b>Eixo 2 — Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social</b>	Medida 5 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT
	Medida 6 - Programa Porta de Entrada
<b>Eixo 3 — Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis</b>	Medida 7 - Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)
	Medida 8 - Programa Porta 65 — Jovem
	Medida 8 -A - Programa Porta 65 +
	Medida 8 -B - Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
	Medida 9 - Reabilitar para arrendar — Habitação acessível
	Medida 10 - Habitação a custos controlados
<b>Eixo 4 — Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional</b>	Medida 11 - Promoção de contratos de longa duração
	Medida 12 - Direito real de habitação duradoura
	Medida 13 - Proteção dos arrendatários e dos mutuários
	Medida 13 -A - Combate à especulação
	Medida 14 - Segurança e fiscalização do arrendamento
	Medida 15 - Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
<b>Eixo 5 — Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial</b>	Medida 16 - Da habitação ao habitat
	Medida 17 - Programas de mobilidade habitacional
	Medida 18 - IFRRU 2030 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Medida 19 - Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios
<b>Eixo 6 — Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais</b>	Medida 20 - Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
	Medida 21 - Inovação e sustentabilidade — Projeto-piloto de habitação pública
	Medida 22 - Codificação das normas técnicas de construção
	Medida 23 - Simplex do Licenciamento Urbanístico

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026

Fonte: PNH 2022-2026, 2024

## 2.2. 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 Eскурquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira) e apresenta uma área total de 228,6 Km<sup>2</sup>. Pertence ao distrito de Viseu e zona Sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III).

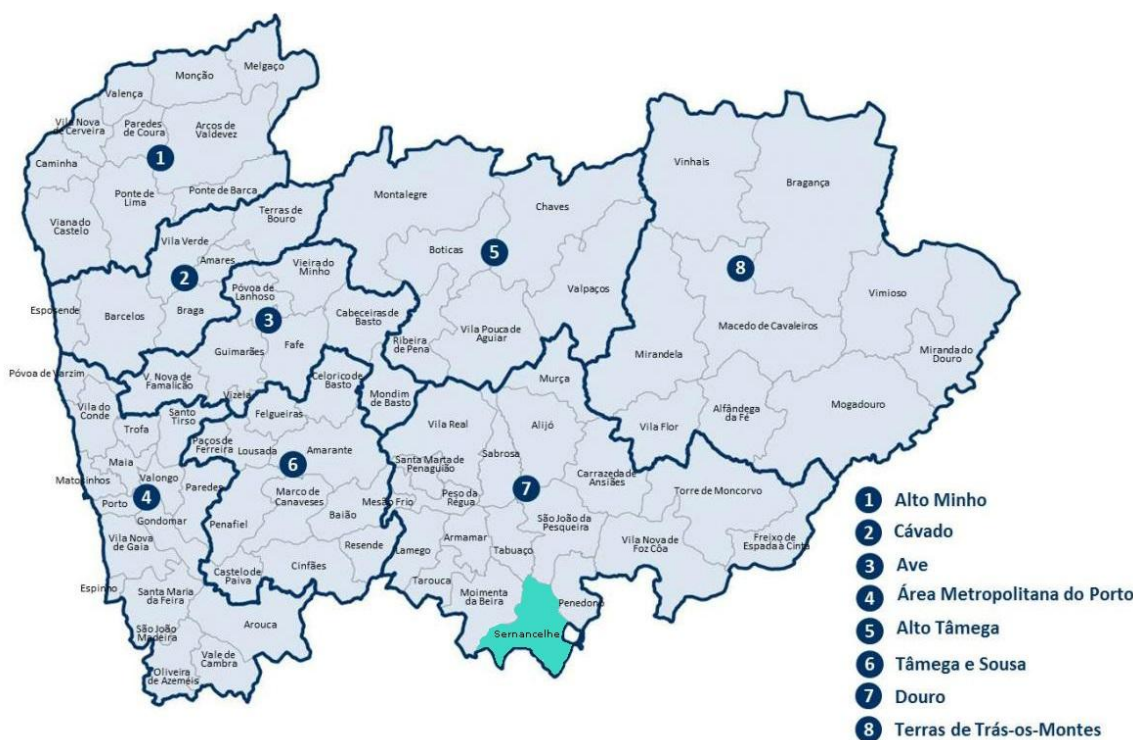


Figura 3 - NUT III da Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2015

De acordo com a informação disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), através do Censos 2021, Sernancelhe possuía nesse ano 5.692 indivíduos residentes, evidenciando um ligeiro aumento relativamente aos 5.671 habitantes registados em 2011, sendo a sua densidade populacional de 24,9 hab./km<sup>2</sup>.

A **ARU de Tabosa do Carregal**, com uma área de 22,41 hectares, situa-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). 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.

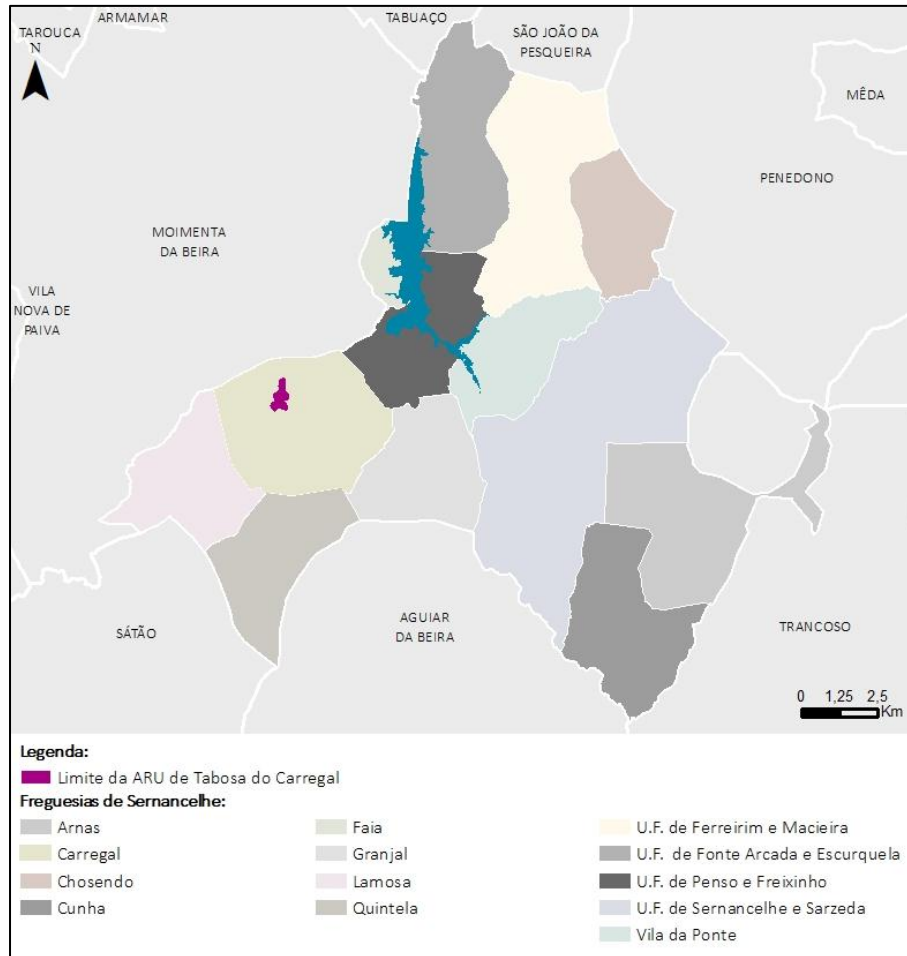


Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU de Tabosa do Carregal

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”*.

A povoação 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)

Para além da ARU de Tabosa do Carregal, existem no concelho de Sernancelhe mais 19 ARU, cuja localização se apresenta na Figura 5, atualizada à data. Partindo deste enquadramento, dada a necessidade de garantir que a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Tabosa do Carregal se encontra alinhada com as políticas de reabilitação urbana do concelho foi elaborado o Quadro 2, que apresenta os objetivos estratégicos das restantes ARU.

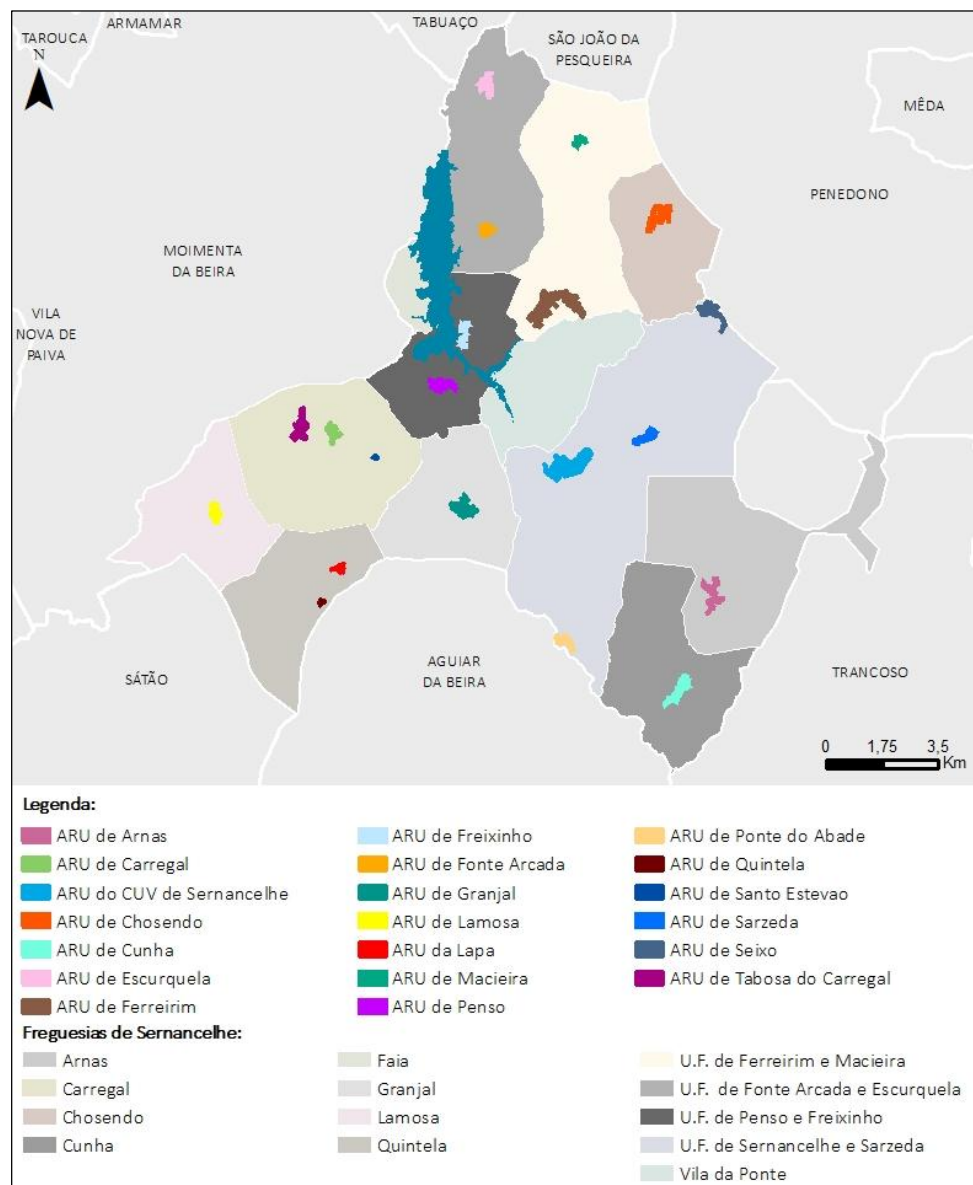


Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe

## ARU DE ARNAS

### Eixo 1 – Valorização e promoção do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu carácter e identidade;
- 1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação;
- 1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas;
- 1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.

### Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais

### Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação de Arnas

- 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.

## ARU DE CARREGAL

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

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

### 2 - Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal

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

### 3 - Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal

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

## ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE

### Turismo

**Objetivo Estratégico 1 – Desenvolver e apostar no setor do turismo**, através da valorização dos património e recursos endógenos e da aposta na diversidade económica e cultural, atraindo novas atividades, que revitalizem a Vila, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.

### Ambiente

**Objetivo Estratégico 2 – Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Sernancelhe**, através da requalificação dos espaços públicos e espaços verdes existentes e criação de novos espaços, garantindo a continuidade do espaço público, reforçando o papel das centralidades existentes/a criar e apostando em medidas que promovam melhorias no ambiente urbano

<p><b>Vivência</b></p> <p><b>Objetivo Estratégico 3 – Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos</b>, melhorando as condições de habitabilidade, e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, assegurando uma multifuncionalidade económica e social, revitalizando e consolidando a Vila de Sernancelhe como um polo urbano de importância supramunicipal.</p>
<p><b>Mobilidade</b></p> <p><b>Objetivo Estratégico 4 – Promover a melhoria da mobilidade</b>, através da criação/melhoria dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada e promoção da acessibilidade, com a gestão da via pública e outros espaços de circulação.</p>
<p><b>Identidade</b></p> <p><b>Objetivo Estratégico 5 – Valorizar a identidade e património da Vila de Sernancelhe</b>, através de da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais, a par da promoção de uma oferta cultural diversificada, apoiada na história do Município, visando a afirmação da imagem e identidade de Sernancelhe.</p>

<p><b>ARU DE CHOSENDO</b></p> <p><b>Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;</li> <li>1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;</li> <li>1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;</li> <li>1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;</li> <li>1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Chosendo.</li> </ol> <p><b>Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Chosendo</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;</li> <li>2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;</li> <li>2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;</li> <li>2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.</li> </ol> <p><b>Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Chosendo</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;</li> <li>3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;</li> <li>3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.</li> </ol>
---

<p><b>ARU DE CUNHA</b></p> <p><b>Eixo 1 – Valorizar o Carácter e Identidade de Cunha como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Valorização do Património Cultural (Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial e Elementos de Interesse) contribuindo para o carater e identidade de Cunha;</li> <li>1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;</li> <li>1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;</li> <li>1.4. Qualificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;</li> <li>1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Cunha.</li> </ol> <p><b>Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Cunha</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;</li> </ol>
--

- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

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

- 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.

**ARU DE ESCURQUELA****Eixo 1 – Reforçar o caráter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Escurquela**

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos e criação de espaços de recreio e lazer.

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

- 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

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

- 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.

**ARU DE FREIXINHO****Eixo 1 – Promover o Carácter e Identidade do centro urbano de Freixinho**

- 1.1. Promoção do Património Cultural Material e Imaterial de Freixinho como elemento de diferenciação e divulgação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação e valorização do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Freixinho.

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

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

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

- 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.

**ARU DE FONTE ARCADEA****1 – Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

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

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

**2 – Reforço da função habitacional do centro urbano**

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

**ARU DE GRANJAL**

**Eixo 1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Granjal**

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de atratividade e diferenciação;

1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e estadia, e criação de espaços de recreio e lazer;

1.5. Promover a conectividade e a acessibilidade da rede de espaços abertos.

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

2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;

2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;

2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;

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

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

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.

**ARU DE LAMOSA**

**1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano de Lamosa**

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;

1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

**2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa**

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

**3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa**

3.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;

3.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;

3.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

**ARU DA LAPA**

**1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;

1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos.

## **2 - Reforço da função habitacional do centro urbano**

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

## **ARU DE MACIEIRA**

### **1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;

1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

### **2 - Reforço da função habitacional do centro urbano**

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;

2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;

2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

## **ARU DE PENSO**

### **1 – Potenciar a identidade do centro urbano de Penso como gerador de atratividade e diferenciação**

1.1. Valorização e divulgação do património cultural, material e imaterial de Penso, como elemento diferenciador e potenciador do seu carácter e identidade;

1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Promoção da rede de espaços públicos abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Penso.

### **2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Penso**

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.

### **3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Penso**

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.

## **ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO**

### **1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;

1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;

1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

### **2 - Reforço da função habitacional do centro urbano**

2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;

- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

#### ARU DE PONTE DO ABADE

##### 1 - Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Ponte do Abade

- 1.1. Valorização dos elementos de interesse materiais e imateriais existentes, como fatores de atratividade e diferenciação do centro urbano de Ponte do Abade;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação e valorização da rede de espaços abertos, fomentando a criação de uma rede de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população;
- 1.5. Promoção da estrutura ecológica urbana, através da promoção dos espaços verdes e permeáveis e da introdução de vegetação em contexto urbano.

##### 2 - Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ponte do Abade

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

##### 3 - Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ponte do Abade

- 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.

#### ARU DE QUINTELA

##### 1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 2.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 2.1. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 2.1. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer

##### 2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 3.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas

Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

## 2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

De modo a garantir uma estreita e correta articulação da ORU de Tabosa do Carregal com as orientações estratégicas supramunicipais e municipais, torna-se essencial enquadrar e articular a presente operação com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, visando uma reabilitação urbana articulada e que contribua fortemente para a melhoria das condições de habitabilidade e para a qualidade de vida da população residente.

Os instrumentos que enquadram e orientam o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação da ORU que aqui se apresenta são:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte);
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).

### 2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-Norte), como instrumento de gestão territorial de âmbito regional, define “a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território” (art.º 52.º do D.L. n.º 46/2009 de 20 de fevereiro, alterado pelo D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio).

Na sequência da aprovação do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), foi publicada a Resolução de Conselho de Ministros nº 177/2021, de 17 de dezembro, que determina a elaboração do PROT-NORTE. O novo PROT-NORTE (a aguardar aprovação) pretende territorializar a Estratégia NORTE2030, aprovada pelo Conselho Regional do Norte em 2020, adotando a visão estabelecida na Estratégia de Desenvolvimento do Norte para o período de programação 2021-27 das Políticas da União Europeia:

*“Desenvolvimento do Norte e sua afirmação internacional pela melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre gestão do território, solidariedade social, aposta no conhecimento e competitividade da economia”.*

O PROT-NORTE, cujo modelo territorial se ilustra na Figura 6, apresenta 10 Desafios Territoriais e 39 Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT), que se encontram elencados no Quadro seguinte.

DESAFIOS TERRITORIAIS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
<b>D1 – UM NORTE ATRATIVO QUE REFORÇA O EQUILÍBRIO GERACIONAL E PROMOVE A DIVERSIDADE CULTURAL</b>	<b>1.1. Aumentar a atratividade populacional e melhorar o diálogo intergeracional e intercultural</b>
	<b>1.2. Assegurar formas de conciliação entre a esfera pessoal, familiar e profissional, e promover um envelhecimento ativo e saudável</b>
	<b>1.3. Aumentar o acesso à diversidade cultural e melhorar o equilíbrio regional</b>
<b>D2 – UM NORTE QUE REAFIRMA A ÁGUA COMO GARANTE DA IDENTIDADE E PERENIDADE</b>	<b>2.1. Melhorar a resiliência hídrica do território</b>
	<b>2.2. Reforçar as disponibilidades e as reservas de água em função dos usos</b>
	<b>2.3. Promover a melhoria da eficiência do uso da água</b>
<b>D3 – UM NORTE EFICIENTE E ELETRIFICADO COM ENERGIAS RENOVÁVEIS</b>	<b>3.1. Reforçar a exploração das Fontes de Energia Renováveis (FER) para produção de eletricidade e H2</b>
	<b>3.2. Dinamizar o armazenamento de energia e o reforço das infraestruturas de rede</b>
	<b>3.3. Promover a mobilidade elétrica e o recurso H2</b>
	<b>3.4. Melhorar a suficiência, eficiência e resiliência do edificado</b>
<b>D4 – UM NORTE NA LIDERANÇA DA NEUTRALIDADE CARBÓNICA</b>	<b>4.1. Mitigar emissões nos territórios de emissões elevadas de GEE com stocks baixos de carbono</b>
	<b>4.2. Preservar os stocks de carbono nos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono elevados</b>

DESAFIOS TERRITORIAIS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
<b>D5 – UM NORTE QUE AFIRMA O VALOR DO SEU CAPITAL NATURAL, POR INTEIRO</b>	4.3. Aumentar o sequestro e os stocks de carbono dos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono baixos
	5.1. Estabelecer uma nova leitura do capital natural
	5.2. Promover uma natureza sustentável valorizada por todos
	5.3. Assegurar a conservação do solo e uma gestão sustentável dos recursos hídricos e geológicos
	<b>5.4. Reforçar a interação entre a Sociedade e a Natureza, uma Saúde única de todos para todos</b>
	<b>5.5. Conhecer as vulnerabilidades, diminuir os riscos e aumentar a resiliência</b>
<b>D6 – UM NORTE MAIS INCLUSIVO, JUSTO E EQUITATIVO PARA TODOS</b>	<b>6.1. Melhorar o acesso à habitação e as condições de habitabilidade</b>
	6.2. Promover a equidade e a justiça educativa
	<b>6.3. Ganhar em saúde reforçando a inovação, a equidade e a resiliência populacional</b>
	6.4. Minorar as vulnerabilidades, melhorar a inclusão e promover a justiça espacial
<b>D7 – UM NORTE MAIS PRÓSPERO E INOVADOR EM TODOS OS LUGARES</b>	7.1. Reforçar o sistema científico e tecnológico e aumentar a prestação inovadora da Região
	7.2. Valorizar o capital humano, gerar emprego de qualidade e aumentar a produtividade
	<b>7.3. Desenvolver um turismo sustentável e inclusivo</b>
	<b>7.4. Impulsionar uma ruralidade de oportunidades</b>
	7.5. Atribuir uma nova centralidade à floresta
<b>D8 – UM NORTE MAIS CONECTADO, ACESSÍVEL, DIGITAL E DESCARBONIZADO</b>	8.1. Promover a transição tecnológica melhorando a acessibilidade digital e as telecomunicações
	8.2. Reforçar as infraestruturas para a internacionalização
	8.3. Organizar redes e serviços de transportes coletivos rodoviários adequados aos modelos de ocupação territorial
	8.4. Diminuir a dependência dos cidadãos do transporte individual motorizado nas deslocações de proximidade e nas ligações interurbanas
	8.5. Organizar e gerir uma rede rodoviária regional de intermediação entre a rede nacional e as redes municipais
<b>D9 – UM NORTE MAIS POLICÊNTRICO PARA UM SISTEMA TERRITORIAL MAIS COESO</b>	<b>9.1. Reforçar o papel dos centros urbanos enquanto âncoras de inovação, atratividade e afirmação externa</b>
	<b>9.2. Melhorar o acesso aos serviços de interesse geral para uma maior justiça socio-espacial</b>
	<b>9.3. Melhorar as articulações interurbanas e rurais-urbanas</b>
	<b>9.4. Promover a inovação e a qualidade intraurbana</b>
<b>D10 – UM NORTE QUE REFORÇA O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL E A SUA GOVERNANÇA</b>	10.1. Acelerar os ciclos de planeamento cometidos à Administração Central
	10.2. Reforçar a dimensão estratégica e programática dos PDM
	10.3. Qualificar a gestão territorial

Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2024

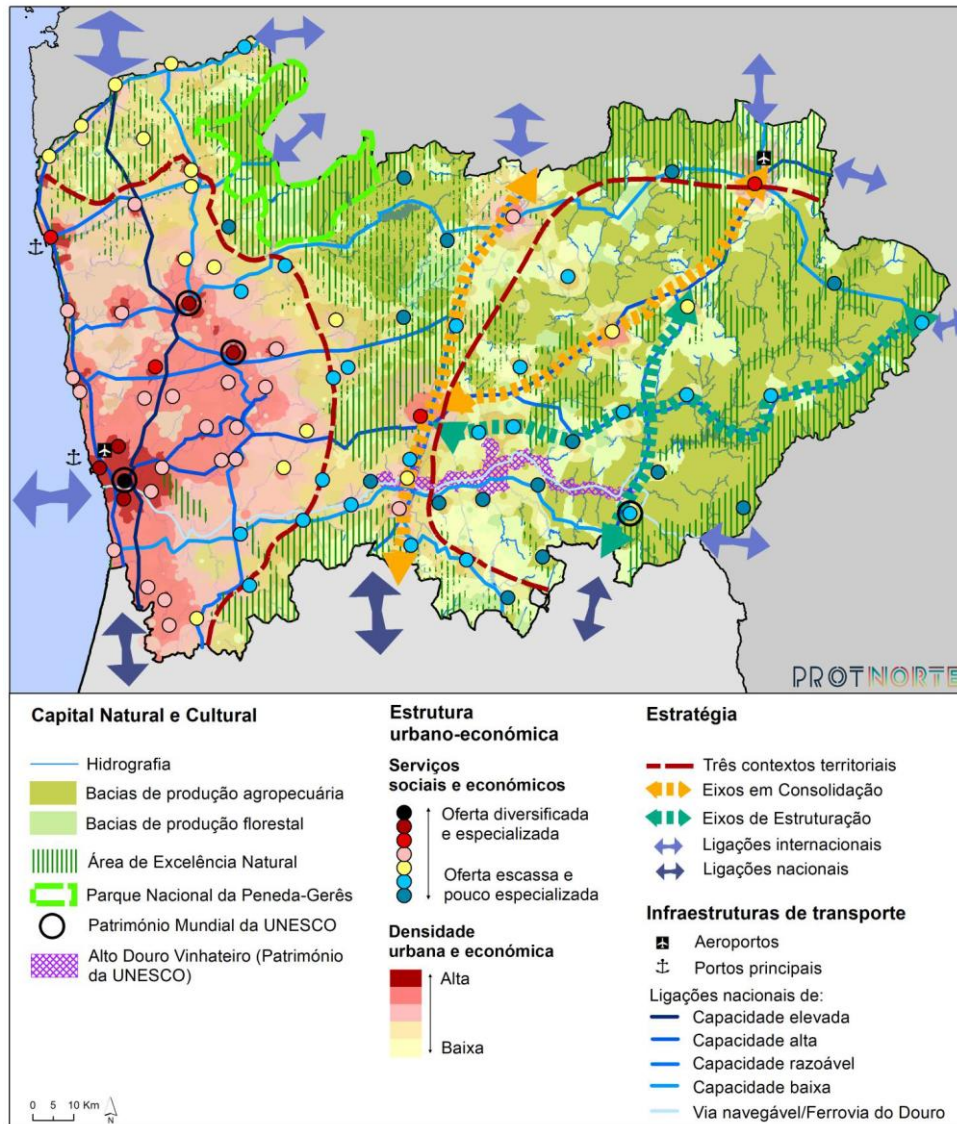


Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)

Fonte: CCDRN, 2024: 148

No contexto urbano, o modelo territorial definido pelo PROT-NORTE pretende uma qualificação que passa pela aposta diferenciadora no desenvolvimento rural e na intensificação da ligação dos centros urbanos com toda a envolvente, estruturando o policentrismo urbano e criando mecanismos que desencadeiem processos inovadores em torno de missões prioritárias em matéria de desenvolvimento de complementaridades e redes de cooperação urbanas. Entre as várias políticas públicas estabelecidas por este documento, destacam-se as seguintes, para o território de Tabosa do Carregal:

- Cooperar na afirmação do eixo urbano, numa estratégia potencialmente inter-regional, assumindo que os pequenos centros urbanos têm de reforçar as complementaridades tendo em vista construir economias de escala, nomeadamente na provisão de serviços coletivos ou no desenvolvimento turístico;

- Apoiar a dinâmica de investimento produtivo que se verifica no território, solucionando de forma efetiva, coletiva ou individual, o problema da escassez de água para rega, mas simultaneamente, encontrando soluções de sistemas de produção, tecnologias, equipamentos e cultivares que respondam de forma mais eficiente à falta de água crónica e permitam a melhoria da condição dos solos no que ao *stock* de carbono diz respeito;
- Fomentar soluções de trabalho e de vida que permitam estabilizarem condições dignas à mão de obra necessária para este reforço da atividade agropecuária do território;
- Fomentar o turismo rural associado a estes territórios de excelência agroalimentar e todas as atividades produtivas e culturais conexas ao mundo rural que garantam a qualidade da experiência.

### 2.3.2. 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
<b>Um território mais Aberto e Atrativo: Desencravar e Irradiar</b>	Garantir a plena 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
<b>Um território mais dinâmico e competitivo: Diversificar e Qualificar</b>	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
<b>Um território mais Equilibrado e Ordenado: Estruturar e Harmonizar</b>	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
<b>Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida: Preservar e Universalizar</b>	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 4 - 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
<b>1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes</b>	<b>1.1. Melhorar as ligações entre o concelho e os eixos viários estruturantes</b>	X
	<b>1.2. Melhorar a articulação do concelho com os territórios envolventes</b>	X
<b>2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho</b>	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	<b>2.2. Criar condições para a atração e fixação de novos residentes</b>	X
	<b>2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos ligados aos recursos territoriais</b>	X
	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	

OPÇÕES TERRITORIAIS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ARU DE TABOSA DO CARREGAL
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.2. Criar condições para a instalação de novas unidades industriais	
	<b>3.3. Reforçar a imagem/marca municipal associada aos produtos agrícolas</b>	X
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	<b>4.1. Reforçar a capacidade de atração turística do concelho</b>	X
	<b>4.2. Criar condições para a instalação de novas unidades turísticas</b>	X
	<b>4.3. Articular os projetos/produtos turísticos com a base económica local</b>	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	
	<b>5.2. Requalificar as redes de infraestruturas e de equipamentos coletivos</b>	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	
	<b>6.2. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação dispersa</b>	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	<b>7.1. Proteger e valorizar os elementos da Estrutura Ecológica Municipal</b>	X
	<b>7.2. Utilizar de modo eficiente e sustentável os recursos naturais</b>	X
	7.3. Prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	<b>7.4. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural</b>	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 5 - 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.

A ARU de Tabosa do Carregal enquadra-se na **Unidade Territorial 2.2 – Carregal/Tabosa**, uma pequena unidade, no sector Sudoeste do município, polarizado pela Sede do Concelho, 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.

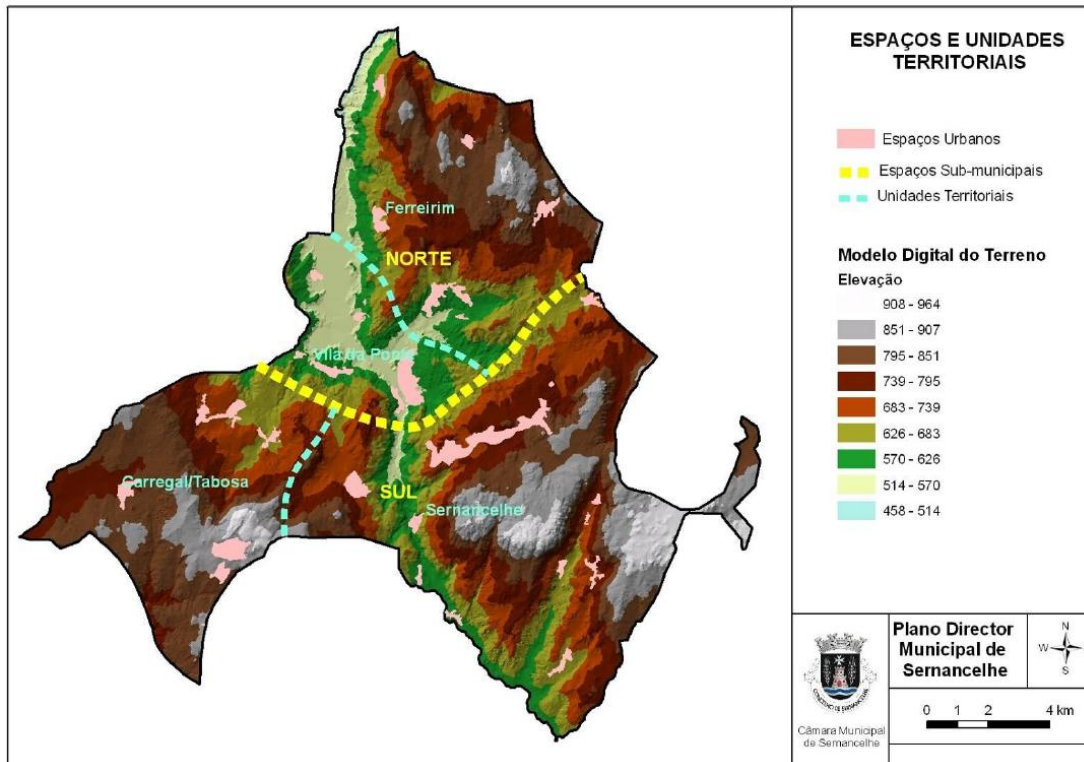


Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025: 62

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 8**, 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.

Inclui ainda, a nível viário, a Rede Estruturante Fundamental, formada pela Estrada Municipal EM581.

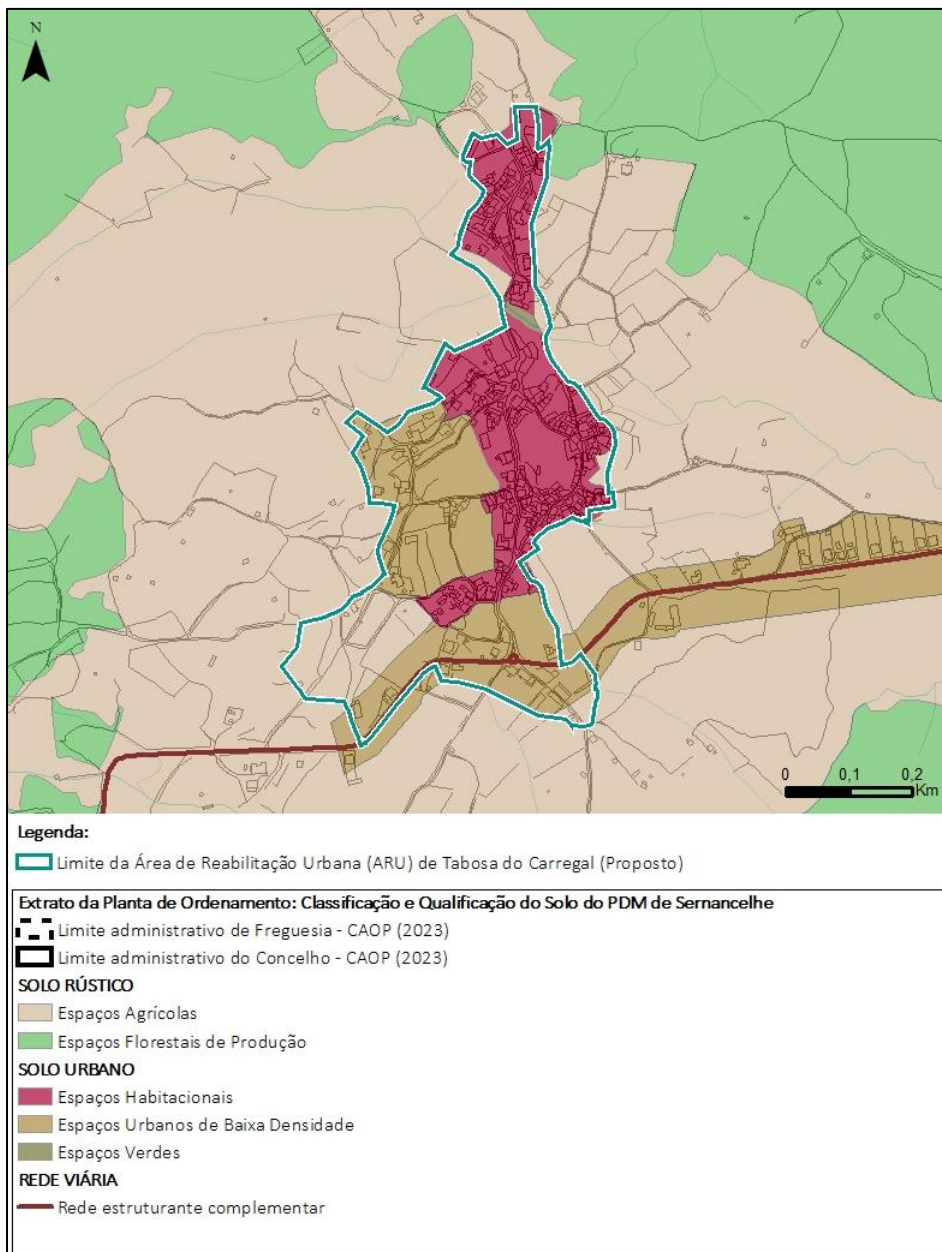


Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Este capítulo diz respeito à **caracterização** da área delimitada como ARU de Tabosa do Carregal, encontrando-se organizado em cinco partes, que se apresentam nos seguintes subcapítulos: (1) Enquadramento histórico e evolução territorial; (2) Património cultural; (3) População e socioeconomia; (4) Parque edificado; e (5) Espaço público.

Esta análise e caracterização permitem 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.

Para efetuar esta análise, foram tidas como principais fontes de informação: a caracterização do território elaborada no âmbito do PDM de Sernancelhe; análise bibliográfica diversa; a informação estatística dos Censos 2011 e 2021, ao nível da subsecção estatística; e os levantamentos de campo realizados pela equipa técnica.

#### 3.1. Enquadramento histórico e evolução territorial

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. Flámula 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 conseqüente despovoamento.

Não existem evidências de vestígios arqueológicos relevantes na freguesia de Carregal (Moreira, 1929), supondo-se que esta seja uma das povoações 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 originado e evoluiu 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 cruces do Calvário junto à entrada da Cerca. Apesar de ser na altura um dos Mosteiros mais ricos da Ordem, em 1771, foi privado 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.

A análise da **evolução do território e da estrutura urbana** da ARU de Tabosa do Carregal, tendo como base o estudo do desenvolvimento do seu tecido urbano ao longo do tempo, mostra que atualmente existem apenas 10 edifícios construídos anteriormente a 1945, os quais se situam na parte central desta área, podendo-se aferir que esta será uma das mais antigas. O facto de se localizar na proximidade do Mosteiro comprova estes dados.

Nos cartogramas seguintes (Figura 9), apresentam-se as subseções estatísticas com mais edifícios construídos em diversos períodos temporais, de acordo com informação da BGRI dos Censos 2021, o que permite aferir a evolução da estrutura urbana, bem como verificar as áreas em que ocorreu maior dinamismo urbanístico e em que época, podendo-se determinar as áreas de edificação mais antigas e recentes.



Figura 9 – Evolução dos edifícios construídos por década na ARU de Tabosa do Carregal

Verifica-se, muito provavelmente, 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 e 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** (Figura 10).

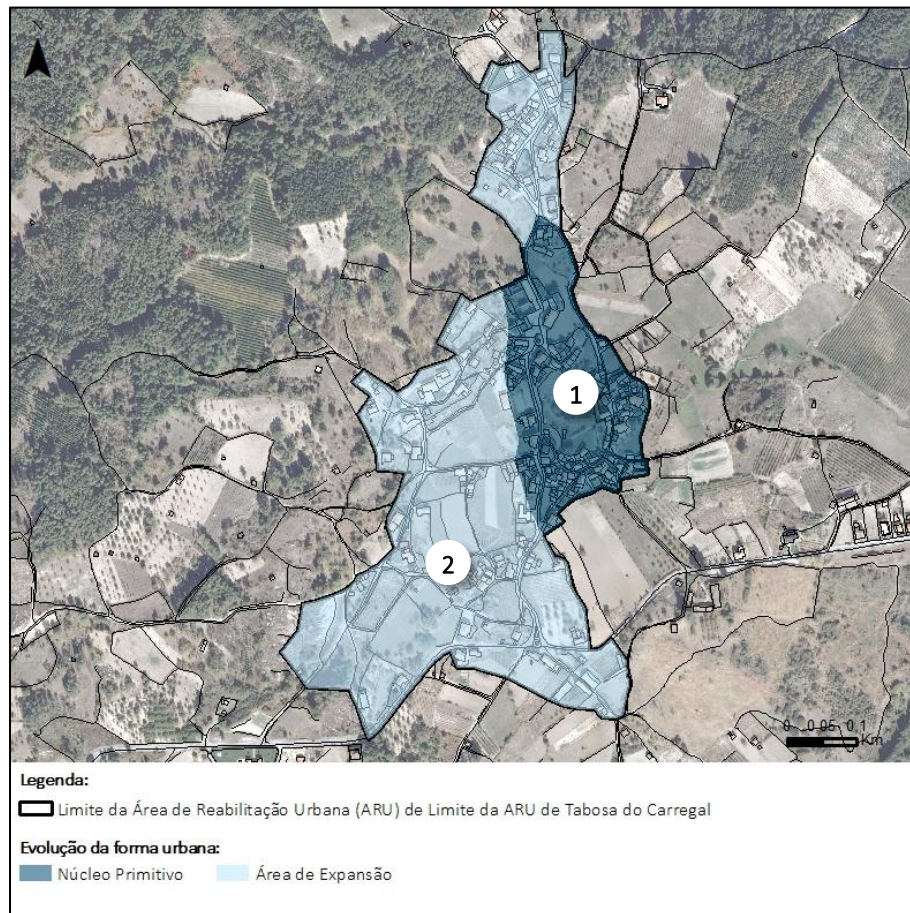


Figura 10 - Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Tabosa do Carregal

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 conetividade 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.

### 3.2. Património cultural

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 cruzes da via-sacra), existe uma diversidade de elementos que pontuam o aglomerado, tais como as fontes e tanques, 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.

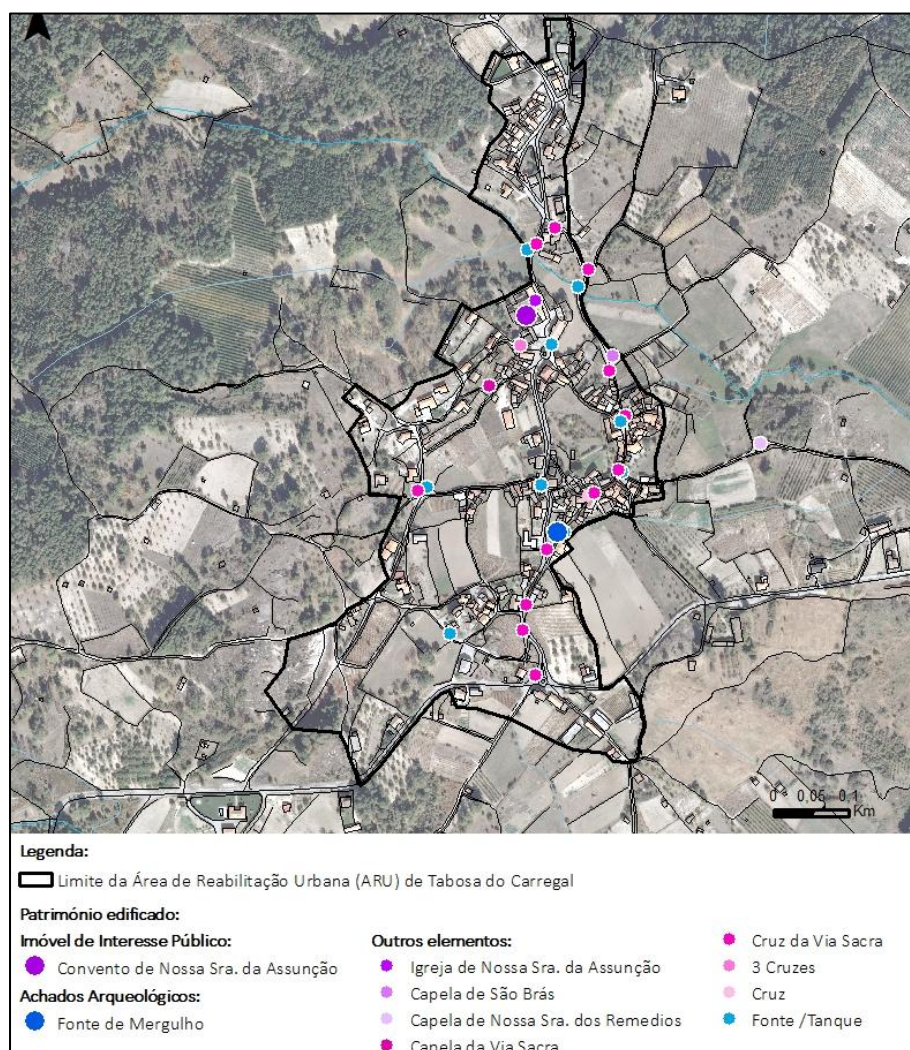


Figura 11 - Património Cultural na ARU de Tabosa do Carregal

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.

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.



Figura 12 – Convento de Nossa Senhora da Assunção e Calvário

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.



Figura 13 - Fonte de mergulho

### **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.



Figura 14 - Capela de S. Brás (à esquerda) e Capela de Nossa Senhora dos Remédios (à direita)

**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 15 – Calvário (à esquerda) e Cruzeiro (à direita)



Figura 16 – Exemplos de cruzeiros ao longo da Via Sacra

### Tanques e fontes

Ao longo das vias sinuosas de Tabosa do Carregal, vão surgindo diversos exemplares de fontes e tanques públicos, dispersos pelo aglomerado, que proporcionam um acesso equitativo ao recurso água e originam locais de passagem e encontro da população. Umas são de génese mais antiga enquanto outras mais recentes, formam um conjunto de interesse, denotando-se também pela sua utilidade e pela sua relevância a nível de vivências e dinâmicas sociais.



Figura 17 – Exemplos de fontes e tanques na ARU de Tabosa do Carregal

### 3.3. População e socioeconomia

Neste subcapítulo, apresenta-se a **caracterização da população e socioeconomia** da ARU de Tabosa do Carregal, incidindo na análise de diversos descritores territoriais, e tendo como principal objetivo compreender as dinâmicas, os pontos fortes e os pontos fracos, bem como avaliar a identidade deste aglomerado urbano.

Em relação às bases de informação e elementos bibliográficos analisados, destacam-se, em particular, os dados disponibilizados pelo INE, concretamente os Censos 2021 – Base Geográfica de Referência de Informação (BGRI). A BGRI constitui uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2021 e 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. No entanto, 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.

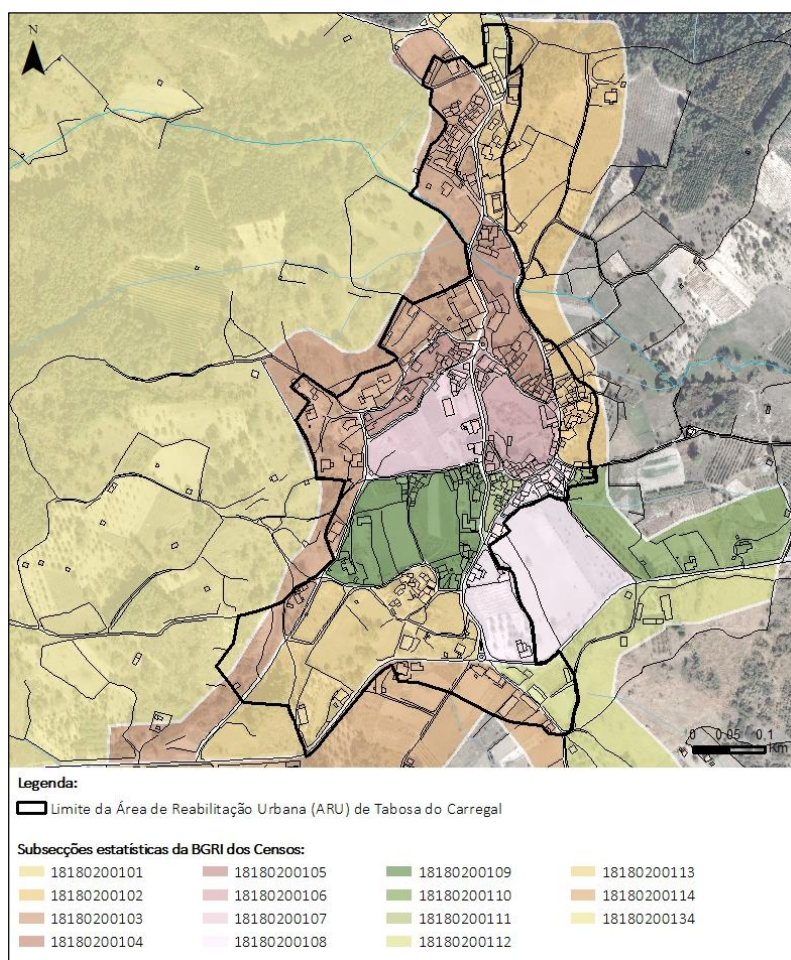


Figura 18 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

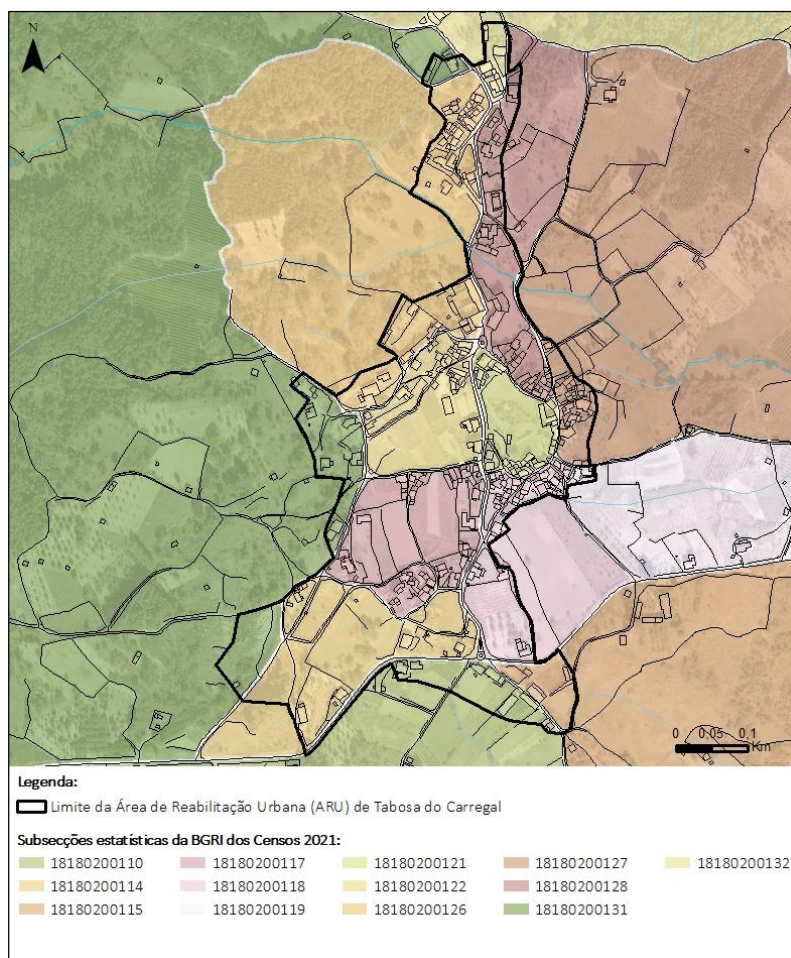


Figura 19 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021

Fonte: INE, Censos 2021

A BGRI foi determinante para o estudo da População, Socioeconomia 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.

### 3.3.1. População

Segundo a informação disponibilizada pelo INE, a análise da **população residente** em Sernancelhe nos últimos 30 anos revela um decréscimo populacional, a nível do concelho e também ao nível da freguesia de Carregal. Entre 1991 e 2021, a população residente no concelho diminuiu de 7.020 indivíduos para 5.692, representando um decréscimo de cerca de 19%, o que se refletiu também ao nível da freguesia que teve uma redução de 33%, diminuindo de 631 para 420 indivíduos, conforme se pode verificar na Tabela 1.

Contudo, no último intervalo temporal, entre 2011 e 2021, observou-se quer ao nível do concelho quer ao nível da freguesia, um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes no concelho, sendo um pouco mais significativo na freguesia (6,9%) do que no concelho (0,4%). Ao nível da ARU de Tabosa do Carregal, o aumento populacional foi mais significativo, com um incremento de 40% entre 2011 e 2021.

Tabela 1 – População residente no concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal  
Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021

N.º INDIVÍDUOS RESIDENTES	1991	2001	2011	2021
<b>Concelho de Sernancelhe</b>	7.020	6.227	5.671	5.692
<b>Freguesia do Carregal</b>	631	510	393	420
<b>ARU de Tabosa do Carregal</b>	-	-	<b>123</b>	<b>172</b>

De acordo com os dados obtidos no âmbito dos Censos de 2021, no ano em questão, a freguesia do Carregal apresentava 420 indivíduos, correspondendo a cerca de 7,4% da população do concelho nesse ano (5.692). 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%), o que corresponde a 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 2 – 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
<b>Residentes</b>	5.692	420	<b>172</b>
Masculinos	2.750	180	<b>77</b>
Femininos	2.942	240	<b>95</b>
<b>N.º de famílias</b>	2.326	173	<b>79</b>

Comparativamente com os dados dos Censos 2011, verificou-se um aumento de cerca de 40% da população residente na ARU de Tabosa do Carregal, que era de 123 habitantes, tendo a distribuição por género variado cerca de 3%. Em 2011, a percentagem de indivíduos do sexo masculino era de 48%, enquanto a do sexo feminino era de 52%; em 2021, essa proporção passou para 45% e 55% respetivamente. A densidade populacional registada em 2011 era de 5,5 hab./ha, subindo para 7,7 hab/ha em 2021. Quanto ao número de famílias, verificou-se um aumento de cerca de 36%, passando de 58 para 79, mantendo-se a média dos agregados familiares em torno de dois elementos (2,1 e 2,2), em ambos os períodos analisados.

Os dois cartogramas apresentados abaixo espacializam a **distribuição dos indivíduos** residentes na ARU de Tabosa do Carregal, respetivamente em 2011 e em 2021. Verifica-se que, em 2011, a população residente concentrava-se sobretudo no limite Oeste, evidenciando-se também uma concentração significativa na zona central, correspondente ao núcleo antigo. As subsecções a Norte apresentavam uma densidade populacional inferior. No cartograma referente a 2021, observa-se uma maior concentração nas subsecções do centro da ARU, seguidas das zonas a Noroeste e Sudeste da área central. Em contraste, as subsecções a Nordeste e as localizadas a Sul e Sudoeste, são as que apresentam menor densidade populacional.

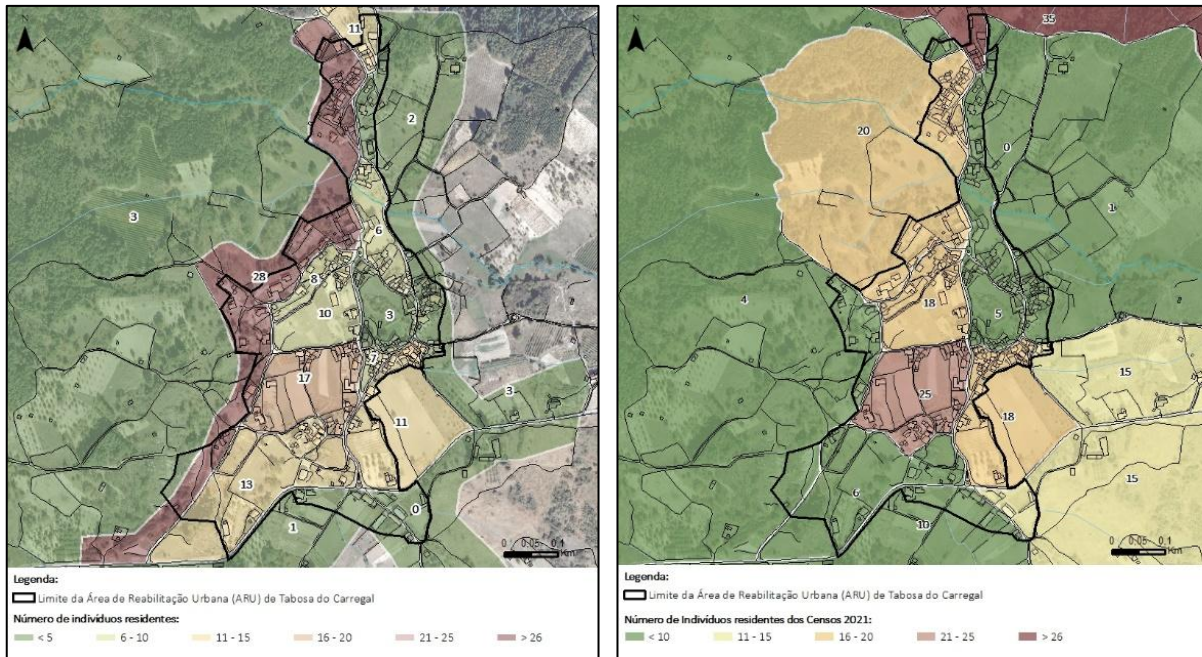


Figura 20 - População residente na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011 (à esquerda) e em 2021 (à direita)  
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

A **distribuição das famílias** neste aglomerado urbano nos dois momentos censitários considerados, encontra-se representada nos cartogramas seguintes, e nos quais se observa uma configuração espacial semelhante à já identificada nos cartogramas referentes à população residente. Em 2011, a maior densidade de famílias concentrava-se no limite Oeste da ARU, seguindo-se a zona central. A área a Norte apresentava a menor concentração de famílias. Em 2021, regista-se um aumento da densidade de famílias nas subsecções centrais, com relevância também nas subsecções a Noroeste e Sudeste. À semelhança do verificado na análise da população residente, as subsecções a Nordeste, a Sul e Sudoeste mantêm-se com a menor ocupação.

Relativamente à **distribuição da população por grupos etários** (Tabela 3), verifica-se que, nos dois períodos censitários, o grupo mais significativo é constituído pelos indivíduos entre os 25 e os 64 anos de idade, representando, 39% e 48,3% da população residente, em 2011 e 2021, respetivamente. O segundo grupo mais representativo corresponde ao grupo etário dos indivíduos com 65 anos ou mais (43,1% e 37,2% respetivamente).

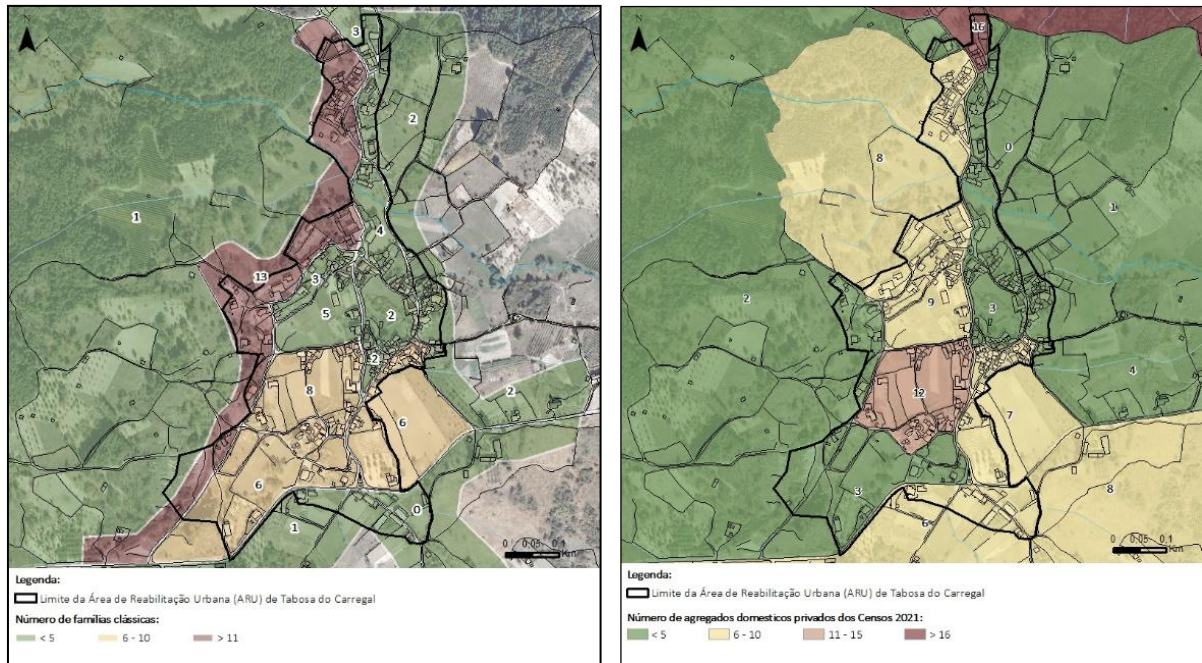


Figura 21 – À esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU de Tabosa do Carregal (2011); à direita, número de agregados domésticos privados por subsecção estatística (2021) na ARU de Tabosa do Carregal  
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011 e 2021  
Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 14	15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS
População residente (2011)	3	3	3	13	48	53
	2,4%	2,4%	2,4%	10,6%	39,0%	43,1%
	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 14		15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS	
População residente (2021)	13		12	83	64	
	7,6%		7,0%	48,3%	37,2%	

Em 2011, o grupo mais significativo é formado por residentes com mais de 65 anos (43,1%), tendo-se verificado que, em 2021, o grupo mais significativo passou a ser constituído pelos indivíduos entre os 25 e os 64 anos de idade (48,3%). Estes dados mostram que se está a assistir a um aumento da população em idade ativa, que quase duplicou, assim como um ligeiro aumento da população idosa.

Da análise dos dados, verifica-se ainda que a faixa etária dos 0 aos 24 anos registou um ligeiro aumento no número de indivíduos (de 21 em 2011 e para 25 em 2021); porém, a sua representatividade na população da ARU diminuiu em cerca de 3,4%, passando de 17,9% para 14,5%. A distribuição interna desta faixa etária revela uma tendência de equilíbrio, em 2021, com 52% dos indivíduos na faixa dos 0 aos 14 anos e 48% na faixa dos 15 aos 24 anos, em comparação com os 41% e 60%, respetivamente, em 2011.

Relativamente ao grupo etário dos indivíduos com 65 anos ou mais, verifica-se que a representatividade deste grupo diminuiu cerca de 5,9%, embora se tenha verificado um aumento do número de indivíduos de 53, em 2011, para 64, em 2021. A faixa etária dos 25 aos 64 anos foi a que registou o maior aumento, tanto no número de indivíduos (de 48 para 83), quanto em termos de representatividade proporcional, com um aumento de 9,2%.

Em ambos os períodos censitários, verifica-se que os dois grupos que incluem a generalidade da população residente da ARU (86% em 2021, 82% em 2011) estão entre os 24 e os 65 ou mais anos, e que as faixas etárias referentes aos indivíduos com idade inferior a 24 anos representam menos de um sexto da população, revelando tendência para o envelhecimento da população residente. Porém, o aumento da representatividade da faixa etária entre os 24 e os 64 anos reflete, provavelmente, uma maior atratividade da ARU para famílias e trabalhadores nesta faixa etária, o que é bastante positivo.

### 3.3.2. Socio economia

No que diz respeito à **socioeconomia**, apenas estão disponíveis dados de 2011 para a ARU de Tabosa do Carregal, sendo possível analisar em comparação com o que se verificava em 2021 no concelho e na freguesia.

Relativamente à **escolaridade**, de acordo com os dados referentes ao ano de 2011, verifica-se que cerca de 18,7% da população residente da ARU de Tabosa de Carregal (correspondente a 23 indivíduos) não sabia ler nem escrever. Verifica-se, nesse ano, que esta percentagem se situava acima do que ocorria a nível da freguesia do Carregal (15,8%) e ao nível do concelho (8,8%). No ano de 2021, verificou-se um aumento em ambos os níveis, passando para 18,9% ao nível da freguesia e para 14,1% ao nível do concelho.

Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Tabosa do Carregal, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO				
	1º CICLO DO ENSINO BÁSICO	2º CICLO DO ENSINO BÁSICO	3º CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
<b>População residente</b>	40 32,5%	18 14,6%	10 8,1%	11 8,9%	4 3,3%

Dos 123 indivíduos residentes na ARU em 2011, a grande maioria possuía o 1º ciclo do Ensino Básico (32,5%), seguido dos indivíduos com o 2º ciclo (14,6%). Com percentagens muito próximas, verifica-se que 8,1% da população possuía ou frequentava o 3º ciclo e 8,9% o ensino secundário. Ao nível do ensino superior, apenas se registaram 4 indivíduos residentes (3,3% da população da ARU de Tabosa do Carregal) que possuíam o Ensino Superior completo. Para 13,8% não existiam dados disponíveis.

No que diz respeito aos dados socioeconómicos, segundo os Censos 2021, a nível concelhio, a **população ativa** era composta por 2.036 indivíduos, representando uma diminuição de cerca de 3,8% em relação ao apurado nos dados dos Censos 2011. A taxa de atividade ao nível concelhio estava também cerca de 1,5% abaixo da verificada em 2011. Ao nível da freguesia de Carregal, verifica-se que houve um acréscimo de cerca de 27% no número de indivíduos da população ativa, acompanhado de uma redução abrupta 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%, correspondente a 32 indivíduos. Considerando o aumento da população residente em idade ativa e o desenvolvimento da freguesia no decénio, é razoável inferir que a ARU tenha seguido uma tendência semelhante à da freguesia.

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

Relativamente ao número de **pensionistas**, em 2021, o concelho contava com 1.944 pensionistas, representando aproximadamente 34,2% da população residente. Ao nível da freguesia, nesse ano, o número de pensionistas era de 188 indivíduos, ou seja, cerca de 44,8% da população residente. Em 2011, na ARU, havia 35 pensionistas, o que correspondia a cerca de 28,4% da população da ARU nesse ano. Com base nos dados censitários de 2021, verificou-se um aumento da representatividade dos pensionistas, na ordem dos 22% na freguesia (aumentando de 22,9 para 44,8%), como ao nível do concelho, com um aumento aproximado de 6,4%. Ao nível da ARU,

sabendo que a representatividade da faixa etária dos 65 ou mais diminuiu cerca de 6%, considera-se que o número de pensionistas da ARU poderá ter tido uma evolução diferente da verificada na freguesia.

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 da freguesia, com 25%. Tendo em consideração o decréscimo da taxa de desemprego em 2021 em todos os níveis, infere-se que a tendência terá sido idêntica ao nível da ARU.

No que diz respeito ao **setor de atividade**, em 2011, dos 24 indivíduos empregados da ARU de Tabosa do Carregal, 12 (correspondente a 50%) trabalhavam no setor terciário, 8 (33,3%) no setor secundário e apenas 4 (16,7%) no setor 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), e um aumento de 16% na representatividade deste sector. O setor primário estava com 20,8% (27 indivíduos) e o secundário com 16,2% (21 indivíduos), tendo perdido cerca de 19% da representatividade relativamente a 2011. 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. Em resumo, no setor primário verificou-se um decréscimo de 2,5% ao nível do concelho e em contraste um aumento de 2,7% ao nível da freguesia. O setor secundário perdeu 2% da representatividade ao nível do concelho e registou uma perda significativa de 18,8% ao nível da freguesia. O setor terciário teve um aumento de trabalhadores em ambos os níveis, sendo mais significativo o aumento ao nível da freguesia (+16,1%) do que ao nível do concelho (+4,5%), o que poderá significar uma alteração idêntica ao nível da ARU, na década entre 2011 e 2021.

### 3.4. Parque edificado

Neste subcapítulo, apresenta-se a caracterização do **parque edificado** da ARU de Tabosa do Carregal, incidindo na análise do edificado e as suas características e funções, procurando as suas especificidades, oportunidades, bem como as patologias verificadas.

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. Na década entre 2011 e 2021, observou-se um aumento de cerca de 2,6% ao nível do concelho, mas que não se refletiu ao nível da freguesia (0,3%).

Relativamente à ARU, os dados indicados para as subsecções referidas refletem um aumento de 45%, passando de 115 edifícios em 2011 para 167 edifícios em 2021. Contudo estes dados são verificados pelos trabalhos de campo, que permitiram obter um maior conhecimento sobre esta realidade, os quais são apresentados seguidamente.

Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na freguesia do Carregal e na ARU de Tabosa do Carregal, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021.

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CARREGAL	ARU DE TABOSA DO CARREGAL
<b>CLÁSSICOS</b>	4.476	388	167
<b>EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS</b>	4.473	388	167

A figura seguinte apresenta dois cartogramas, que ilustram a distribuição do número de edifícios segundo os Censos 2011, à esquerda, e os Censos 2021, à direita.

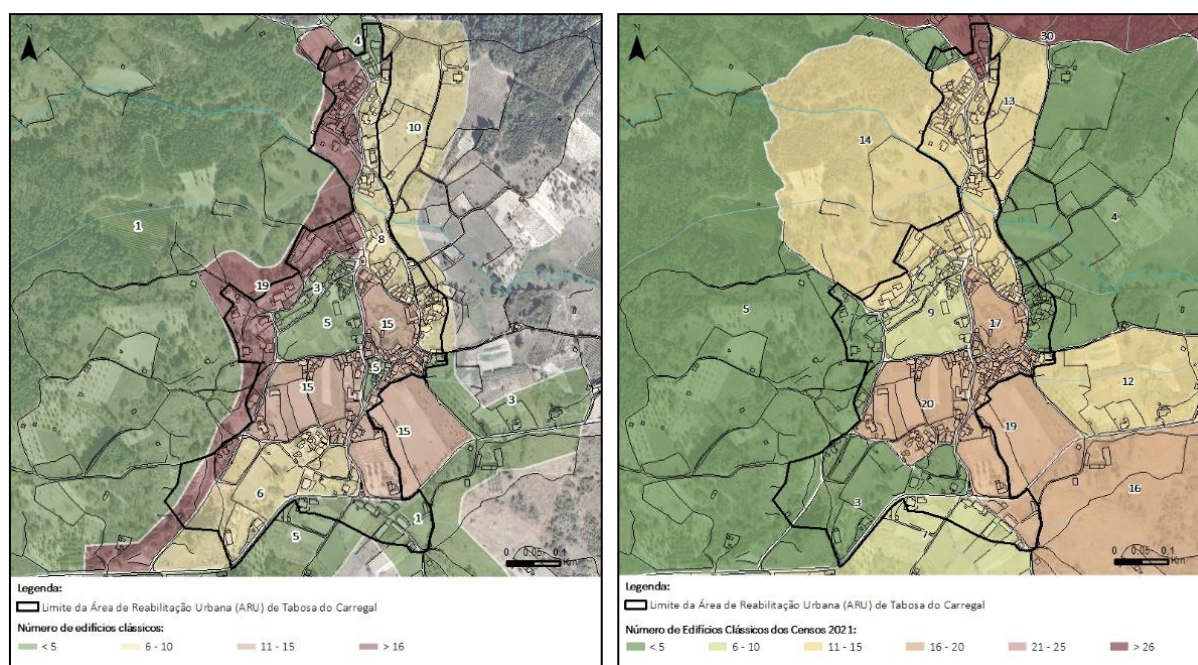


Figura 22 - Número de edifícios clássicos na ARU de Tabosa do Carregal: à esquerda em 2011, e à direita em 2021

Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

Na imagem de 2011, verifica-se uma maior concentração de edificação no limite Oeste, seguida do núcleo primitivo e da zona de expansão no centro Sul. Já na imagem de 2021, observa-se uma maior concentração no núcleo primitivo e na zona central para Sul. Em ambos os períodos censitários, verifica-se que a zona de expansão a Norte apresenta uma densidade média de edifícios, enquanto no espaço centro-Noroeste e a zona a Sul - Sudoeste, apresentam um menor número de edifícios.

Relativamente à **classificação** dos edifícios, segundo os dados dos Censos 2021, verifica-se que dos 4.476 edifícios existentes no concelho, apenas três eram principalmente residenciais, sendo 4.473 (99,9%) exclusivamente residenciais. Contudo, a informação dos Censos 2011, é distinta, apresentando uma distribuição mais equitativa: dos 4.362 edifícios identificados, 3.848 edifícios (88,2%) eram exclusivamente residenciais, 475 edifícios (10,9%) eram principalmente residenciais e 39 edifícios (0,9%) eram principalmente não residenciais, o que revela uma maior diversidade na oferta de comércio e serviços. Ao nível da freguesia, a distribuição indicada pelos Censos 2021 era semelhante, com a totalidade dos 388 edifícios existentes a serem exclusivamente residenciais. O mesmo se verifica ao nível da ARU de Tabosa do Carregal, onde a totalidade dos edifícios se encontra classificada como **exclusivamente residencial** (167 edifícios).

O **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica esclareceu esta informação, revelando a existência de um total de 209 edifícios na ARU de Tabosa do Carregal, dos quais: 138 se destinam à habitação; 2 edifícios combinam a função habitacional com serviços; 1 destina-se a habitação e comércio; 10 constituem equipamentos de utilização coletiva; 47 são anexos e 11 são armazéns. Os trabalhos de campo permitiram, assim, verificar que 141 dos edifícios possuem funções habitacionais, o que corresponde a cerca de 67% do total do edificado da ARU de Tabosa do Carregal.

A Figura 23 representa a distribuição dos edifícios levantados de acordo com o seu uso funcional, demonstrando que o edificado destinado exclusivamente a habitação se concentra predominantemente na zona central e Este da ARU, embora estejam dispersos por todo este território. Já o edificado não destinado exclusivamente a habitação localiza-se maioritariamente na zona Sul da ARU de Tabosa do Carregal, onde ocorrem diversos edifícios que combinam comércio e serviços, em especial a Sul da Estrada Municipal.

Na zona de génese mais antiga, pode observar-se que a maioria dos edifícios se destina a habitação, mas é também nesta área que surgem os edifícios que combinam este uso com os serviços, localizados em especial junto à rede viária principal. Verifica-se também a existência de diversos equipamentos, nomeadamente patrimoniais e religiosos.

Nas figuras subsequentes apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de uso funcional de edificado identificadas na ARU de Tabosa do Carregal.

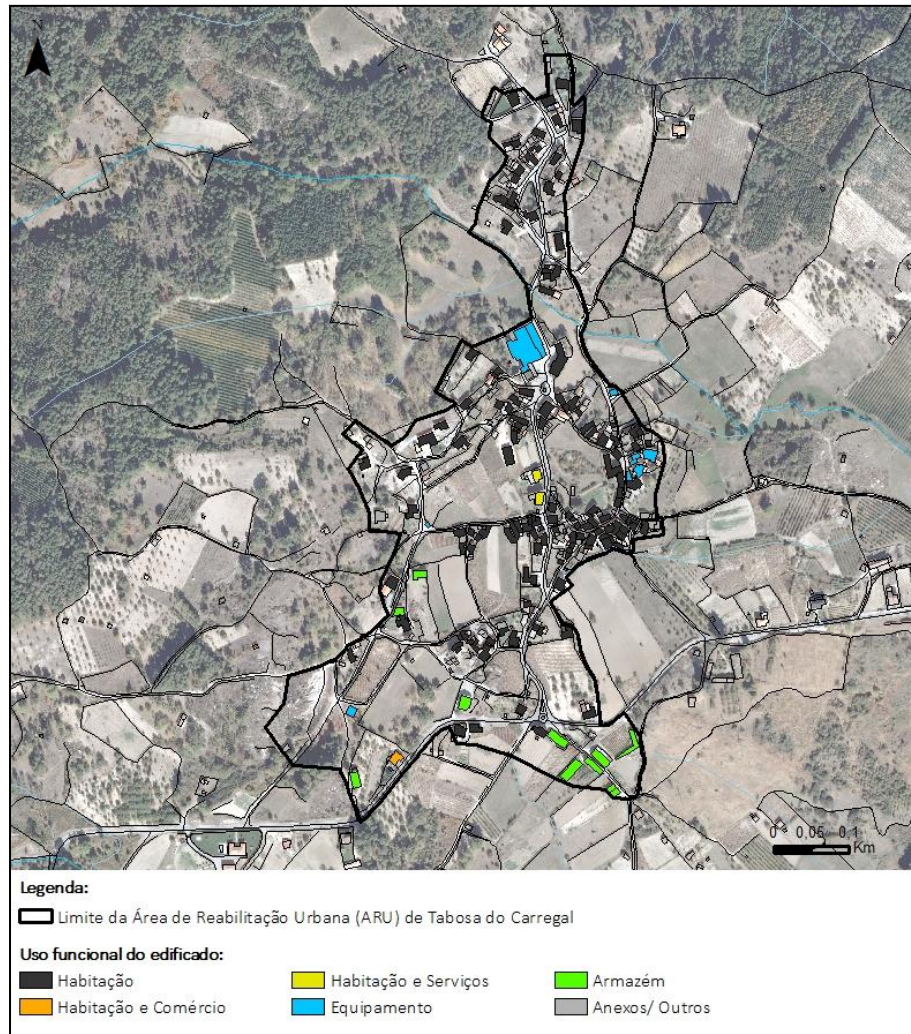


Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal



Figura 24 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios habitacionais  
1 – Rua do Bairro Novo; 2 – Largo do Convento; 3 – Rua da Mereceira; 4 – Rua Aquilino Ribeiro



Figura 25 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com habitação e serviços  
1 – Café da Joaquina, Rua Aquilino Ribeiro; 2 – Café Oásis, Rua Aquilino Ribeiro



Figura 26 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifício com habitação e comércio  
1 e 2 – Estrada Municipal 581

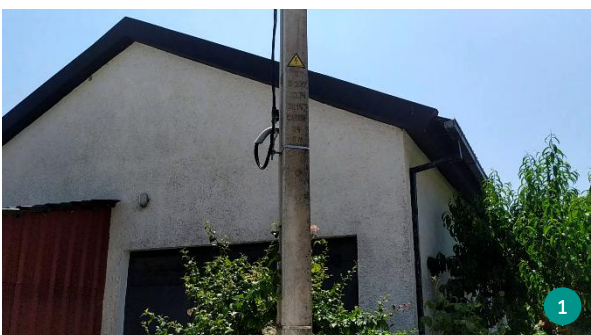


Figura 27 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – Anexos  
1 – Calçada do Convento; 2 – Rua de S. Brás



Figura 28 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal - Armazéns  
1 – Rua da Saraiva; 2 – Rua do Salão

O levantamento dos **equipamentos de utilização coletiva** na ARU de Tabosa do Carregal mostra que existe uma predominância na parte central da ARU, destacando-se os de índole religiosa.



Figura 29 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com equipamentos de utilização coletiva (religiosos)

1 – Igreja do Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção (Rua da Igreja); 2 – Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção (Largo do Convento); 3 - Capela da Via Sacra (Rua dos Tormentos); 4 – Capela de S. Brás (Rua de S. Brás)



Figura 30 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com equipamentos de utilização coletiva (água)

1 – Tanque e Fontanário, Rua do Quartelo; 2 – Fontanário e Tanque, Rua do Cruzeiro;  
3 – Fonte de Mergulho, Rua do Cruzeiro; 4 – Tanque e Fontanário, Rua da Igreja;

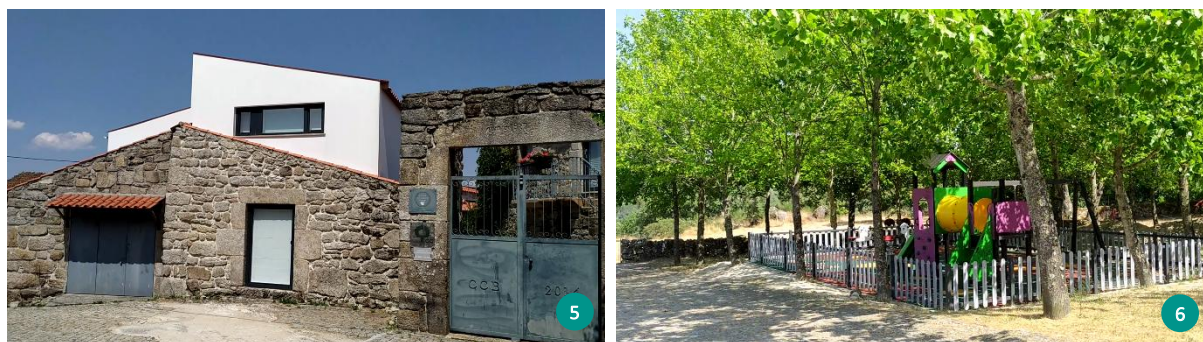


Figura 31 - Uso funcional do edificado na ARU de Tabosa do Carregal – edifícios com equipamentos de utilização coletiva e outros

1 – Casas de Campo da Barroca (Rua da Cruz de Pedra); 2 - Parque Infantil (Rua da Saraiva)

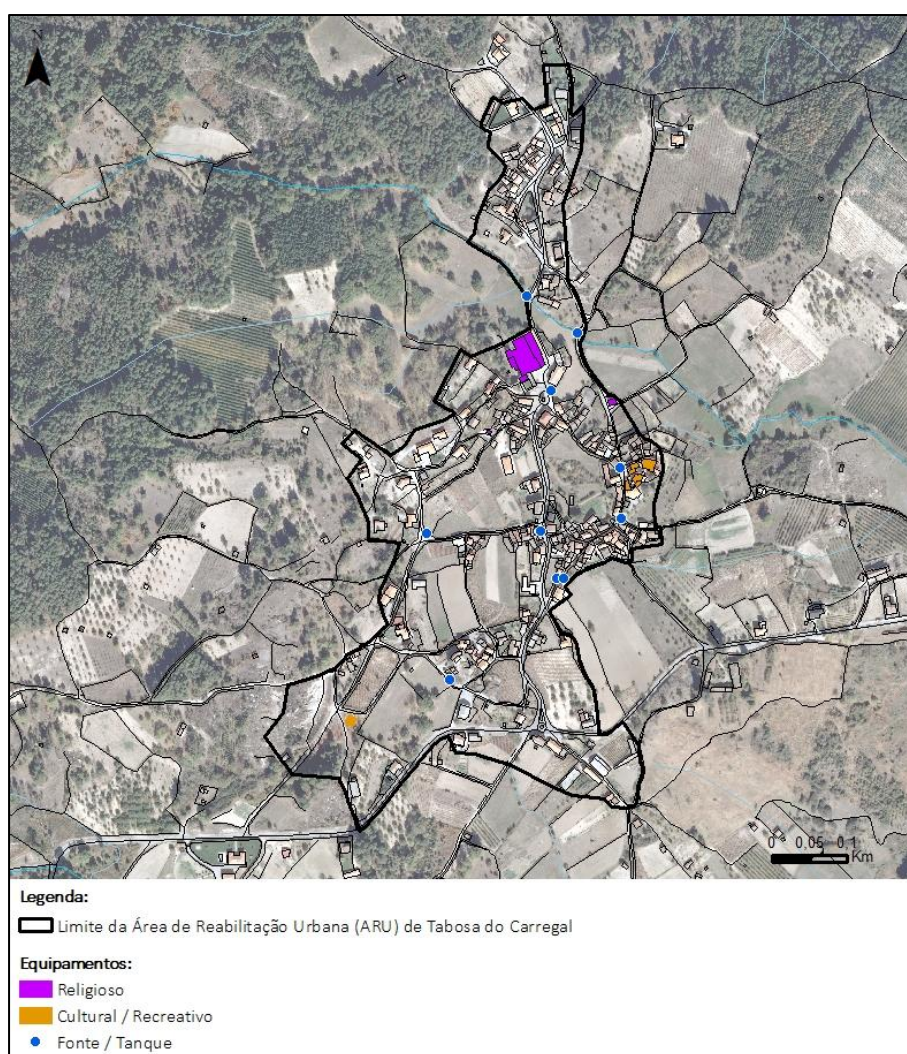


Figura 32 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Tabosa do Carregal

Os equipamentos de utilização coletiva presentes na ARU de Tabosa do Carregal podem ser agrupados de acordo com as seguintes tipologias:

- **Equipamentos de Culto:** Igreja do Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção; Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção; Capela da Via Sacra; Capela de S. Brás;

- Equipamentos de Lazer: Parque infantil
- Equipamentos de Água: Fonte de Mergulho, Tanques e fontanários vários.

Apesar de não ser equipamento, é importante referir a existente de estabelecimentos de alojamento local na ARU de Tabosa do Carregal, nomeadamente as Casas de Campo da Barroca, que evidenciam o potencial turístico desta área.

Em relação ao **número de pisos**, de acordo com os dados dos Censos 2021, verifica-se a predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos em todos os níveis territoriais, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos. No caso da ARU, a generalidade dos edifícios (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, na 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).

O levantamento de campo realizado permitiu, contudo, uma análise mais pormenorizada deste indicador, tendo-se verificado que da totalidade dos 209 edifícios avaliados, 93 edifícios apresentavam 1 piso acima do solo (44,5%), 110 edifícios apresentavam 2 pisos acima do solo (52,6%) e 6 edifícios apresentavam 3 pisos acima do solo (2,9%). Após a análise dos dados, foi possível constatar que, entre os edifícios destinados a habitação (total ou parcial), se encontraram: 30 edifícios com 1 piso acima do solo, 102 edifícios com 2 pisos acima do solo, e 6 edifícios com 3 pisos acima do solo, num total de 141 edifícios habitacionais. Verificou-se também que todos os edifícios com 3 pisos são edifícios maioritariamente habitacionais.

Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU de Tabosa do Carregal

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS	4 PISOS
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)</b>	93 (44,5%)	110 (52,6%)	6 (2,9%)	0 (0%)
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS* (PERCENTAGEM)</b>	30 (21,3%)	102 (74,5%)	6 (4,3%)	0 (0%)

\*excluindo Comércio, Equipamentos, Armazéns e Anexos

Constatou-se, com a análise efetuada, que a maioria do edificado da ARU apresenta 2 pisos acima da cota de soleira, representando cerca de 53% do parque edificado total da ARU e 75% dos edifícios habitacionais, enquanto os edifícios com 1 piso acima do solo representam 45% do total dos edifícios e 21% dos edifícios habitacionais. No que diz respeito aos edifícios destinados exclusivamente a Equipamentos, Anexos e Armazéns, estes são representados maioritariamente por 1 piso acima do solo, havendo apenas 5 edifícios com 2 pisos.

A Figura 33 mostra os edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Tabosa do Carregal, podendo observar-se que as edificações com 2 pisos predominam por todo o território, nomeadamente na área

do núcleo primitivo, mas também nas áreas de expansão a Norte e a Sul. Os edifícios com 1 piso, encontram-se também distribuídos pela malha urbana, tendo, no entanto, maior expressão no lado Oeste. Os edifícios com 3 pisos apresentam-se pontualmente na área de expansão a Norte na zona central a Sul do núcleo primitivo.

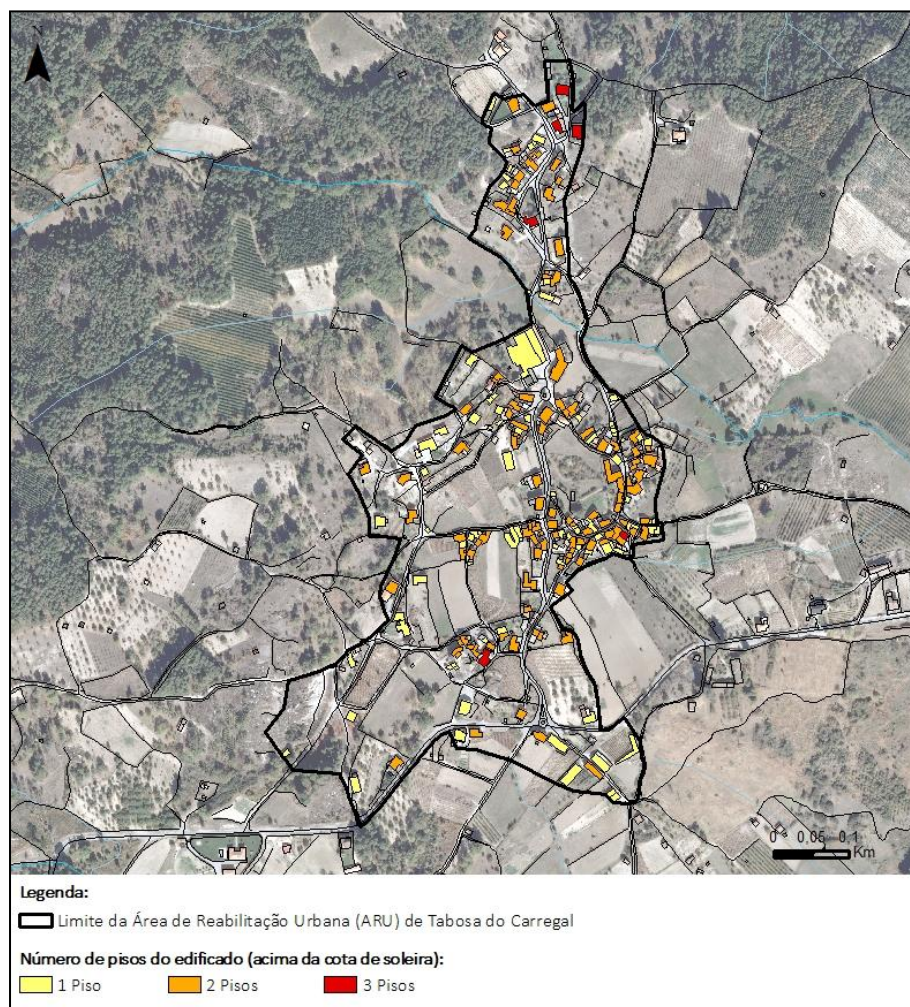


Figura 33 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Tabosa do Carregal

No que concerne ao número de **alojamentos vagos**, e segundo dados dos Censos 2021, nas subsecções afetas à ARU de Tabosa do Carregal, apurou-se a existência de 90 alojamentos vagos (incluindo residência secundária), o que representa mais 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).

A análise dos dados recolhidos nos levantamentos de campo indica que, no que diz respeito ao regime de ocupação, foram contabilizados 108 edifícios de ocupação permanente, correspondendo a 51,7% dos edifícios da ARU. Desta análise, foi identificada a existência de 2 edifícios em construção e 35 devolutos (dos quais 33 são edifícios habitacionais). Não foi possível verificar a ocupação dos restantes 64 edifícios, porém, nenhum possui funções habitacionais.

A maioria dos edifícios devolutos foi construída antes de 1950 (63%) e os restantes entre 1951 e 1990 (37%), sendo que, no geral, apresentam um estado de conservação classificado como mau ou péssimo, e não detendo, genericamente, relevante valor arquitetónico. De realçar, no entanto, um edifício anterior a 1900, com valor patrimonial, o Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção, que está classificado como Imóvel de Interesse Público, e que se encontra em mau estado de conservação. De acordo com a análise efetuada, os edifícios devolutos representam 17% do parque edificado da ARU de Tabosa do Carregal, verificando-se que a maioria se localiza na zona de génese mais antiga, como se evidencia na Figura seguinte.

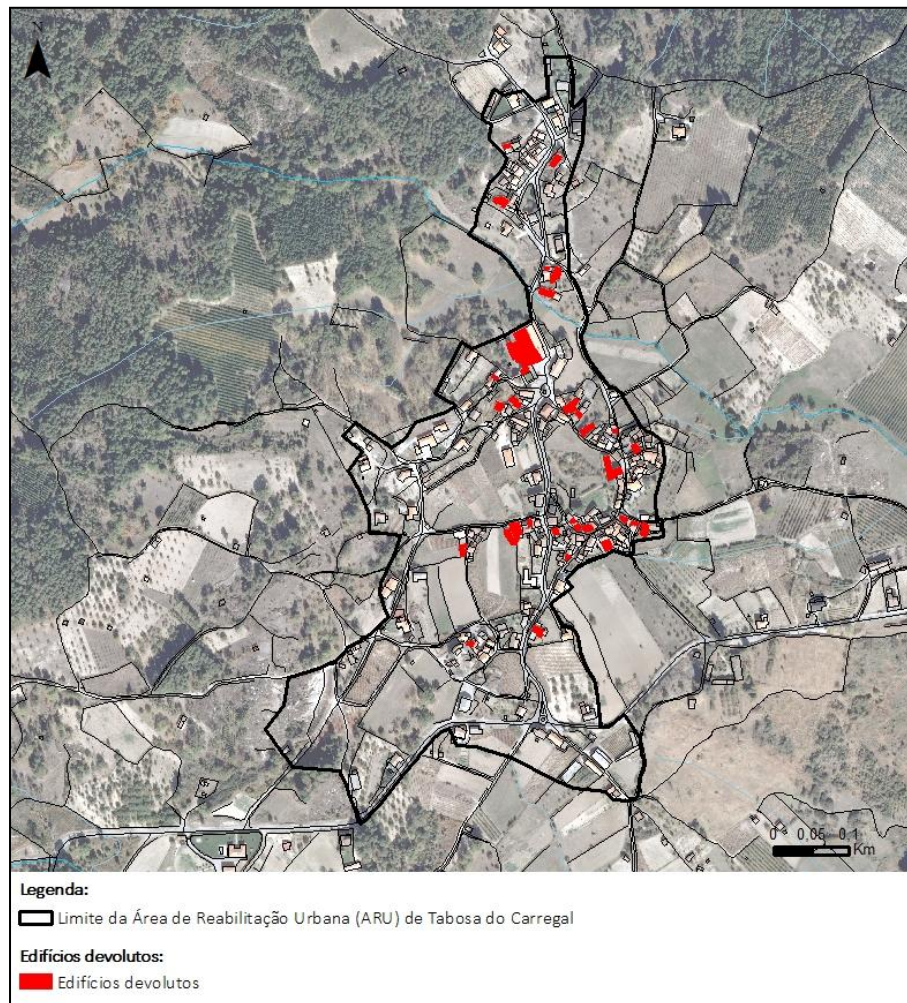


Figura 34 - Edifícios devolutos na ARU de Tabosa do Carregal

Tendo como base os dados dos Censos 2011, apresentam-se, na Tabela 8, as principais características dos alojamentos de residência habitual, àquela data ao nível do concelho, da freguesia e das subsecções correspondentes à ARU de Tabosa do Carregal. Em termos gerais, pode constatar-se que a generalidade dos alojamentos da ARU de Tabosa do Carregal possuía as características em análise, nomeadamente água canalizada, retrete, esgotos e banho. O mesmo se verifica ao nível do concelho e da freguesia, sendo que, à data, no mínimo

97,5% dos alojamentos de residência habitual do concelho e 98,3% da freguesia e da ARU cumpriam as características necessárias.

Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual

Fonte: INE, Censos 2011.

	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRETE		ESGOTOS		BANHO	
<b>CONCELHO DE SERNANCELHE</b>	2.200	2.184	99,3%	2.166	98,5%	2.184	99,3%	2.144	97,5%
<b>FREGUESIA DO CARREGAL</b>	176	175	99,4%	173	98,3%	175	99,4%	173	98,3%
<b>ARU DE TABOSA DO CARREGAL</b>	58	58	100%	57	98,3%	58	100%	57	98,3%

Relativamente ao **estado de conservação do edificado**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU<sup>1</sup>, que determina 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

- **Excelente** – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado (anomalias muito ligeiras);
- **Bom** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução (anomalias ligeiras);
- **Médio** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução (anomalias médias);
- **Mau** – Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução (anomalias graves);
- **Péssimo** – Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves; edifícios com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica (anomalias muito graves).

A avaliação do estado de conservação incidiu maioritariamente na análise dos elementos exteriores do edificado, designadamente: a sua estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Deste modo, foram identificados 6 edifícios em excelente estado de conservação, 52 em bom estado e 70 em médio estado de conservação. Da análise efetuada conclui-se que mais de um terço do parque edificado da ARU (37,8%), apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, tendo sido identificados 45 edifícios em mau estado de conservação e 34 edifícios em péssimo estado de conservação. Estes localizam-se um pouco por todo o território,

<sup>1</sup> Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

mas predominantemente na zona central de génese mais antiga da ARU de Tabosa do Carregal, como se pode observar na Figura 35. Regista-se ainda a impossibilidade de avaliação do estado de conservação de 2 edifícios.

Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS</b>	6	52	70	45	34
<b>PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS</b>	2,9%	24,9%	33,5%	21,5%	16,3%

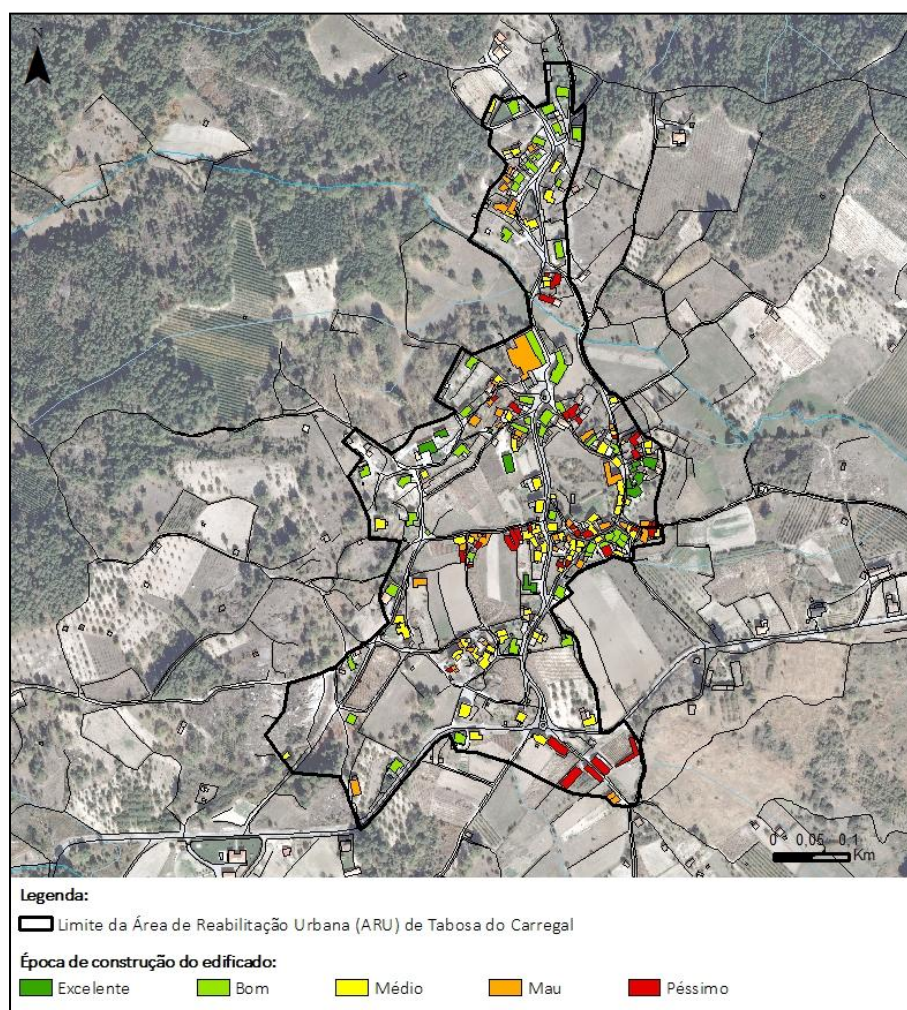


Figura 35 - Estado de conservação do edificado na ARU de Tabosa do Carregal

No conjunto desde a Figura 36 até à Figura 40, apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de estado de conservação de edificado identificadas na ARU de Tabosa do Carregal.



Figura 36 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Rua da Cruz de Pedra; 2 – Rua Aquilino Ribeiro



Figura 37 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Rua do Bairro Novo; 2 – Rua dos Tormentos



Figura 38 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Rua da Cruz de Pedra A. Xavier; 2 – Rua da Estilhalva



Figura 39 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Rua da Cruz de Pedra; 2 – Tv. Aquilino Ribeiro



Figura 40 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Rua do Convento; 2 – Rua da Carga

A análise do valor arquitetónico mostra que a maioria dos edifícios localizados na ARU de Tabosa do Carregal não evidencia relevante **qualidade arquitetónica**, com exceção da casa fidalga na Rua Cruz de Pedra. De destacar os dois edifícios com valor patrimonial, classificados como Imóvel de Interesse Público (Igreja e Mosteiro), estando um deles em mau estado de conservação.

No que diz respeito à **época de construção do edificado**, 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.

Tabela 10 – 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
<b>Concelho de Sernancelhe</b>	177	263	<b>1746</b>	1533	609	148
<b>Freguesia do Carregal</b>	7	11	<b>173</b>	133	48	16
<b>ARU de Tabosa do Carregal</b>	0	10	<b>77</b>	49	20	11

De acordo com dados dos Censos, 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.

O levantamento de campo permitiu apurar, relativamente à ARU, que a maioria dos edifícios foram construídos no período entre 1951 e 1990 (136 edifícios), representando cerca de 65% dos edifícios existentes (Tabela 11). De salientar também a existência de 4 edifícios anteriores a 1900.

Tabela 11 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Tabosa do Carregal

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	Antes de 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS</b>	4	61	136	8
<b>PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS</b>	1,9%	29,2%	65,1%	3,8%

Ainda no tocante à época de construção e à localização dos edifícios, entre 1900 e 1950, foram contabilizados 61 edifícios, que representam 29,2% do edificado da ARU, estando estas edificações predominantemente localizadas no núcleo mais antigo deste aglomerado urbano. Os edifícios contruídos depois de 1951 encontram-se localizados na generalidade da ARU. Relativamente ao edificado mais recente, erigido após 1990, corresponde a apenas 3,8% dos edifícios da ARU (8 edifícios), estando estes edifícios dispersos por este território, maioritariamente do centro Este para Sul da ARU.

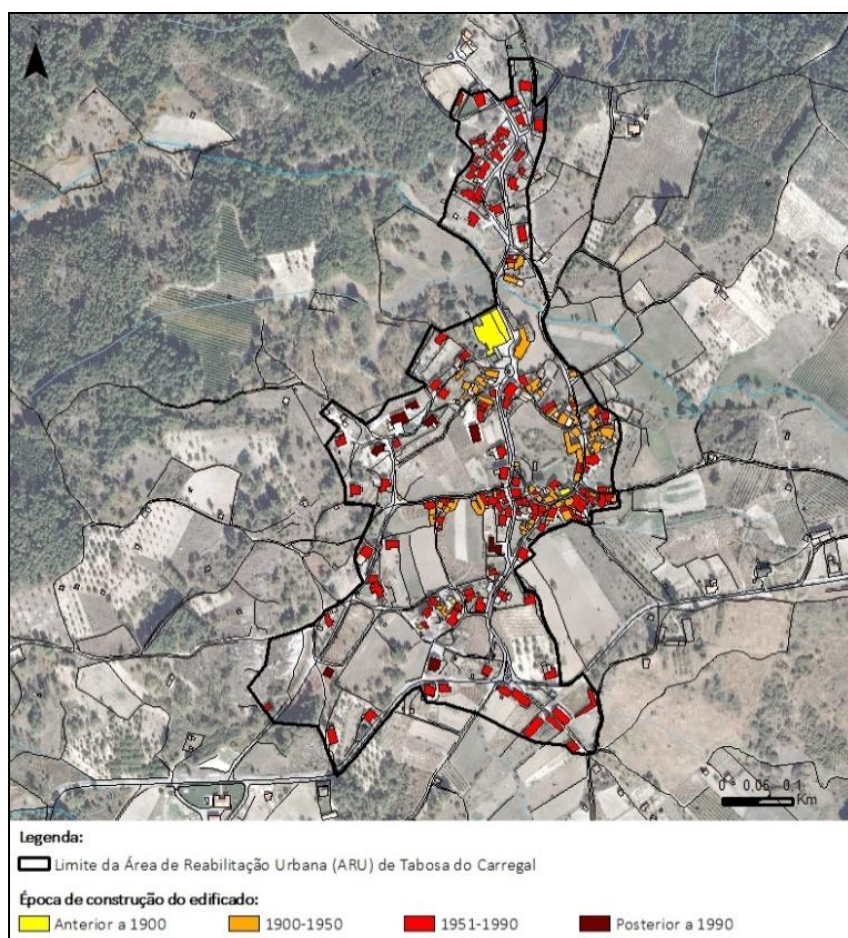


Figura 41 - Edifícios por época de construção na ARU de Tabosa do Carregal

Por fim, no que diz respeito à análise do **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção**, verifica-se um uso equilibrado da pedra de granito e do betão armado, estando o granito presente em 122 edifícios (58%) e o betão armado em 85 edifícios (41%).

Dos 122 edifícios com estrutura base em granito, 51 têm também betão armado na sua estrutura. De um modo geral, observa-se que as fundações dos edifícios mais antigos são em pedra de granito e as suas fachadas são maioritariamente em alvenaria de granito (rebocado ou à vista).

Conforme demonstrado na figura seguinte, os edifícios com estrutura em granito localizam-se predominantemente na zona de génese mais antiga do aglomerado, assim como os que apresentam estrutura em granito e betão armado (51 edifícios). A maioria dos edifícios com estrutura em betão armado situa-se nas zonas de expansão a Norte, Oeste e Sul.

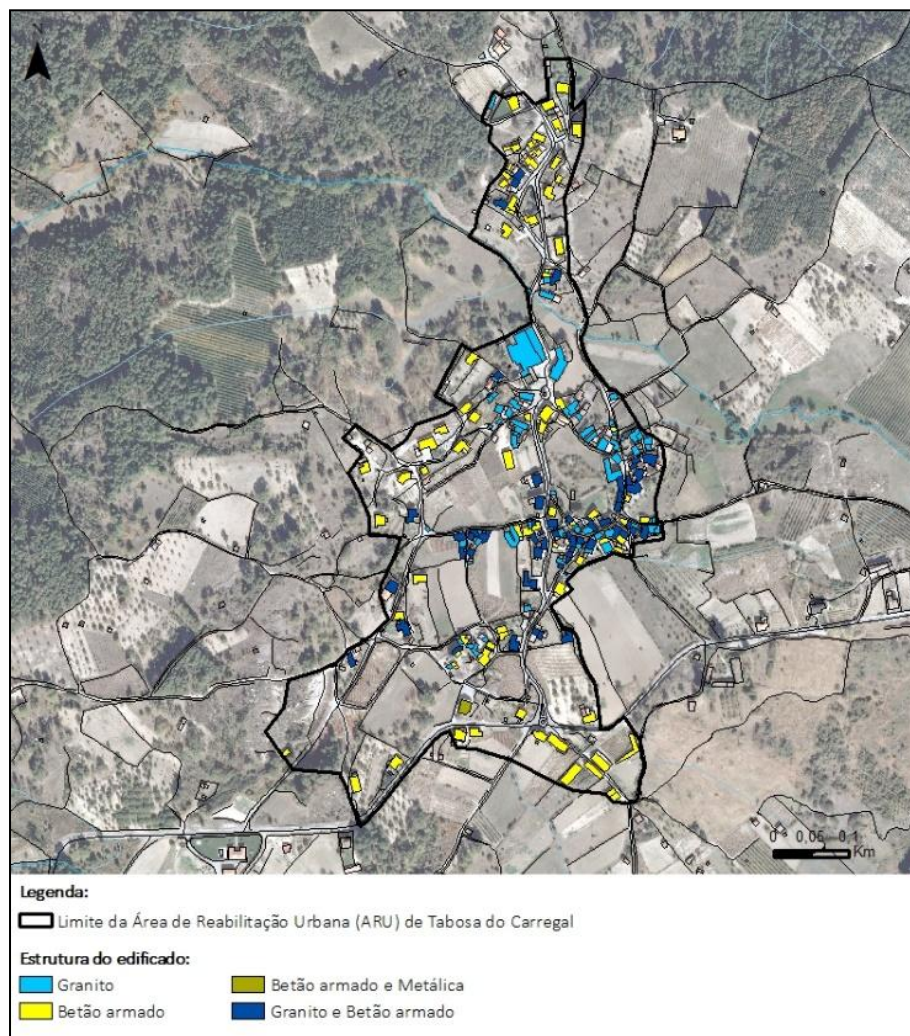


Figura 42 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Tabosa do Carregal



Figura 43 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Edifício em granito (Largo do Convento); 2 – Edifício em granito e betão (Rua da Mereceira);  
3 – Edifício em betão (Rua do Cruzeiro); 2 – Edifício em betão e metal (Rua do Salão)

### 3.5. Espaço público

Neste subcapítulo, apresenta-se a caracterização do **espaço público** da ARU de Tabosa do Carregal. 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.

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.

#### 3.5.1. Rede viária

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. 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.

Na figura seguinte encontram-se classificadas as vias, sendo a EM581 considerada **rede viária principal**. A nível interno, verifica-se que a ARU de Tabosa do Carregal é atravessada por vários arruamentos. Considera-se como **via secundária**, o alinhamento que parte do cruzamento da Rua Aquilino Ribeiro com a EM581, prosseguindo até ao centro da ARU, no Largo do Convento, e de seguida através da Rua da Igreja até à Rua do Bairro Novo.

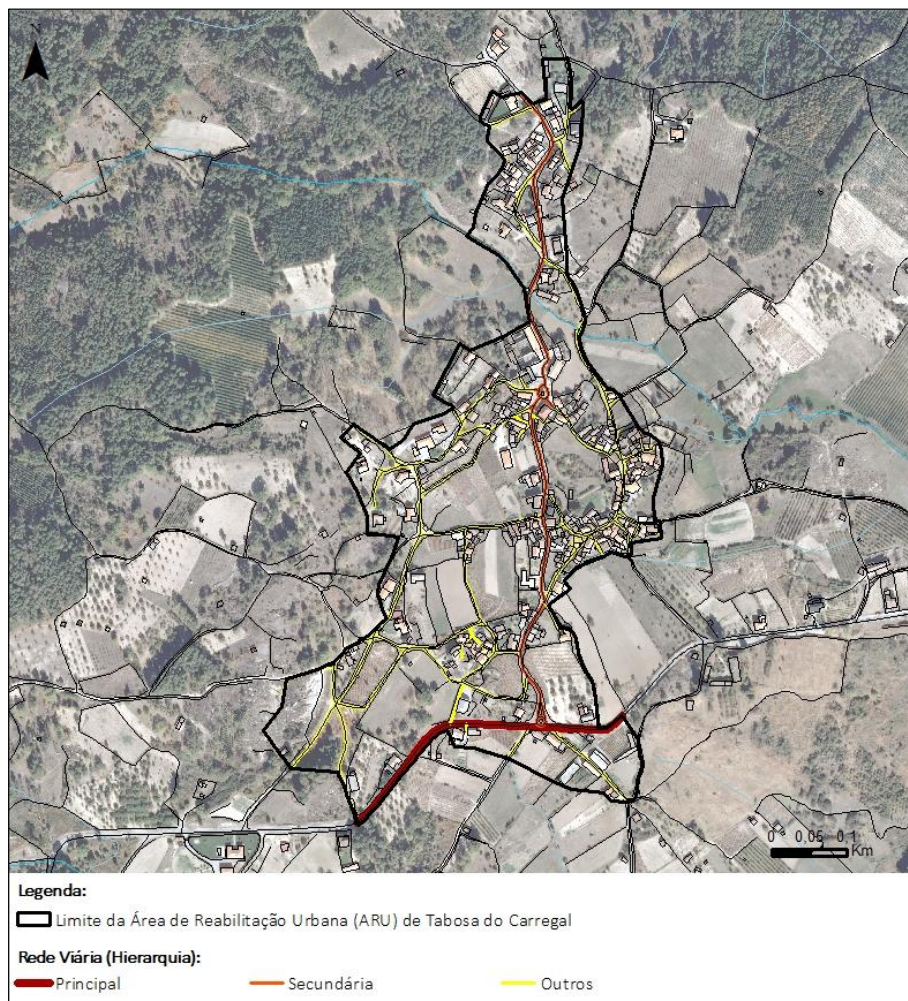


Figura 44 – Rede viária da ARU de Tabosa do Carregal



Figura 45 - Rede viária principal na ARU de Tabosa do Carregal  
1 e 2 – Estrada Municipal 581



Figura 46 - Rede viária secundária na ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Rua Aquilino Ribeiro (cruzamento com EM 581); 2 e 3 – Rua Aquilino Ribeiro;  
4 – Largo do Convento; 5 – Rua da Igreja; 6 – Rua Bairro Novo

Nas vias classificadas como outros salienta-se, a Oeste, a Rua Saraiva, Rua Quarteto e Rua Tormentos, iniciando na EM581 e confluindo com o Largo do Convento. A Este da ARU, destaca-se o alinhamento entre a Rua do Corgo, Rua de S. Brás, Rua do Cruzeiro e Rua da Fonte, permitindo uma ligação alternativa entre a Rua Aquilino Ribeiro e a Rua Bairro Novo.

Os restantes arruamentos, também 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.

Nas figuras seguintes, estão representadas algumas das ruas mencionadas e seguidamente é apresentado um cartograma com a toponímia da rede viária da ARU de Tabosa do Carregal.



Figura 47 - Rede viária classificada como outros na ARU de Tabosa do Carregal - Oeste  
1 e 2 – Rua da Saraiva; 3 – Rua do Quartelo; 4 – Rua dos Tormentos



Figura 48 - Rede viária classificada como outros na ARU de Tabosa do Carregal - Este  
1 – Rua de São Brás; 2 – Rua da Carga; 3 – Rua do Cruzeiro; 4 – Rua da Cruz de Pedra

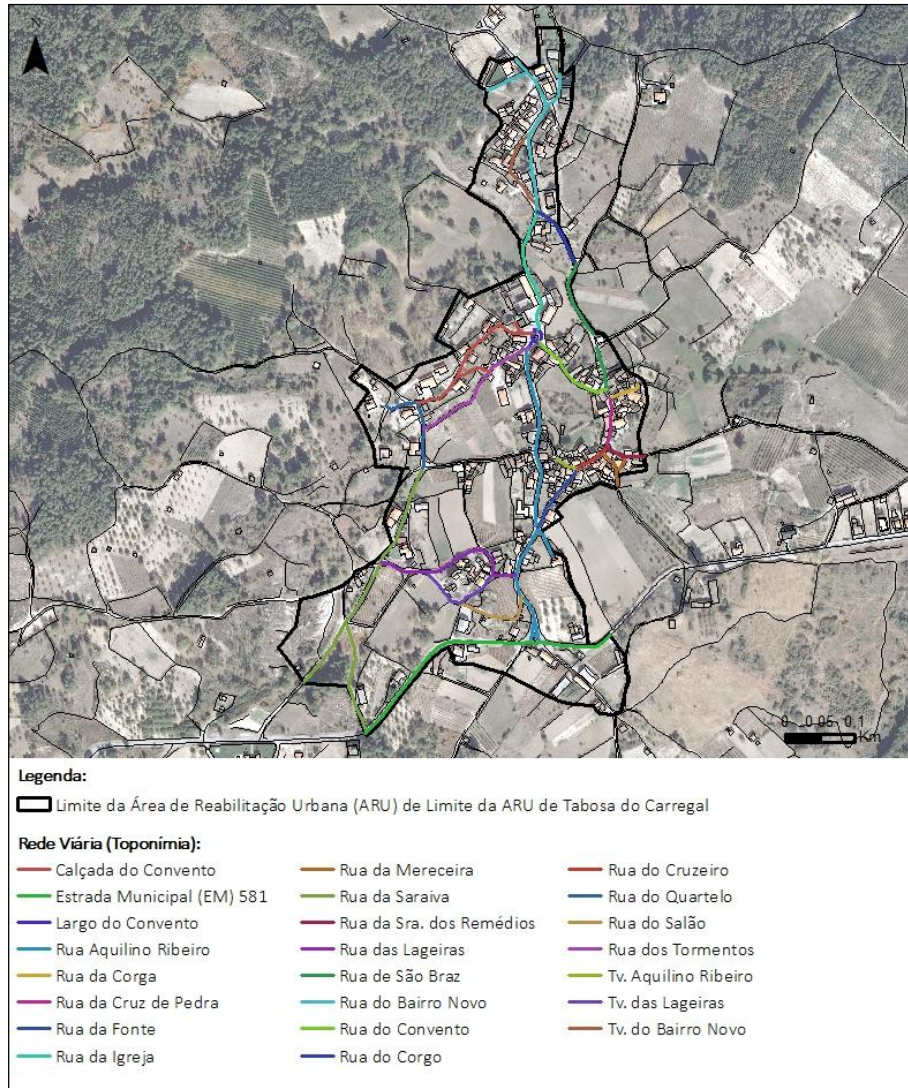


Figura 49 – Toponímia da rede viária da ARU de Tabosa do Carregal

Relativamente ao traçado da 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, nas zonas de expansão a Norte e Sul, 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.

No que diz respeito à **relação dos edifícios com o espaço público**, verifica-se que na zona de génese mais antiga, as construções estão mais concentradas, e se dispõem ao longo dos arruamentos, curtos e sinuosos, classificados como “outros”. Nas zonas de expansão a norte e sul, apesar de as construções terem também ligação aos arruamentos, ocupam o território de uma forma mais dispersa.

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 conetividade e mobilidade ou à sua génese mais recente.

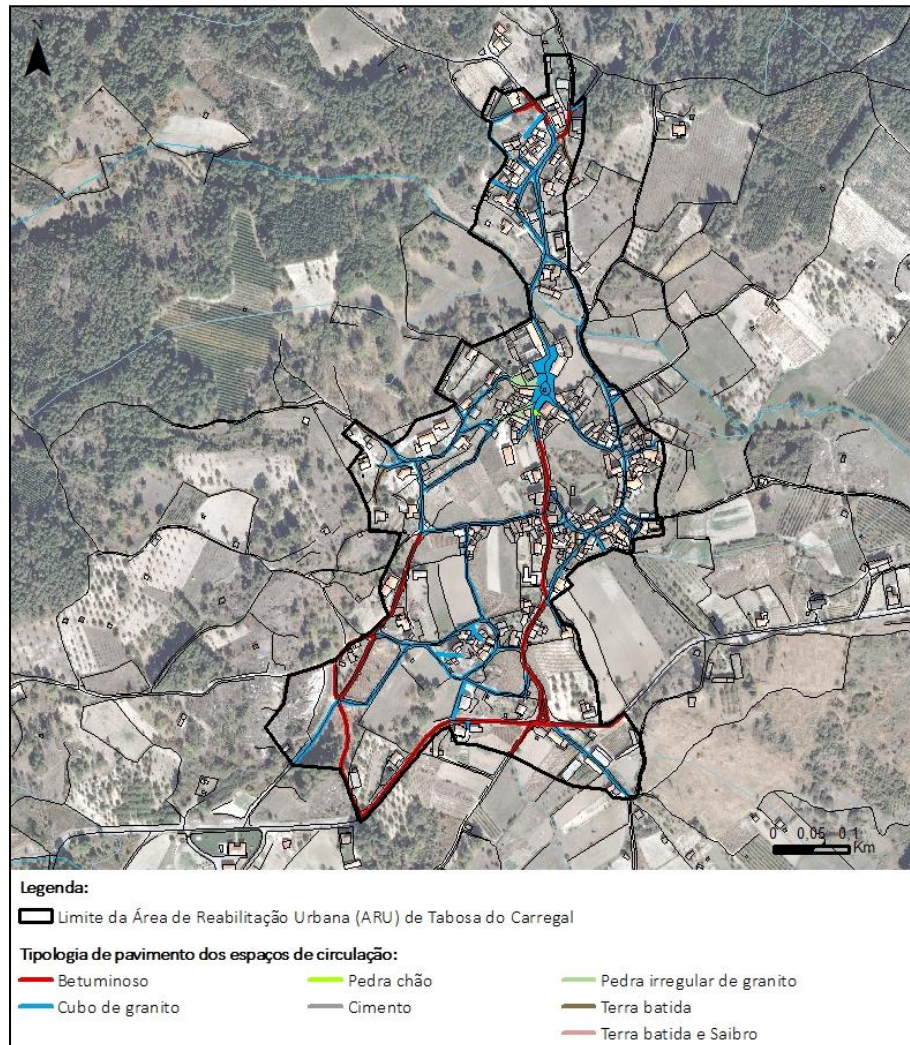


Figura 50 - Material dos pavimentos dos espaços de circulação na ARU de Tabosa do Carregal

No que se refere ao **estado de conservação**, a grande maioria dos pavimentos apresenta-se com um estado razoável, de forma generalizada em toda a malha viária. As vias em mau estado de conservação referem-se sobretudo a pequenos caminhos de provimento local e acesso direto a habitações ou terrenos, que se localizam em áreas mais periféricas, nos limites Norte, Este e Oeste da ARU. Em bom estado de conservação, apenas há a referenciar a Estrada Municipal, que passa a Sul.

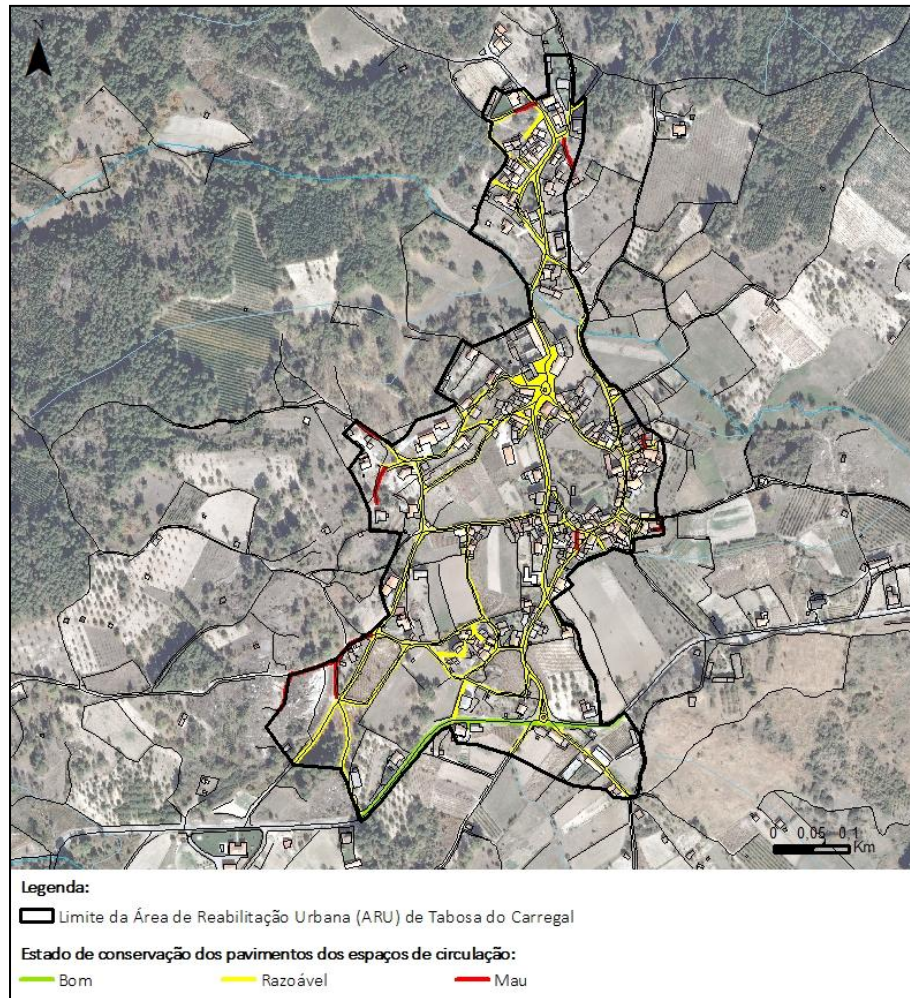


Figura 51 - Estado de conservação dos pavimentos dos espaços de circulação na ARU de Tabosa do Carregal

A maioria das vias apresenta um **perfil** de nível, sem distinção entre os percursos viários e pedonais, o que nas ruas de granito, nomeadamente na área de génese mais antiga, contribui para a homogeneidade da paisagem urbana e para o carácter do lugar.

Na sua generalidade, as vias não possuem espaços destinados à circulação pedonal ou ao estacionamento automóvel. Ainda assim, tendo em consideração que há uma reduzida intensidade de trânsito em grande parte das vias partilhadas, parece haver **segurança** para o peão, quer para a circulação quer para os atravessamentos.

É ainda interessante analisar o tipo de movimentos pedonais que se observa na ARU de Tabosa do Carregal. O levantamento efetuado mostra que apenas o parque infantil tem características de permanência. Apesar das suas potencialidades, espaços como o Largo do Convento, que possui uma envolvente patrimonial e bastante área livre, não apresentam características favoráveis à permanência humana, pela falta de conforto, segurança e atratividade, sendo necessária a dotação de espaços com esse carácter dispersos pela malha urbana.

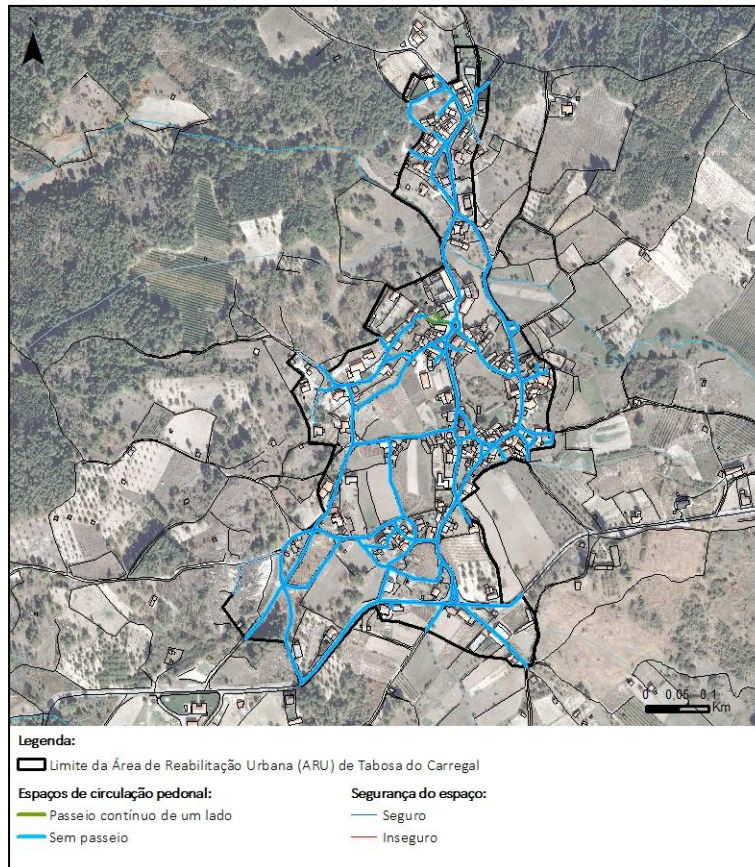


Figura 52 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Tabosa do Carregal

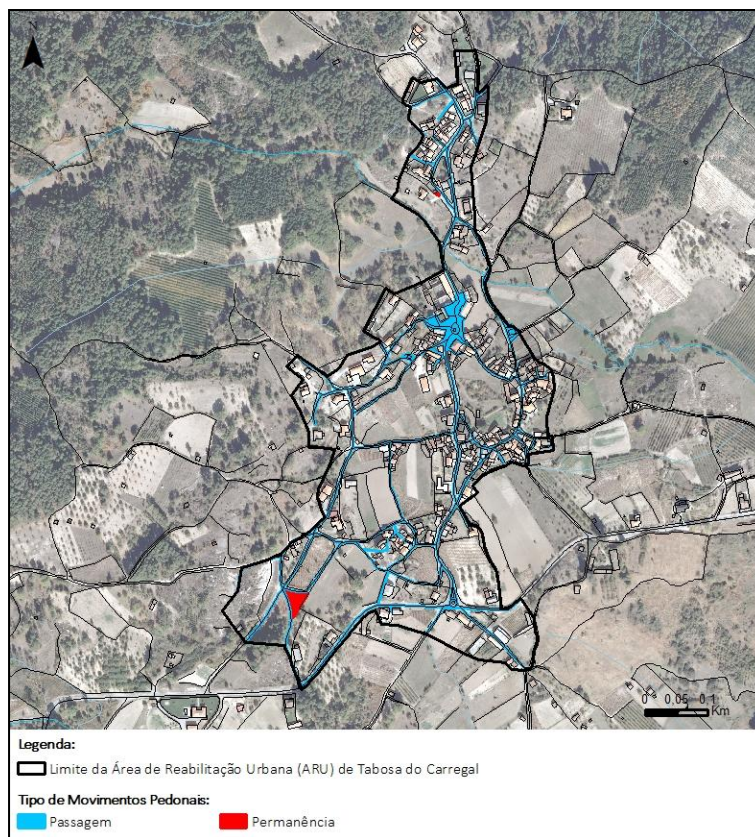


Figura 53 - Tipos de movimentos pedonais na ARU de Tabosa do Carregal

### 3.5.2. Espaços de estadia

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, equipamentos de manutenção e mobiliário urbano de estadia. Estes espaços possuem elementos arbóreos, que contribuem para o conforto bioclimático, e algum mobiliário urbano, designadamente bancos e mesas para estadia e convívio.

No alargamento do Largo do Convento, é de assinalar a existência de uma paragem de autocarro e uma fonte. São ainda de referir o Largo da Capela de S. Brás, a Capela da Via Sacra, a existência de diversos cruzeiros, e a ocorrência de Fontes/Tanques de água, 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.

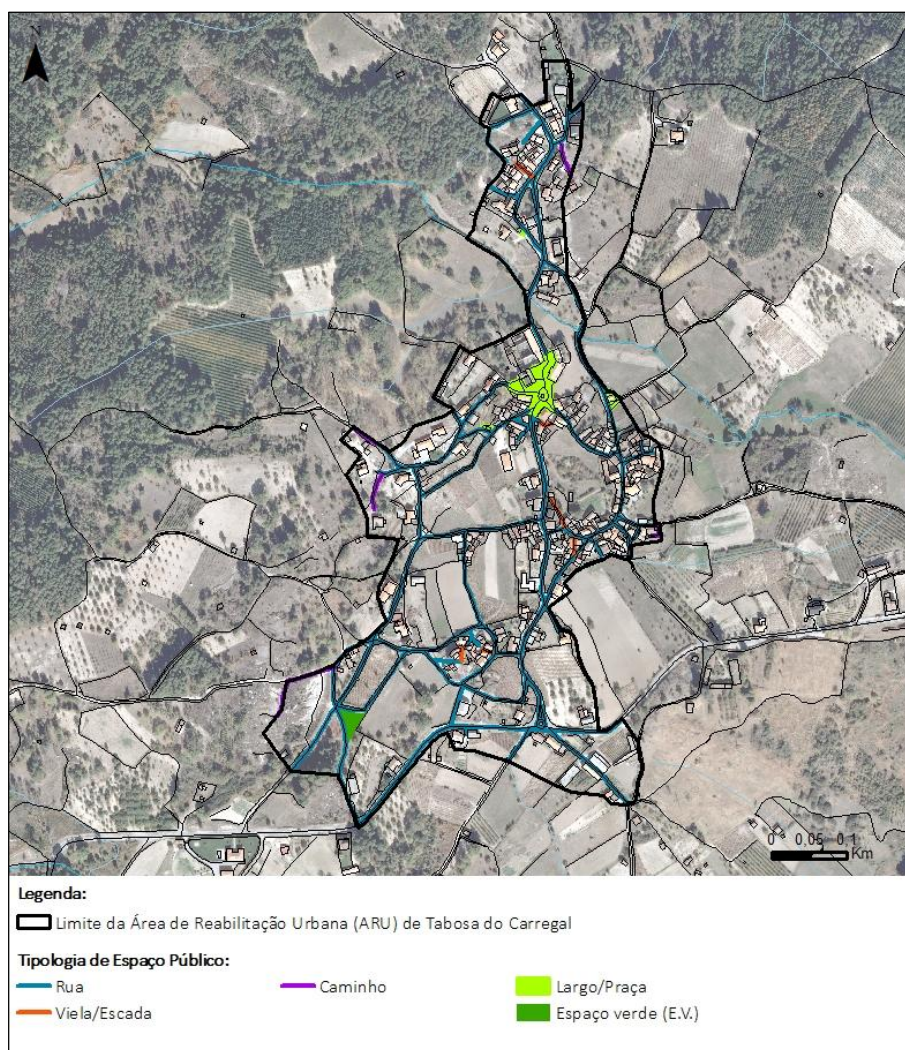


Figura 54 – Espaço público da ARU de Tabosa do Carregal

Relativamente aos **largos e praças**, destaca-se, pela sua relevância tanto em termos de dimensão como das funções que desempenha, o Largo do Convento. Este espaço caracteriza-se pela sua pavimentação em calçada de cubo de granito, bancos e árvores em caldeira, uma fonte e uma paragem de autocarro, funcionando como um ponto de convergência para a população. Além deste, é importante referir o Largo da Capela de S. Brás, bem como a área envolvente à Capela da Via Sacra. Destacam-se ainda dois pequenos cruzamentos que possuem elementos com valor histórico, uma cruz de pedra e um cruzeiro, ambos com potencial para valorização, pela capacidade de funcionar como pontos de encontro simbólicos e de referência dentro do tecido urbano.

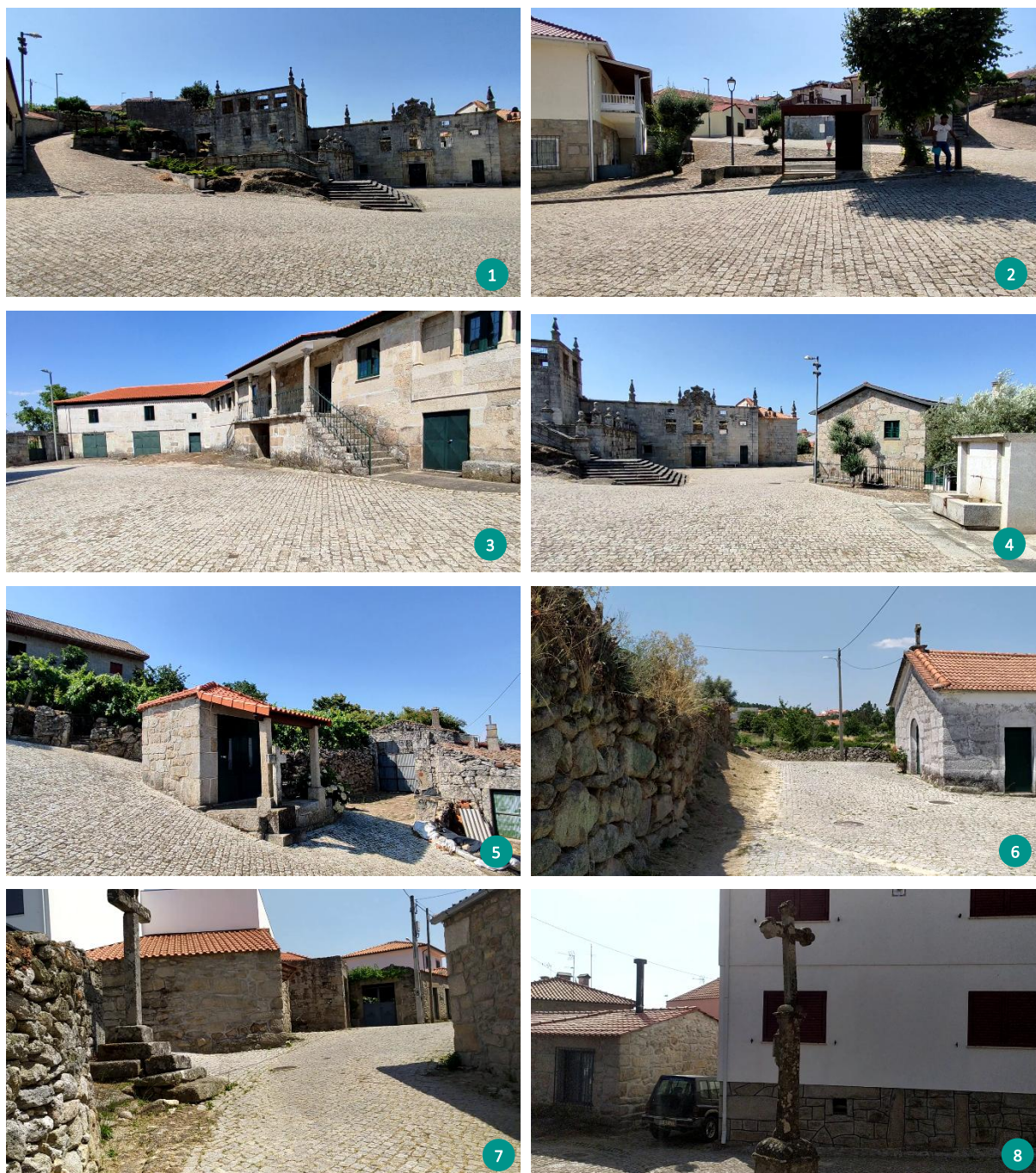


Figura 55 - Principais largos e praças da ARU de Tabosa do Carregal  
1 – Largo do Convento (Este); 2 – Paragem do autocarro (Largo do Convento); 3 – Largo do Convento (Oeste); 4 – Fonte (Largo do Convento); 5 – Capela da Via Sacra (Rua dos Tormentos); 6 – Largo de São Brás;  
7 – Cruz de Pedra (Rua Cruz de Pedra); 8 – Cruzeiro (Rua do Cruzeiro, Rua da Fonte e Trav. Aquilino Ribeiro)

Nas imagens subsequentes, são apresentados alguns espaços de estadia e convívio, nomeadamente o parque infantil, situado no limite a Sudoeste da ARU, junto à Rua da Saraiva, numa área verde com uma relevante vegetação arbórea. Este espaço inclui também equipamentos para a prática de atividade física, sendo assim apropriado para diversas faixas etárias. De referir também, um pequeno espaço de estadia, na Travessa do Bairro Novo, com uma mesa de merendas e uma árvore em caldeira, proporcionando um local para descanso e convivência. Na figura apresenta-se também um tanque/fontanário, localizado na Rua da Estilhalva, com o intuito de salientar que as diversas fontes e tanque presentes na ARU podem atuar como elementos agregadores. Estes equipamentos, com o seu carácter social, tanto lúdico quanto utilitário, têm um significado histórico, pois, em tempos antigos, eram pontos de acesso à água, promovendo o encontro e a interação entre as pessoas.



Figura 56 – Espaços verdes na ARU de Tabosa do Carregal

1 – Parque infantil; 2 – Espaço verde junto ao parque infantil com equipamentos de manutenção;  
3 – Tanque e fontanário (Rua da Estilhalva); 4 – Espaço de estadia (Bairro Novo)

Relativamente à **capacidade polarizadora** do espaço público na ARU de Tabosa do Carregal, destacam-se o Largo do Convento e o Parque Infantil, que, pelas suas características e dimensões, funcionam como pontos de encontro, estadia e lazer. De referir o também os largos junto à Capela de S. Brás e à Capela da Via Sacra, que complementam os espaços públicos com potencial para encontro. Por outro lado, os elementos históricos existentes, podem também ter relevante capacidade polarizadora, atuando como marcos simbólicos e pontos de referência na área urbana. Da mesma forma, os elementos de água podem também desempenhar um papel fundamental nesse processo, pela sua ligação à memória coletiva e aos modos de vida tradicionais, podendo dinamizar percursos e fortalecer as dinâmicas sociais. A articulação entre todos estes elementos, pode contribuir para o fortalecimento do sentimento de pertença, estimulando dinâmicas de encontro, preservação de memória e coesão social, funcionando como estruturas agregadoras na vivência do território.

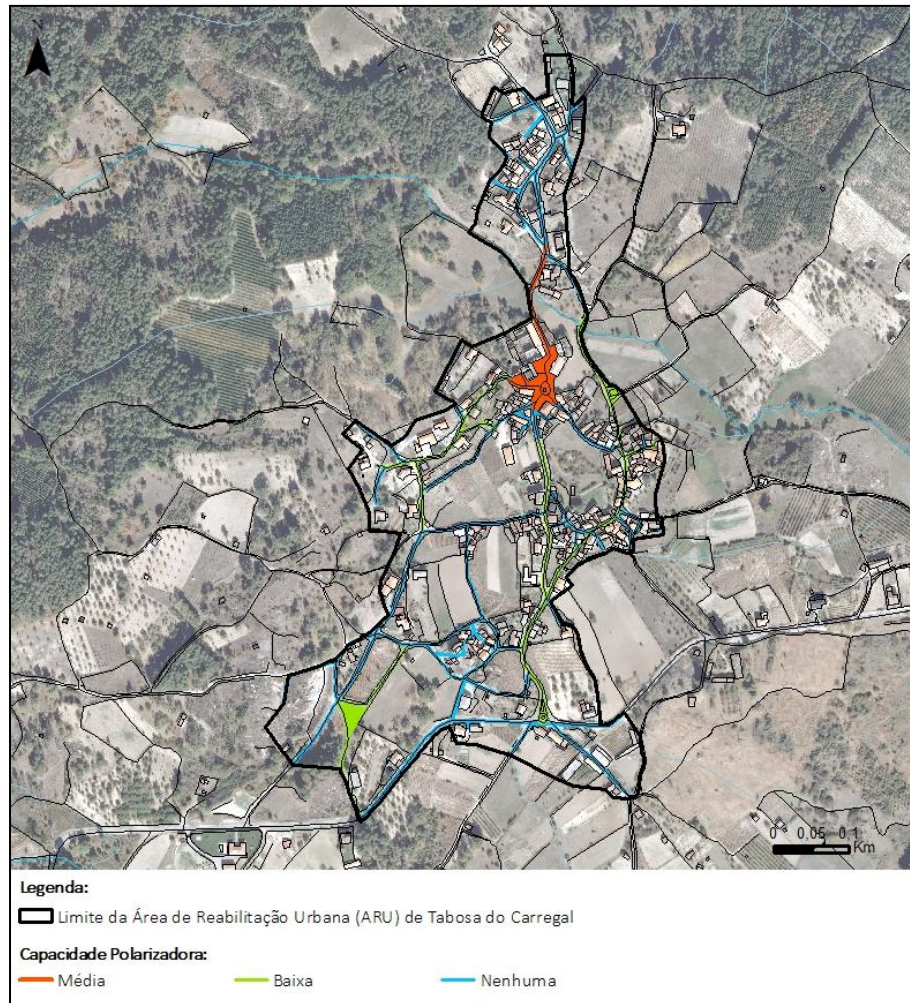


Figura 57 - Capacidade polarizadora do espaço público em Tabosa do Carregal

## 4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Este capítulo diz respeito ao **diagnóstico estratégico** da ARU de Tabosa do Carregal, elencando-se aqui as principais características e valências deste território. A análise e caracterização efetuada ao longo do capítulo anterior permite aferir o carácter deste aglomerado urbano, bem como detetar as suas potencialidades e carências, sendo estes aspetos essenciais no processo de definição de uma estratégia de reabilitação urbana.

Assim, através desta análise, é possível efetuar um diagnóstico, identificando os seus principais constrangimentos e potencialidades, que se apresentam no Quadro 6, e que formam o ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana consubstanciada pelo presente PERU.

A ARU de Tabosa do Carregal constitui um pequeno aglomerado com forma linear, que foi gerado com a criação do Convento de Nossa Senhora da Assunção, tendo a malha urbana expandido em redor deste edifício, que ainda hoje-em-dia, e apesar do estado de degradação em que se encontra, forma o principal elemento de referência desta área urbana. Possui uma localização geográfica periférica no concelho de Sernancelhe, embora apresentando uma próxima relação física e funcional com o aglomerado de Carregal, que formam os principais povoados da freguesia de Carregal.

Caracteriza-se pelas suas habitações típicas, em alvenaria de pedra, sendo a malha urbana diferenciada em duas zonas principais: o núcleo primitivo, a zona com origem mais remota que se localiza na parte central Leste, na proximidade do Convento, e a área de expansão. No núcleo primitivo, o edificado organiza-se de forma mais concentrada, ao longo de vias de carácter mais local, estreitas e sinuosas, onde por vezes se formam pequenos alargamentos que proporcionam espaços desafogados para o encontro e permanência da população. A área de expansão, que se foi formando a partir desta, em direção a Norte e Sudoeste, apresenta uma malha bastante mais espaçada, onde os edifícios surgem de forma mais isolada, embora mantendo a estruturação ao longo das vias, mais extensas e retilíneas, mas apresentando algum distanciamento face aos edifícios vizinhos e encontrando-se frequentemente associados a jardins, quintais e parcelas agrícolas.

Existem aqui vários 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. Esta área é ainda atravessada pelo Ribeiro de Tabosa, que em território da ARU, corre a céu aberto, em terrenos agrícolas, entre dois elementos de água. É ainda de referência a iguaria gastronómica fálgaros.

A análise da população mostra que tem ocorrido um aumento dos residentes, em especial em idade ativa, o que demonstra o potencial atrativo deste território, embora também se verifique um aumento da população idosa e diminuição das crianças e jovens.

A análise do uso funcional do edificado mostra que Tabosa do Carregal possui diversidade de usos, embora sem uma distribuição equitativa, já que é na zona central (núcleo primitivo) que existe maior quantidade de equipamentos e serviços, enquanto o comércio e armazéns ocorrem sobretudo na parte Sul, na proximidade da

Estrada Municipal, que constitui a principal via de acesso ao aglomerado. É de realçar a existência de unidades de alojamento local, o que potencia as oportunidades a nível de turismo e visitação. Denota-se uma predominância dos equipamentos (e elementos patrimoniais) religiosos, os quais designam núcleos de atratividade, concentrando-se sobretudo na zona central do aglomerado.

Porém, apesar das várias potencialidades, verificam-se também alguns constrangimentos que colocam desafios ao seu desenvolvimento equilibrado, tal como a baixa oferta de comércio e serviços, a quantidade de edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, e a dificuldade de acesso e ligação com outros aglomerados e a sede do município, bem como a falta de qualificação do espaço público.

De modo a minimizar ou mesmo mitigar estas carências e a promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado do aglomerado de Tabosa do Carregal, a estratégia de reabilitação urbana deve centrar-se no seu carácter e identidade, tomando como ponto de base estrutural e funcional o Mosteiro e toda a área envolvente, o qual foi responsável pela sua génese e evolução, tendo um papel fundamental no seu desenvolvimento futuro. Deste modo, a estratégia preconizada para Tabosa do Carregal deverá ter como linhas gerais: a conservação dos elementos identitários e dinamização do centro urbano, promovendo o turismo e a visitação como promotores da divulgação, mas criando espaços de qualidade para usufruto da população; o desenvolvimento das suas funções socioeconómicas, complementando e criando sinergias com os elementos já existentes e fomentando mais oportunidades de investimento; e a qualificação e promoção da multifuncionalidade do parque edificado e do espaço público.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes;</li> <li>- Baixa atratividade e capacidade de fixação de população;</li> <li>- População residente com tendência para o envelhecimento;</li> <li>- Parque edificado predominantemente destinado à habitação com reduzida oferta de comércio e serviços;</li> <li>- Falta de espaço público de qualidade;</li> <li>- Poucos elementos histórico-culturais e falta de valorização dos existentes;</li> <li>- Edificado devoluto representa 17% do parque edificado;</li> <li>- Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem mais de um terço (37,8%) do edificado existente;</li> <li>- Pouca oferta turística.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexto histórico do concelho de Sernancelhe;</li> <li>- Património cultural, histórico e arquitetónico;</li> <li>- Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho;</li> <li>- Diversidade do uso funcional, com habitação, comércio e serviços;</li> <li>- Relação física e/ou funcional com outras ARU;</li> <li>- Potencialidades turísticas, tais como o a igreja e o Mosteiro;</li> <li>- Existência de diversos largos e espaços públicos dispersos pela malha urbana;</li> <li>- Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, nomeadamente de arquitetura vernacular;</li> <li>- Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra um percurso que passa por este aglomerado;</li> <li>- Existência de comércio, serviços e alojamento local;</li> <li>- Aumento populacional que ocorreu nos últimos anos;</li> <li>- Aumento da população em idade ativa;</li> <li>- Possibilidade de reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e devolutos para atração de novos residentes;</li> <li>- Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação;</li> <li>- Existência de equipamentos e espaços públicos com envergadura e funções relevantes para a população local, como o Mosteiro/Largo e os espaços de encontro.</li> </ul>

Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Tabosa do Carregal

## 5. 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 e o diagnóstico estratégico efetuados nos capítulos anteriores, mas também o enquadramento nas políticas de regeneração urbana que vigoram em Portugal e a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo município de Sernancelhe no âmbito do seu PDM.

A definição de uma estratégia de reabilitação urbana, no contexto de uma ORU sistemática, assume como principal propósito a revitalização do tecido urbano, fomentada pela reabilitação do edificado e pela qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, promovendo um território sustentável, com boas condições de vida para os seus habitantes e gerador de atratividade para visitar e investir. Neste sentido, a definição da estratégia para este aglomerado urbano partiu de uma análise dos diversos descritores territoriais, apresentada no capítulo anterior, que permitiu aferir de que forma este aglomerado foi evoluindo ao longo do tempo, quem são as pessoas que aqui habitam, como se caracteriza o seu edificado e espaço público, e quais são os seus principais pontos de interesse. Esta caracterização permitiu descrever os principais constrangimentos e oportunidades da ARU de Tabosa do Carregal, identificados pelo diagnóstico territorial como suscetíveis de condicionar ou potenciar o seu desenvolvimento.

Tendo como base estes elementos, foi traçada uma visão de futuro para a ARU de Tabosa do Carregal, na qual se exprime o desenvolvimento expectável para o horizonte temporal da ORU (15 anos), isto é, para 2039. Esta visão, apresentada em seguida, teve em consideração os objetivos temáticos das ARU existentes em Sernancelhe, de forma a garantir a sua coerência e articulação. Seguidamente, apresenta-se o modelo territorial estratégico, que consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada.

### 5.1. Visão

Neste subcapítulo, apresenta-se a **visão** preconizada para a ARU de Tabosa do Carregal, cuja determinação teve como base a caracterização e diagnóstico territorial, as orientações de desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e a ainda a visão de desenvolvimento para o concelho veiculada pelo PDM para o horizonte temporal de 2025, que idealiza Sernancelhe como *“um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”*.

A visão para a área urbana de Tabosa do Carregal para o horizonte temporal de 2039 consiste em:

#### VISÃO – ARU DE TABOSA DO CARREGAL 2039

**Tabosa do Carregal, um aglomerado com forte carga histórica e cultural, mas adaptado à modernidade, numa malha urbana multifuncional, com dinamismo, qualidade de vida, e atrativo para a população, empreendedores e visitantes.**

A imagem seguinte apresenta as principais potencialidades deste centro urbano, que permitirão alavancar o seu processo de reabilitação territorial.



Figura 58 - Potencialidades do centro urbano de Tabosa do Carregal

## 5.2. Objetivos estratégicos

Neste subcapítulo, apresentam-se os **objetivos estratégicos** definidos para a ORU de Tabosa do Carregal, tendo como bases a visão estabelecida e apresentada no subcapítulo anterior, *“Tabosa do Carregal, um aglomerado com forte carga histórica e cultural, mas adaptado à modernidade, numa malha urbana multifuncional, com dinamismo, qualidade de vida, e atrativo para a população, empreendedores e visitantes”*; a sua caracterização e diagnóstico; e a identidade deste centro urbano.

Por uma questão de articulação e consonância com a política de reabilitação urbana do município, os objetivos estratégicos seguem as linhas gerais determinadas pelos PERU de outras ARU já aprovados, sendo em número de cinco: turismo, ambiente, vivência, mobilidade e identidade. Os eixos estratégicos orientadores da estratégia de reabilitação urbana de Tabosa do Carregal garantem também a prossecução dos eixos estratégicos definidos para a ARU de Tabosa do Carregal, nomeadamente:

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

*Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais*

*Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação*

**OBJETIVO ESTRATÉGICO 1: TURISMO**

**Desenvolver e apostar no setor do turismo e visitação** como estratégia para a regenera o urbana e desenvolvimento socioecon mico, com a valoriza o e divulga o dos seus elementos identitários e com interesse para a visita o, estímulo de novas dinâmicas, promovendo a atratividade para novos públicos e investimentos. Pretende-se a valoriza o e divulga o dos elementos de património (natural e cultural) existentes, bem como a promo o das dinâmicas, vivências, tradi es e festividades. Através desta aposta nos elementos patrimoniais, geram-se novas oportunidades de atrair turistas e visitantes, enquanto se fomentam novos negócios e investimentos.

**OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: AMBIENTE**

**Promover a qualidade ambiental** de centro urbano, através da requalifica o dos espaços públicos e cria o de novas áreas (praças, largos, jardins e parques), gerando mais oportunidades de recreio ao livre; incremento da biodiversidade; melhoria do ambiente urbano e sustentabilidade; e fomento do bem-estar e qualidade de vida da popula o. Através de espaços qualificados, agradáveis, com mais conforto e vegeta o, contribui-se para a regula o climática, promo o da biodiversidade, conectividade ecológica e gestão da água, enquanto se fomenta a qualidade de vida e sustentabilidade urbana.

**OBJETIVO ESTRATÉGICO 3: VIVÊNCIA**

**Incentivar a reabilita o dos edifícios** em mau e péssimo estado de conserva o e a **ocupa o dos alojamentos vagos**, promovendo melhores condi es de habitabilidade, a qualifica o e multifuncionalidade do parque edificado e a regenera o e melhoria da imagem urbana, atraindo novos residentes. A revitaliza o deste aglomerado urbano pretende estimular a manuten o e reconversão dos elementos degradados, apostando na qualifica o, reconversão e adequa o das suas fun es às necessidades atuais, como estratégia para fixar novos residentes, assim como criar novos negócios, atrair novos investimentos e promover a sua visita o.

**OBJETIVO ESTRATÉGICO 4: MOBILIDADE**

**Promover a melhoria da mobilidade urbana** passando pelo melhoramento e beneficia o das condi es de circula o, da universalidade de acesso, segurança e conforto de todos utilizadores, principalmente no acesso a habita o, comércio, serviços e aos principais elementos de interesse. Pretende-se a requalifica o das vias existentes, com a cria o de maior conforto e segurança para os usuários, em especial para os peões, bem como a cria o de vias partilhadas (nos arruamentos mais estreitos) e implementa o de passeios nas vias mais movimentadas, fomentado a gestão do trânsito e a defini o de zonas de estacionamento que, ainda que de

forma informal, não criem constrangimentos na circulação nem produzam impedimentos físicos e visuais no acesso aos principais elementos de interesse, tanto para os turistas como para os residentes.



#### OBJETIVO ESTRATÉGICO 5: IDENTIDADE

**Valorizar a identidade e património** através da preservação dos seus elementos identitários e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural, recursos naturais endógenos, bem como nas dinâmicas, vivências e tradições da população.

### 5.3. Modelo estratégico territorial

Neste subcapítulo, apresenta-se o **modelo de desenvolvimento territorial** estabelecido para a ORU de Tabosa do Carregal, o qual espacializa a visão proposta e as intenções de evolução para este aglomerado urbano. O Modelo Estratégico definido para a ARU de Tabosa do Carregal fortalece e espacializa a estratégia de reabilitação urbana e a visão de futuro preconizada, sustentando-se nas cinco opções estratégicas apresentadas, nomeadamente: (1) desenvolver e apostar no setor do turismo; (2) Promover a qualidade ambiental; (3) Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos; (4) Promover a melhoria da mobilidade urbana; (5) Valorizar a identidade e património.

Na figura seguinte, apresenta-se o Modelo Estratégico Territorial traçado para a ARU de Tabosa do Carregal, em que se reúnem os principais pontos e relações que irão sustentar a identificação de ações que permitem atingir a visão estabelecida para este aglomerado urbano.

O Modelo Estratégico Territorial apresenta duas zonas principais na malha urbana: o núcleo primitivo, na parte central, que tem como principal elemento o Mosteiro, e a zona de génese mais recente. Pretende-se dotar o território de maior equidade, com a promoção de outras centralidades dispersas pelo território, oferecendo mais oportunidades de espaço público de qualidade, novas dinâmicas e atratividade para viver, investir e visitar. Além da grande centralidade formada pelo Mosteiro, pretende-se, assim, criar duas centralidades complementares a Norte, no Bairro Novo, e a Sudoeste, onde existe o parque infantil. Serão valorizados outros pequenos centros já existentes e marcados pelo património, como a fonte de mergulho, o cruzeiro e a capela de S. Brás.

Estas centralidades marcam as áreas de maior atratividade, pretendendo-se a requalificação dos espaços públicos e espaços verdes de proximidade, indutores da presença humana e promovendo um maior dinamismo urbano. O ponto de acesso ao aglomerado, na confluência entre a Estrada Municipal e a Rua Aquilino Ribeiro deverá também sofrer uma intervenção de modo a gerar dinamismo e interesse na visitaçao, fomentando a mobilidade e conectividade física e funcional entre os vários núcleos.

A requalificação do espaço público deve ser complementada com a reabilitação do edificado, numa perspetiva de valorização dos elementos patrimoniais e identitários, gerando melhores condições habitacionais e promoção de uma multifuncionalidade, com a adequação dos edifícios a novas funções.

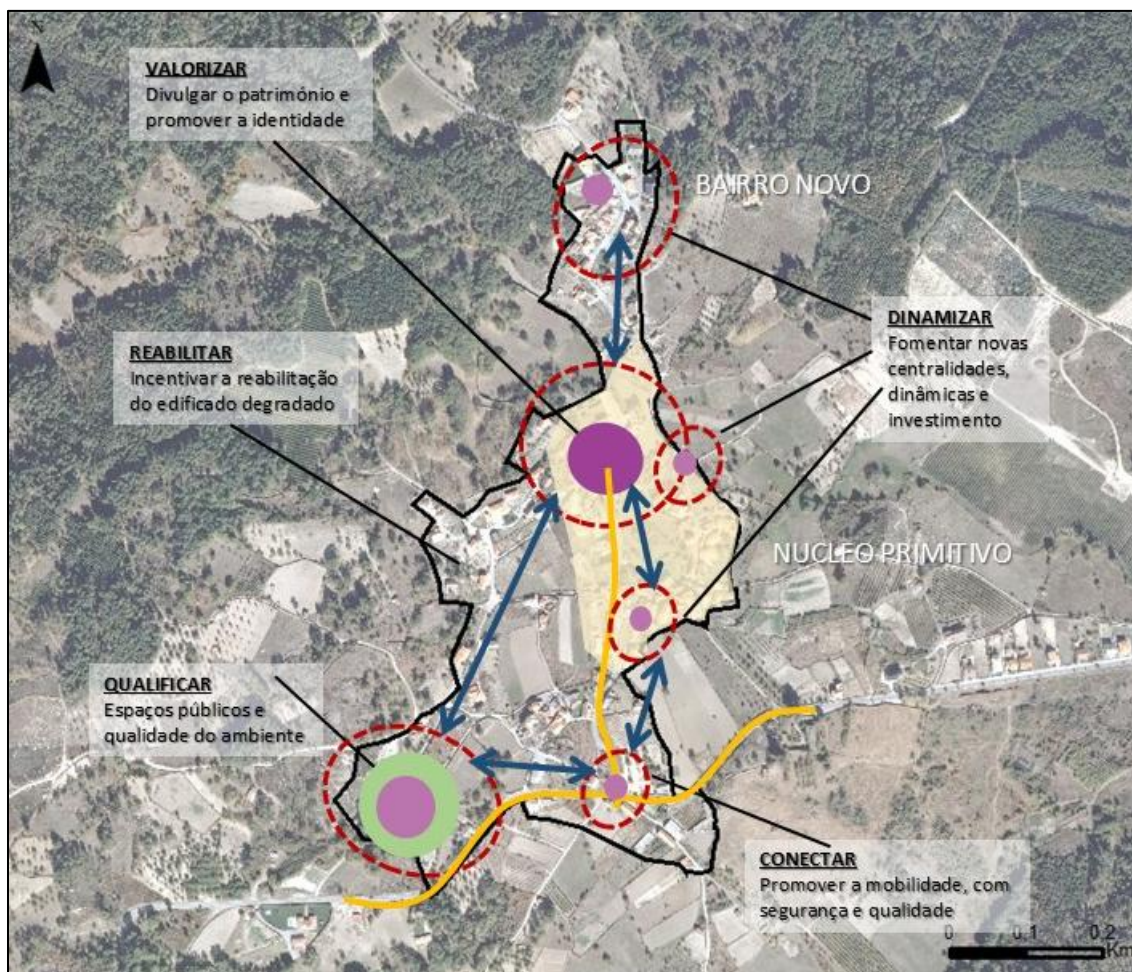


Figura 59 - Modelo Estratégico Territorial para a ARU de Tabosa do Carregal

É no núcleo primitivo que se encontram mais edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, pelo que é nesta zona que existem maiores preocupações a nível de reabilitação do edificado. Contudo, esta é também a área onde surge uma maior diversificação de funções, o que poderá proporcionar um maior dinamismo socioeconómico, devendo estas funcionalidades ser alargadas pela restante área urbana. A existência de comércio, serviços e alojamento local formam condições especiais para o fomento do turismo e visitação.

A mobilidade constitui outro aspeto essencial do modelo territorial, tanto a nível de acessos externos, mas principalmente na rede viária interna, de carácter mais local. Neste sentido, pretende-se a requalificação das vias em pior estado de conservação, com a reabilitação dos pavimentos, ordenamento dos espaços dedicados a veículos e peões, gestão do estacionamento, e criação de vias partilhadas, gerando espaços públicos de passagem e atravessamento com mais conforto e segurança.

A estratégia territorial deverá gerar uma equidade de oportunidades pelo território, numa perspetiva de multifuncionalidade e conetividade física e funcional, com a criação de espaços públicos de qualidade, reabilitação do edificado, revitalização económica, fomento da qualidade ambiental, criação de novas dinâmicas e investimento, promoção da mobilidade urbana, melhoria da qualidade de vida e atratividade para turismo, empreendedorismo e visitação.

## 6. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU

Este capítulo diz respeito ao **Programa de Ação do PERU** de Tabosa do Carregal, o qual integra um conjunto de 17 ações, de carácter material e imaterial, a implementar na ARU de Tabosa do Carregal com o objetivo de promover a sua revitalização, modernização e desenvolvimento urbano, em consonância com a preservação e valorização do seu carácter e identidade. A implementação deste Programa de Ação visa estimular o aparecimento de novas dinâmicas, investimentos e públicos, promovendo o desenvolvimento sustentável e sustentado do território, alicerçado por uma estratégia coerente e articulada.

As ações propostas tiveram como ponto de partida o enquadramento estratégico e territorial e o carácter do local, a resposta aos constrangimentos e a promoção das oportunidades identificadas no diagnóstico territorial, tendo como suporte a visão e a estratégia de reabilitação urbana definidas e espacializadas no Modelo Estratégico Territorial. Estas ações apresentam também uma relação de complementaridade entre si, fomentando a abordagem de conjunto e a coesão territorial.

Ao longo do presente capítulo, será apresentado o conjunto de ações que constam do Programa de Ação deste PERU, a sua hierarquização, programação temporal e programa de financiamento. Em anexo ao documento, encontram-se as Fichas de Ação, que caracterizam de forma detalhada cada uma das intervenções propostas, e a Planta de Localização das Ações, que indica a sua incidência espacial.

### 6.1. Identificação das ações, hierarquização e programação temporal

Neste subcapítulo, **apresentam-se e descrevem-se as ações previstas** no PERU de Tabosa do Carregal e indica-se a sua hierarquização e programação temporal proposta.

De forma a relacionar as ações propostas com a visão estabelecida para este território e enquadrar nos objetivos estratégicos traçados, foi elaborada uma matriz, na forma do Quadro seguinte, onde se pode observar a relação existente. Verifica-se que o conjunto das ações previstas apresenta correspondência com todos os objetivos estratégicos, destacando-se aquelas mais relacionadas com a requalificação do espaço público, em especial associadas com o turismo, ambiente e qualidade de vida. Assim, a sua implementação contribuirá para o desenvolvimento do setor turístico e visitação; a qualidade do ambiente urbano; a reabilitação do edificado; a melhoria da mobilidade urbana; e a valorização/reforço do património, carácter e identidade do aglomerado.

Genericamente, as ações veiculadas pelo PERU contemplam a reabilitação do edificado, a beneficiação e requalificação do espaço público e a valorização e a promoção deste centro urbano, como estratégia para a atração de novos visitantes, residentes e investimentos e para o desenvolvimento territorial. Apesar da generalidade das intervenções propostas ser de natureza material, o Programa de Ação contempla algumas ações de índole imaterial que serão fundamentais para potenciar a valorização do carácter e identidade de

Tabosa do Carregal, aumentar a sua atratividade para residir, investir e visitar, complementado as ações anteriores, na perspetiva de garantir uma estratégia de atuação coesa e articulada.

Tabela 12 – Ações propostas para a ARU de Tabosa do Carregal

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento	X	X		X	X
PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo	X	X		X	
PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro	X	X			X
PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente	X	X	X		X
PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente	X	X	X		X
PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro	X	X		X	
PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente	X	X		X	X
PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa	X		X		X
PERUTAB-09   Valorização de elementos de água	X	X	X		X
PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação		X		X	
PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra	X	X		X	X
PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	X	X		X	X
PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”			X		
PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

A localização das ações propostas encontra-se ilustrada na Figura 60, e em maior detalhe no Anexo A – Planta de Localização das Ações (escala 1: 2.000) do presente Relatório.

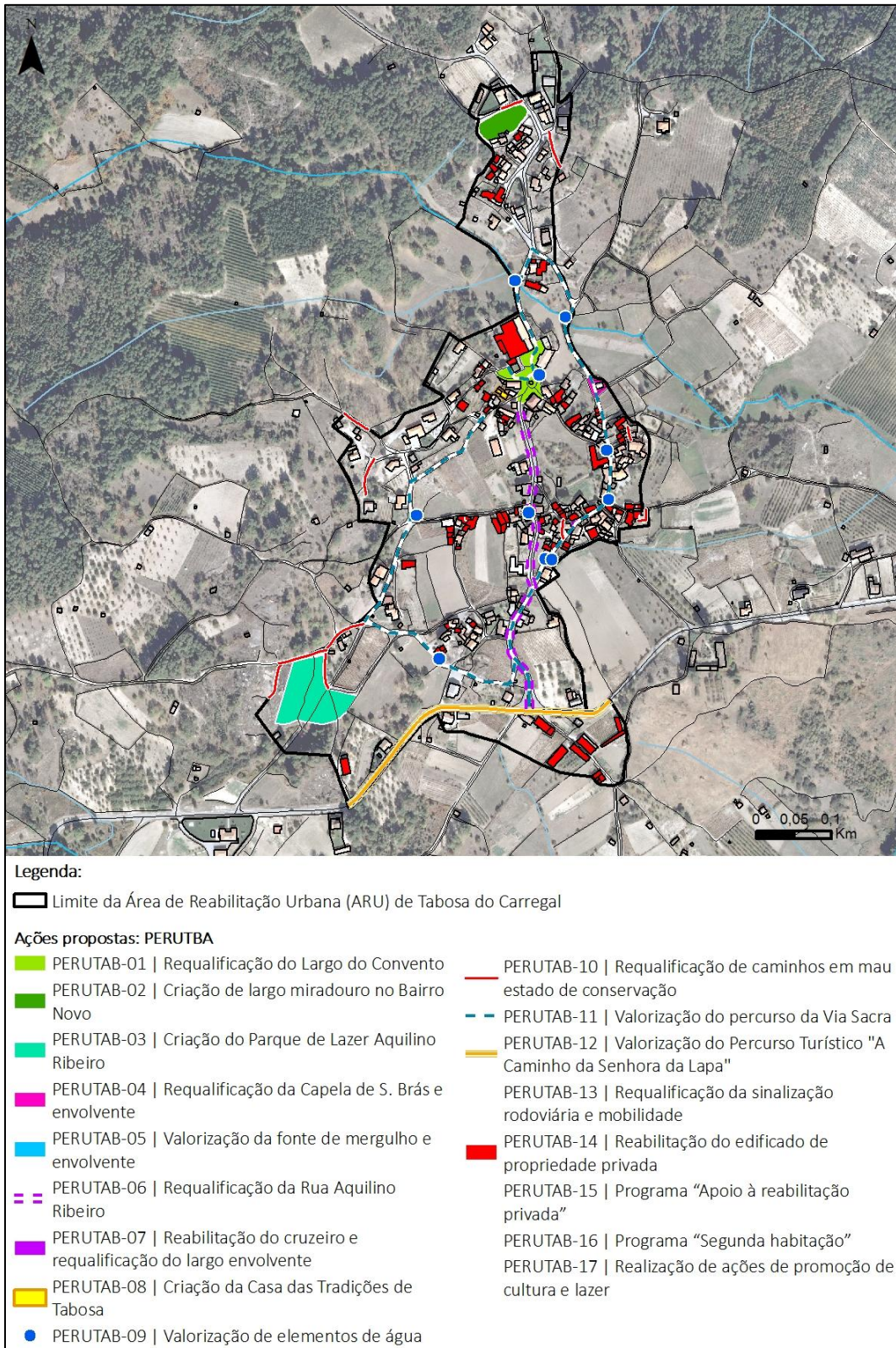


Figura 60 - Localização das Ações Propostas

O Programa de Ação do PERU de Tabosa do Carregal conta com catorze **intervenções materiais** que visam a valorização, a qualificação e o desenvolvimento territorial deste centro urbano, sendo quatro dedicadas à

requalificação e criação de espaços públicos de estadia, quatro relativas à requalificação e valorização de vias e percursos e cinco de reabilitação de edificado e estruturas construídas.

A ação Requalificação do Largo do Convento (PERUTAB-01) visa a requalificação do principal espaço público da ARU de Tabosa do Carregal, que possui uma posição central junto ao Mosteiro. Pretende-se a requalificação do espaço, tornando-o mais aprazível à utilização ativa e encontro da população, mas também como área atrativa de referência para os turistas e visitantes. A intervenção, que deverá ter em consideração a relação com o Mosteiro, mantendo o seu carácter, pretende a reorganização do espaço, definindo áreas de peões, veículos, vias partilhadas e estacionamento, definindo claramente as áreas de permanência e criando condições de conforto e atratividade. Deve ser introduzida vegetação arbórea e canteiros herbáceo-arbustivos e proceder-se à colocação de mobiliário urbano (bancos, papeleiras, ...) e iluminação cénica. Deve ser enfatizada a presença do calvário e o início do percurso da via-sacra. Os elementos existentes (como a fonte e a paragem de autocarro) devem ser compatibilizados com a intervenção a realizar.

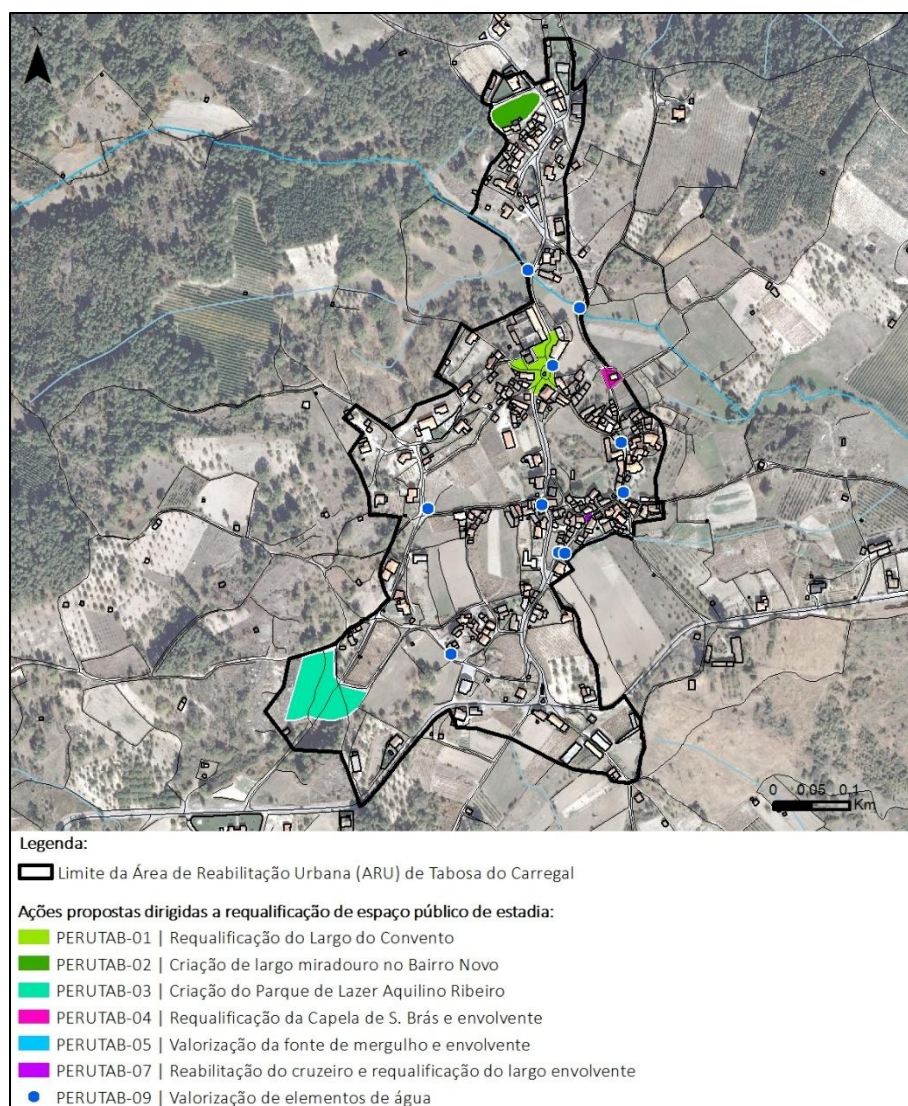


Figura 61 – Ações de requalificação do espaço público de estadia

A ação Criação de largo miradouro no Bairro Novo (PERUTAB-02) visa a criação de um espaço público de qualidade numa das zonas de expansão da ARU, o Bairro Novo, gerando uma nova centralidade, num local de encontro da população que contribua para a qualidade do ambiente urbano. Numa zona central, que beneficia de um conjunto de vistas para a paisagem envolvente, deverá ser criado um largo/jardim para usufruto público, com áreas de estadia, descanso e contemplação da paisagem, num local onde a população se possa reunir e conviver. Para tal, pretende-se o desenho e pavimentação do espaço, assim como proceder à sua arborização e criação de espaços vegetados, de modo a dotá-lo de funções ecológicas. Pretende-se ainda a incorporação de mobiliário urbano (bancos, mesas de piquenique, bebedouros e papeleiras) e iluminação pública.

A ação Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro (PERUTAB-03) visa a execução de um amplo espaço verde de utilização pública, fomentando uma centralidade onde já existe um parque infantil. O Parque irá ser construído numa área onde passa o Caminho de Santiago - Caminho de Torres, pretendendo a requalificação de um espaço dividido por caminhos e sem qualquer utilização, transformando-o num espaço verde destinado ao recreio, lazer, descanso e desporto, dedicado a Aquilino Ribeiro. Prevê-se ainda a integração de um pequeno edifício de apoio, disponibilizando uma bancada de cozinha com água e sanitários.

A ação Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente (PERUTAB-07) tem como objetivo a reabilitação do cruzeiro, com a sua limpeza e recuperação. Deverá também proceder-se à intervenção na envolvente com a requalificação do pequeno largo onde este se situa, com a reabilitação do pavimento e colocação de placa sinalética informativa, de forma a tornar este espaço mais atrativo à população, promovendo o encontro e a sociabilização, mas também criar um ponto de referência para os turistas que visitam Tabosa do Carregal.

As seguintes cinco **intervenções materiais** dizem respeito à requalificação e valorização de **vias, caminhos e percursos**, enquadrando-se no domínio da mobilidade, sendo que duas possuem finalidades mais associadas com o turismo e a visitação enquanto as outras consideram sobretudo questões de mobilidade, acessibilidade e segurança.

A ação Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro (PERUTAB-06) visa a requalificação de um dos principais arruamentos do aglomerado de Tabosa do Carregal, uma via que efetua a ligação entre a Estrada Municipal EM581 e o Largo do Convento, desde o início do aglomerado até ao seu centro, estruturando malha urbana da ARU. Deverá continuar a assumir as funções de atravessamento viário, mas ao mesmo tempo garantir a segurança dos peões que circulam ao longo deste arruamento e o atravessam. Deverá ser repavimentada, podendo-se equacionar a criação de zonas de via partilhada ou criação de passeios, que permitam gerir o trânsito e gerar maior segurança na sua passagem e atravessamento. Quando possível, dever-se-á equacionar a colocação de arborização de rua e mobiliário urbano, bem como a criação de áreas miradouro, quando as vistas sobre a paisagem o proporcionem. Na parte Sul desta via, onde esta conflui com a Estrada Municipal, deverá proceder-se à requalificação das plataformas centrais, com o seu alargamento, criando uma área ajardinada que irá conferir mais atratividade para a visitação.

A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUTAB-10) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial aos pequenos arruamentos existentes na periferia da ARU. Na requalificação destes acessos, deve-se ter em consideração a sua função, devendo dar-se prioridade ao peão, de forma a criar espaços com segurança.

A ação Valorização do percurso da Via Sacra (PERUTAB-11) pretende valorizar o percurso da via-sacra já existente, e marcado pelas cruzes que se encontram ao longo da via que conduz ao Mosteiro. Pretende-se a limpeza dos elementos construídos e a conceção de mapas/roteiros que mostrem o percurso, o qual deve ser evidenciado com a colocação de uma placa informativa, com o mapa e a história associada à sua criação.

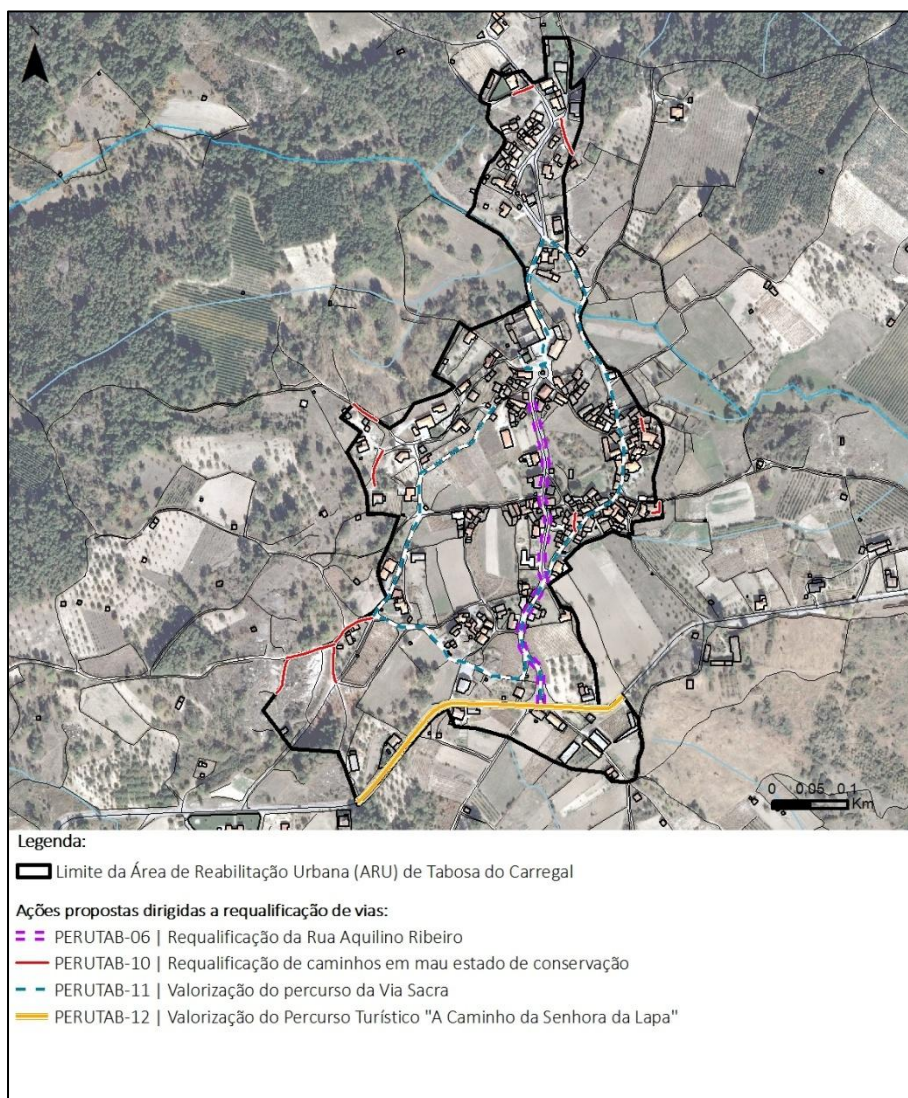


Figura 62 – Ações de requalificação de vias

A ação Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa" (PERUTAB-12) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada, que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as

tradições locais. De forma a promover a complementaridade entre este percurso e o Caminho de Santiago e melhorar a legibilidade e identificação pelos visitantes, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos dois itinerários.

A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUTAB-13) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto, inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.

As **intervenções materiais** incluem ainda cinco ações ao nível do **edificado**, encontrando-se as quatro primeiras associadas à promoção do turismo e encontro da população, enquanto a última visa a melhoria das condições do edificado. É também de evidenciar o facto de que três destas ações englobam a reabilitação do edificado ou estruturas construídas, mas também intervenções no espaço público envolvente, de modo a valorizar e potenciar todo o conjunto.

A Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente (PERUTAB-04) tem como objetivo a reabilitação deste elemento religioso, que possui uma localização periférica na ARU, conferindo-lhe uma posição de destaque e assumindo-o como um novo centro de encontro da população e visitantes. Para esse efeito, pretende-se a reabilitação do edifício, resolvendo as patologias evidenciadas e efetuando a requalificação da envolvente, com o arranjo do pavimento, a colocação de mobiliário urbano (bancos e iluminação cénica) e reposição/alteração de elementos vegetais (árvores em caldeira e arbustos/herbáceas em floreiras). Deverá ainda ser colocada uma placa informativa com a história e características da capela.

A Valorização da fonte de mergulho e envolvente (PERUTAB-05) visa a reabilitação do elemento de água existente, a fonte de mergulho, bem como do tanque que se encontra na proximidade. Pretende-se a limpeza e reabilitação dos dois elementos, efetuando a sua ligação. Para tal, deverá proceder-se à requalificação do espaço público adjacente, de modo a valorizar estes elementos construídos, tornando-os mais visíveis e atrativos, tanto para turistas como visitantes. Deverá ser dado ênfase especial a questões de segurança, devido à proximidade com a via pública, devendo esta assumir-se como via partilhada neste local. Propõe-se ainda a colocação de uma placa informativa contendo uma pequena descrição deste elemento, assim como evidenciar a importância da água e deste tipo de fontes neste território.

A ação Criação da Casa das Tradições de Tabosa (PERUTAB-08) pretende a recuperação de um edifício atualmente devoluto e em mau estado de conservação, dotando-o de novas funções, nomeadamente com a criação de um espaço dedicado à cultura, tradições e dinâmicas sociais de Tabosa do Carregal, onde se possam efetuar reuniões, formações, eventos lúdicos, gastronómicos e culturais, bem como um espaço museológico. Este edifício pretende ainda funcionar como espaço de visitação e de apoio aos turistas e visitantes que aqui se desloquem. Deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais.

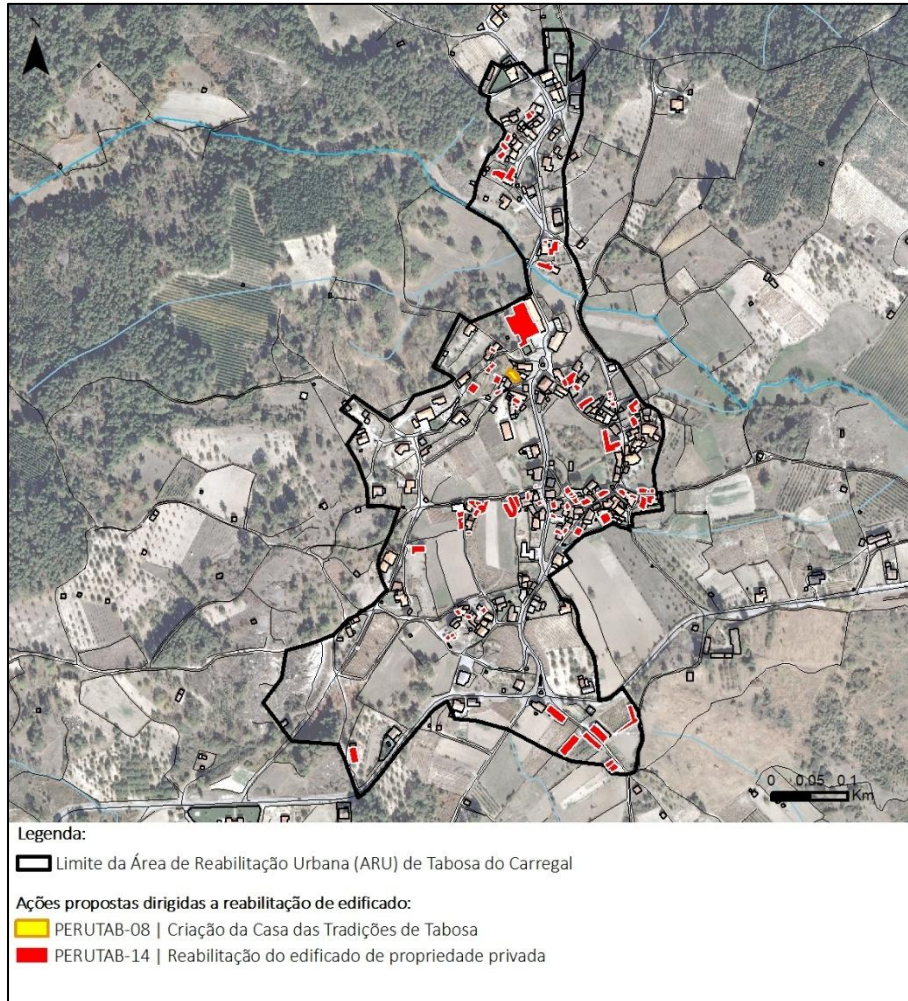


Figura 63 – Ações de reabilitação do edificado

A ação Valorização de elementos de água (PERUTAB-09) pretende reabilitar, recuperar e reativar (quando adequado e necessário) os elementos de água existentes na ARU de Tabosa do Carregal, como os tanques e fontes que se encontram dispersos pela malha urbana. A reabilitação destes elementos deverá oferecer oportunidade de criação de zonas atrativas de encontro da população e visitantes, enquanto se está a contribuir para a preservação destes importantes elementos associados à identidade do aglomerado. A reabilitação dos elementos construídos, sempre que possível deverá ter em consideração a envolvente, com a colocação de mobiliário urbano, placas identificativas, introdução de vegetação ornamental, entre outras soluções adequadas a cada local.

A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUTAB-14) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua

função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

O Programa de Ação integra ainda três **ações imateriais**, que pretendem uma comunidade mais ativa, dinâmica e participativa, potenciando a atratividade deste centro urbano. Estas ações encontram-se em consonância com as estratégias de reabilitação urbana estabelecidas para outras ARU do município de Sernancelhe, visando promover um maior equilíbrio territorial e gerar um conjunto similar de oportunidades de desenvolvimento.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUTAB-15) compreende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar pela realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa “Segunda habitação” (PERUTAB-16) visa atrair novos públicos para Tabosa do Carregal, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao *stress* e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.

A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUTAB-17) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Tabosa do Carregal, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia, etc.), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. (2) Programa “Tardes de Aquilino”: Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de

Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto da comunidade sénior.

A hierarquização das ações propostas pelo PERU de Tabosa do Carregal foi realizada de acordo com a sua importância e relevância para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para o desenvolvimento do território, tendo as ações sido divididas em dois níveis:

**Nível 1 – Ações Estruturantes:** ações fundamentais para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para a revitalização do tecido urbano, cuja concretização é capaz de impulsionar o desenvolvimento do território;

**Nível 2 – Ações Complementares:** ações que suportam e complementam as ações estruturantes, concorrendo a par das ações estruturantes para a concretização dos objetivos estratégicos.

A hierarquização do Programa de Ação do PERU de Tabosa do Carregal apresenta-se no Quadro 7.

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento	E
PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo	E
PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro	E
PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente	C
PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente	C
PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro	E
PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente	C
PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa	E
PERUTAB-09   Valorização de elementos de água	C
PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	E
PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra	C
PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	C
PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	E
PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”	E
PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas na ARU de Tabosa do Carregal  
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

Relativamente à **programação temporal**, atendendo a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU, o **âmbito temporal da ORU de Tabosa do Carregal é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo

que a mesma irá vigorar entre 2025 e 2039. A calendarização do Programa de Ação da ORU de Tabosa do Carregal encontra-se ilustrada pelo Quadro 8.

AÇÃO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento															
PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo															
PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro															
PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente															
PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente															
PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro															
PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente															
PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa															
PERUTAB-09   Valorização de elementos de água															
PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra															
PERUTAB-12   Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”															
PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”															
PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

Quadro 8 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Tabosa do Carregal

## 6.2. Programa de financiamento

Neste subcapítulo, apresenta-se o programa de financiamento para a ORU de Tabosa do Carregal, incidindo na estimativa de custos associada à implementação do Programa de Ação proposto. Na Tabela 13, identifica-se o valor de cada uma das ações propostas, a natureza do investimento a realizar, a entidade responsável pela execução da intervenção em análise e, caso seja possível o financiamento, qual a fonte a ser mobilizada.

Tabela 13 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento	355 200,00	0,00	355 200,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo	269 400,00	0,00	269 400,00	CM Sernancelhe	-	-

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro	193 387,11	0,00	193 387,11	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente	143 400,00	0,00	143 400,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente	59 100,00	0,00	59 100,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro	237 050,00	0,00	237 050,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente	18 900,00	0,00	18 900,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa	243 000,00	0,00	243 000,00	CM Sernancelhe	-	IFFRU
PERUTAB-09   Valorização de elementos de água	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	255 750,00	0,00	255 750,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00	0,00	10 000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	10 698 100,00	10 698 100,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUTAB-15   Programa "Apoio à reabilitação privada"	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-16   Programa "Segunda habitação"	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00	0,00	40 000,00	CM Sernancelhe	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 870 187,11</b>	<b>10 698 100,00</b>	<b>12 568 287,11</b>	-	-	-

Prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **12,5 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Tabosa do Carregal, dos quais sensivelmente **10,7 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e **2 Milhões de Euros** a **investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 14.

Tabela 14 - Valores de investimento para o PERU de Tabosa do Carregal

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	1 870 187,11 €
INVESTIMENTO PRIVADO	10 698 100,00 €
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	<b>12 568 287,11 €</b>

### Fontes de Financiamento

O **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)** enquadra-se no Mecanismo de Recuperação e Resiliência proposto pelo *Next Generation EU*, um instrumento temporário criado para mitigar os impactos sociais e económicos gerados pela crise pandémica. O PRR visa promover a convergência económica e a resiliência da economia da União Europeia, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e sustentado, para além disso este programa pretende responder aos desafios da transição ecológica e digital. Este programa de financiamento deverá ser executado até 2026 e encontra-se organizado em 20 Componentes, que integram 37 Reformas e 83 Investimentos. As 20 componentes do PRR encontram-se agrupadas em três dimensões, Resiliência, Transição Climática e Transição Digital.

De acordo com a Tabela 13 prevê-se a possibilidade de financiamento de intervenções através de duas componentes distintas da dimensão da Resiliência, designadamente:

#### **Componente 2 – C2. Habitação**

##### **Investimento RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

Este investimento visa aumentar a oferta de habitação social e responder a outras necessidades associadas, como a carência de infraestruturas básicas e de equipamentos, a existência de habitações insalubres e inseguras ou relações contratuais precárias ou inexistentes e a sobrelotação ou inadequação da habitação às necessidades especiais dos residentes. Este financiamento carece da apresentação ao IHRU pelas autarquias de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre e programe os investimentos que se pretende apoiar.

#### **Componente 3 – C3. Respostas Sociais**

##### **Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º**

O presente investimento contempla a melhoria das acessibilidades físicas para pessoas com deficiência ou incapacidade, respondendo à falta de acessibilidades observada em edifícios públicos, espaços públicos e habitações. Este investimento pretende ainda apoiar a implementação da Convenção sobre os Direitos das

Pessoas com Deficiência da Organização Mundial de Saúde (CNUDPCD) e o cumprimento, definição ou melhoria do quadro normativo nacional em matéria de acessibilidade. Neste contexto inserem-se intervenções com vista à melhoria das acessibilidades em espaços públicos de circulação e da mobilidade, nos edifícios públicos, que tenham atendimento ao público, e em habitações, especificamente quando relacionadas com a condição de deficiência em concreto.

No tocante às fontes de financiamento importa ainda referir o **Comércio Investe**, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

Por último, refere-se que as **soluções de financiamento** dirigidas à **reabilitação do edificado** serão apresentadas no próximo capítulo.

## 7. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU

Este capítulo diz respeito à **operacionalização do PERU** de Tabosa do Carregal, visando descrever de que forma o Programa de Ação poderá ser posto em prática, com vista à concretização da estratégia de reabilitação urbana proposta para Tabosa do Carregal. Neste enquadramento, serão apresentados os apoios, incentivos e fontes de financiamento existentes; o programa de investimento público; o Modelo de Gestão e Execução; os procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares; os procedimentos legais a adotar na reabilitação de um imóvel; e as diretivas técnicas a ter em consideração aquando da realização de intervenções de reabilitação urbana.

Para que se verifique um verdadeiro processo de reabilitação do centro urbano de Tabosa do Carregal é necessário mobilizar todos os atores urbanos inerentes a este processo, para que se realizem todas as ações previstas e não apenas algumas intervenções de reabilitação pontuais e alavancadas pelo investimento público. Nesse sentido, é importante promover a sustentabilidade deste processo, passando pela criação de benefícios e incentivos e da divulgação dos apoios e fontes de financiamento disponíveis. Além disso, é também relevante esclarecer sobre a tramitação legal do procedimento e também indicar as boas-práticas a adotar na realização das intervenções.

No processo da reabilitação urbana existem dois intervenientes, os **atores urbanos públicos e os privados**. Os atores urbanos públicos são a Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU e a sua intervenção poderá ser direta, passando pela qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, ou indireta, com a disponibilização de apoios. Neste contexto, a Câmara Municipal de Sernancelhe assume um papel central, uma vez que é responsável pela operacionalização de todas intervenções públicas definidas, pelo incentivo à ação do privado, e também na divulgação e gestão de todo este processo.

Por sua vez, os atores privados são compostos pelos: (1) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer; (2) Proprietários de imóveis; (3) Residentes (proprietários e inquilinos); (4) Outros usuários, como por exemplo empresários de sectores do comércio, restauração, prestadores de serviços de proximidade, assim como instituições e associações que ocupam ou utilizam os edifícios; e (5) Novos investidores. Os privados são também intervenientes fundamentais para processo de reabilitação urbana, sendo imprescindível o seu estímulo à participação para que não verifique apenas a realização de ações pontuais e apoiadas no investimento público.

### 7.1. Apoios e incentivos à reabilitação urbana

O município de Sernancelhe é o principal responsável pelo estímulo dos privados, sendo da sua competência a disponibilização de um quadro favorável de apoios e incentivos à sua atuação, e a divulgação de bibliografia e informação sistematizada a este respeito. Adicionalmente, é também importante que os instrumentos previstos

englobem um vasto leque de intervenções no edificado, possibilitando a resposta aos problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais; e a intervenção em todo o tipo de edifícios, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros, e não apenas os que se destinam à habitação.

Neste enquadramento, a lei consagra um conjunto de **benefícios fiscais** associados aos **Impostos Municipais sobre Imóveis (IMI)**, ao **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**, ao **Imposto de Valor Acrescentado (IVA)**, ao **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)** e ao **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)**. Estes benefícios são definidos aquando da delimitação da ARU de acordo com o disposto no artigo 14.º do RJRU:

*“A delimitação de uma área de reabilitação urbana:*

*a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.*

*b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de **acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”*

O Município de Sernancelhe determinou a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se apresentam seguidamente no presente documento e também no Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Tabosa do Carregal (Fichas-resumo).

### **7.1.1 Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU**

Podem usufruir dos benefícios fiscais enunciados neste ponto os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados na ARU e que preencham cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)<sup>2</sup>:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 19 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;

---

<sup>2</sup> DL n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

- c) Sejam cumpridos os 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, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

#### **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Ficam isentos de 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, sob proposta da câmara municipal, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal.

Conforme o disposto na alínea a) ponto 2 do Artigo 45.º do EBF - DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

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

- Ficam isentos de IMT na primeira transmissão onerosa os imóveis, quando destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos da aquisição.

Conforme o disposto na alínea b) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

- Ficam isentos de IMT na primeira transmissão onerosa subsequente à intervenção de reabilitação os imóveis, quando forem a afetar a arrendamento para habitação permanente ou quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente. Esta isenção fica sem efeito se no prazo de:

- 6 Anos a contar da data da transmissão o imóvel tiver um destino diferente daquele em que se assentou o benefício; ou
- 6 Meses a contar da data da transmissão os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente; ou
- 1 Ano a contar da data da transmissão os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente.

Conforme o disposto na alínea c) do ponto 2 e no ponto 8 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho.

### Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

- Redução de 50% na taxa devida pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU ou concluídos há mais de 30 anos se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom”.

Conforme o disposto nas alíneas d) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

**O reconhecimento da intervenção de reabilitação para as isenções previstas** deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. **É responsabilidade da Câmara Municipal**, enquanto entidade gestora, **comunicar a isenção ao serviço de finanças no prazo máximo de 20 dias** a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. **Estas isenções não são cumulativas com outros benefícios fiscais de idêntica natureza**, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Conforme o disposto nos pontos 4 e 7 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

**Definições introduzidas pelo artigo 2.º do RJRU** (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 66/2019, de 21 de maio):

*i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.*

*j) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

### 7.1.2 Incentivos à reabilitação urbana

Para além dos benefícios fiscais referidos no ponto anterior, referem-se as seguintes medidas de incentivo à reabilitação urbana em sede IVA, IRS e IRC.

### Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Será aplicada a **taxa reduzida de 6% 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.

Conforme a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Para efeitos de sujeição à taxa de IVA reduzida, bastará ao interessado solicitar uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.

### 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. Conforme alínea a) ponto 4 artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março.

- Relativamente aos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, beneficiam do previsto no art.º 71.º-A do EBF – DL n.º 215/89, aditado pelo artigo 29.º da Lei 56/2023, os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (ponto 2, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

- Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil, sendo os rendimentos isentos englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais (ponto 3, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

- Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para

habitação e terrenos para construção, com exceção: a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência (ponto 7, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

**Definições introduzidas pelo ponto 23 do artigo 71.º do EBF** (DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

**a) Ações de reabilitação** – “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”

**b) Estado de conservação** – o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro – Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

*Artigo 5.º Níveis de conservação*

1 - Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas.

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

Nível	Estado de conservação
5	Excelente.
4	Bom.
3	Médio.
2	Mau.
1	Péssimo.

3 - A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - *Artigo 9.º Alteração do DL n.º555/99, de 16 de dezembro*

(...) 5 - A descrição do estado do imóvel inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do seu nível de conservação de acordo com o disposto no artigo 5.º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

## Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Relativamente aos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, beneficiam do previsto no art.º 71.º-A do EBF – DL n.º 215/89, aditado pelo artigo 29.º da Lei 56/2023, os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º, do EBF (ponto 2, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).
- Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil (ponto 3, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).
- Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação e terrenos para construção, com exceção: a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência (ponto 7, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023).

### 7.1.3 Regime especial das Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, o município estabelece um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU. A introdução deste regime especial de taxas determina a inclusão no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Sernancelhe a:

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento/autorização/comunicação prévia/pedido de informação relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU.

### 7.1.4 Soluções de financiamento de ações de reabilitação

As diversas soluções de financiamento disponíveis para as ações de reabilitação são enquadradas pelas diversas políticas de habitação existentes. A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) foi estabelecida pela RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio que tem como missão:

*“1) Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;*

2) *Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.*” (Preâmbulo da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

A NPGH estabelece 4 grandes objetivos estratégicos, tendo sido estabelecido para cada um deles um conjunto distinto de instrumentos de política, conforma se esquematiza na **Tabela 15**. Do conjunto de instrumentos de política ilustrados pela referida tabela serão analisados em maior detalhe: o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**, o **Reabilitar para Arrendar e Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** e o **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, pela sua relevância na reabilitação urbana no território da ARU.

Tabela 15 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
<b>DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.º Direito;</li> <li>- Porta de Entrada.</li> </ul>
<b>GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Arrendamento Acessível;</li> <li>- Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens;</li> <li>- Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento;</li> <li>- Instrumentos de captação de oferta;</li> <li>- Indicadores de preços e acessibilidade habitacional;</li> <li>- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).</li> </ul>
<b>TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reabilitar para Arrendar</li> <li>- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);</li> <li>- Casa Eficiente 2020;</li> <li>- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana;</li> <li>- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;</li> <li>- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética;</li> <li>- Projeto Reabilitar como Regra;</li> <li>- Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.</li> </ul>
<b>PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial;</li> <li>- Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;</li> <li>- Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;</li> <li>- Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.</li> </ul>



### **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cuja visão assenta na reabilitação urbana como instrumento de revitalização das cidades. Sendo denominado como o “fundo dos fundos”, reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer comunitárias quer de outras entidades, onde os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Em suma, o IFRRU disponibiliza aos seus beneficiários empréstimos com condições mais favoráveis em relação às existentes no mercado que podem ser mobilizadas para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

No âmbito do IFRRU são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, situados na ARU ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Serão ainda apoiadas, de forma complementar, as intervenções em eficiência energética executadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

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

As despesas apoiadas são aquelas que são necessárias à execução da operação, nomeadamente as afetas a:

- (1) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias;
- (2) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- (3) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício;
- (4) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- (5) Testes e ensaios;
- (6) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;
- (7) IVA;

(8) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, são financiadas intervenções ao nível do aumento da eficiência energética; intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo; e auditorias, estudos, diagnósticos e análises energéticas necessárias à realização dos investimentos bem como a avaliação “ex-post”.

O apoio concedido no âmbito do IFRRU poderá ser solicitado por entidades singulares ou coletivas, públicas ou privadas.

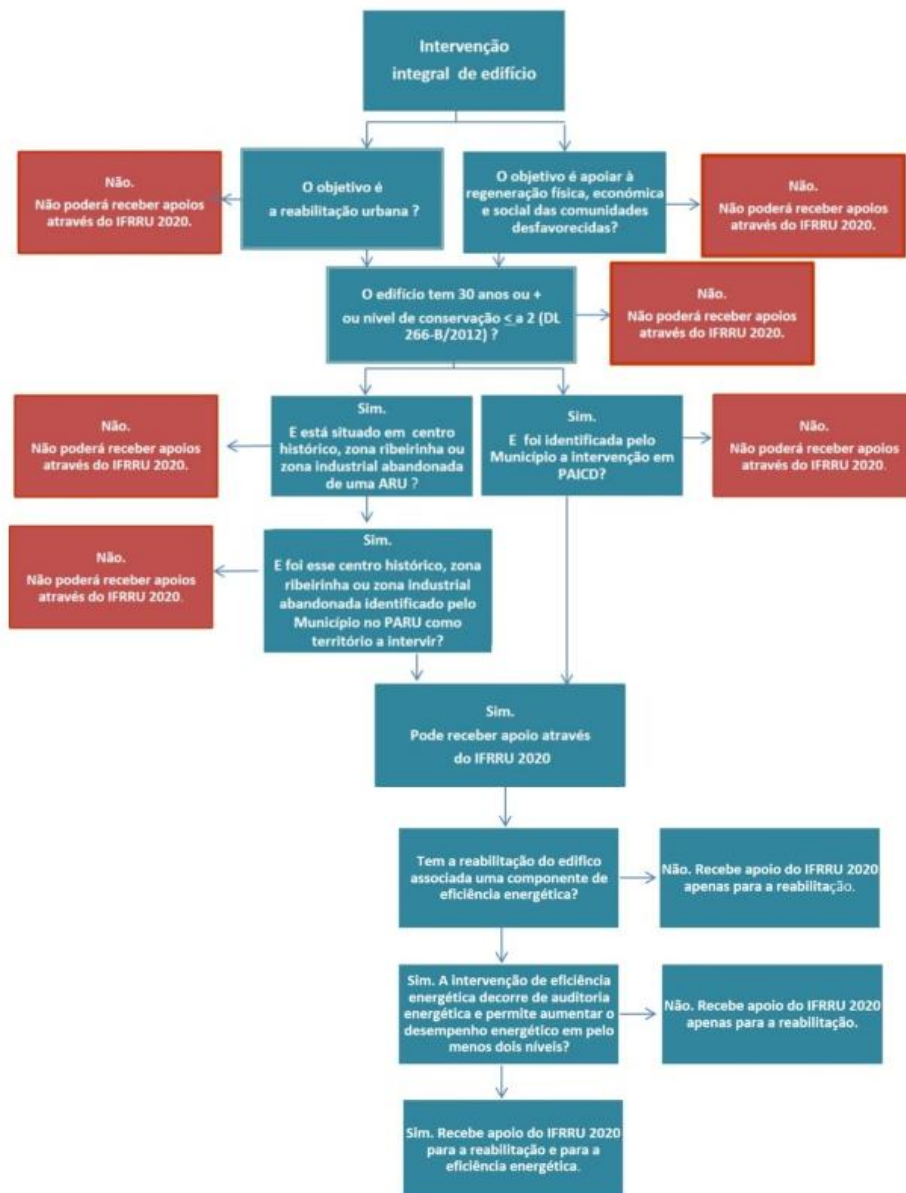


Figura 64 - Requisitos para financiamento através de IFRRU  
Fonte: [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)



### Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional<sup>3</sup>, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Não é elegível a reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses, bem como a reabilitação de edifícios que nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura tenham sido reabilitados com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA. Também não são elegíveis as operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

As despesas apoiadas compreendem:

- (1) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada;
- (2) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício;
- (3) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- (4) Obras nas partes comuns do edifício;
- (5) Obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada;
- (6) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- (7) Obras de restauro em edifícios classificados; e
- (8) O IVA não recuperável.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação, e o prazo de utilização do empréstimo até 12 meses após a assinatura de contrato (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

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

---

<sup>3</sup> Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.



**1.º DIREITO  
PROGRAMA DE APOIO  
AO ACESSO À HABITAÇÃO**

### **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho<sup>4</sup> destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

Este programa prevê soluções para quatro situações distintas, realçando-se as específicas para reabilitação: (1) Arrendamento: arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos); arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos); (2) Reabilitação: habitação própria pelo agregado (autopromoção); habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários); prédios em áreas urbanas degradadas; equipamento complementar; (3) Construção: habitação própria pelo agregado (autopromoção); prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis; equipamento complementar; e (4) Aquisição: prédios ou frações habitacionais para arrendamento; prédios em núcleos precários ou degradados.

Os beneficiários deste programa são:

- 1) Beneficiários diretos, ou seja, aqueles para quem o 1.º Direito se encontra especificamente destinado (pessoas ou agregados) – que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira que os permita encontrar uma solução habitacional no mercado;
- 2) Entidades beneficiárias, ou seja, aquelas que pretendem promover soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito – nomeadamente (1) Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios, (2) Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais; (3) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público; (4) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e (5) Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

Os municípios assumem papel de destaque na “aplicação” deste programa, na medida em que (1) são eles que procedem à elaboração do diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no território do município, identificando quais os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e quais as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional; (2) definem as estratégias municipais de política local de habitação, definindo a sua estratégia local em matéria de habitação e priorizando as soluções habitacionais a desenvolver no seu território em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito; (3) decide que soluções habitacionais se enquadram na sua

---

<sup>4</sup> Alterado pela Retificação n.º 25/2018, de 02/08; pelo DL n.º 84/2019, de 28/06; DL n.º 81/2020, de 02/10; Lei n.º 12/2021, de 10/03; DL n.º 89/2021, de 03/11; DL n.º 74/2022 de 24/10; DL 28/2023; e DL n.º 44/2025, de 27 de março.

estratégia e propõe as que são a apoiar no Programa 1.º Direito; decide se o pedido de apoio tem solução numa habitação municipal, na própria candidatura, ou constitui candidatura individualizada; decide se assume, através de ORU sistemática, a gestão da reabilitação em núcleos degradados; e decide a rejeição de soluções habitacionais se emitir parecer desfavorável; e (4) participa em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda que a validade e a viabilidade dessa solução o justificam, podendo estabelecer causas de exclusão de pessoas do acesso ao Programa 1.º Direito através de regulamento municipal e podendo propor a sua participação em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda a solução o justifica.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), responsável pelo programa, assume as seguintes tarefas, relativamente ao financiamento propriamente dito: (1) decide sobre a concessão dos financiamentos; (2) concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado; (3) concede empréstimos para a parte não participada do financiamento; e (4) celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos. Cumulativamente, assume ainda a função de prestar aconselhamento técnico e de promover a colaboração entre entidades públicas para viabilizar e melhorar soluções habitacionais, assegurando ainda uma monitorização contínua e uma avaliação bienal do programa.

O apoio financeiro a conceder neste âmbito pode integrar duas componentes: (1) participação não reembolsável; e (2) empréstimo bonificado para a parte não participada. Em qualquer destas situações, os financiamentos têm como limite máximo o valor de referência estabelecido para cada solução habitacional, sendo que nos casos de promoção de soluções habitacionais através de aquisição, de aquisição e reabilitação, de reabilitação ou de construção não pode exceder 90% do valor de referência aplicável ou do valor total das despesas elegíveis, se este for inferior; já no caso de financiamento a beneficiários diretos ou de financiamento de soluções habitacionais relativas a pessoas vulneráveis, núcleos precários e núcleos degradados o montante máximo do financiamento corresponde ao valor total das despesas elegíveis ou ao valor de referência aplicável ao caso, se este for inferior.

Os valores de referência são os seguintes, consoante a situação: (1) Arrendamento: valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE); (2) Reabilitação: valor base por m<sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI); (3) Construção: Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 500/97 e Portaria n.º 371/97); (4) Aquisição: Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE); e (5) Aquisição de terrenos: 20% do valor considerado para financiamento da construção.

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

- 1) Nos casos de reabilitação e construção: (1) preço da empreitada; (2) soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental; (3) projetos, fiscalização e segurança em obra; e (4) atos notariais e de registo.
- 2) Nos casos de aquisição de imóveis e de terrenos: (1) preço da aquisição; e (2) atos notariais e de registo.

O apoio é concedido através de apresentação de candidaturas por parte dos interessados, processando-se do seguinte modo: (1) os pedidos de apoio são entregues no município; (2) o município decide se atribuiu uma habitação municipal, se inclui o pedido em candidatura do município se o pedido constitui uma candidatura individualizada e se assume a gestão da reabilitação (no caso de núcleos precários ou de núcleos degradados); (3) o município elabora a sua candidatura e remete todas as candidaturas ao IHRU; e (4) o IHRU analisa, aconselha alterações para a clarificação ou o aperfeiçoamento da candidatura (se necessário) e decide sobre a concessão dos apoios no quadro dos princípios e regras do Programa 1.º Direito.

### **Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente**

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio<sup>5</sup> e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Este programa de apoio financeiro à habitação permanente contempla, entre outras, situações de reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte.

Os apoios financeiros do Porta de Entrada são concedidos pelo Estado, através do IHRU, a quem cabe: gerir os apoios ao alojamento temporário e à habitação permanente; decidir sobre a sua concessão; proceder à atribuição dos apoios financeiros; acompanhar, diretamente ou através de terceiros, a respetiva execução; e assegurar a avaliação global do Porta de Entrada a cada dois anos.

## **7.2. Programa de investimento público**

Neste subcapítulo, apresenta-se a especificação do investimento público previsto para a ARU de Tabosa do Carregal, verificando-se a dotação destinada a cada tipologia de ações. Como indicado anteriormente, o Programa de Ação prevê um **investimento público** na ordem dos **1 870 187,11 €**, apresentando-se na Tabela 16 a distribuição deste montante pelas ações propostas, de forma detalhada.

É importante referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Tabosa do Carregal é o Município de Sernancelhe, que é a entidade responsável pelo maior número de ações e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

A distribuição do **investimento público** pode ser resumida da seguinte forma:

- **450 500,00 €** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **1 349 687,11 €** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e

---

<sup>5</sup> Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10 e pelo DL n.º 74/2022, de 24/10.

- **70 000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

Tabela 16 – Investimento público na ARU de Tabosa do Carregal

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
<b>EDIFICADO</b>	AÇÃO PERUTAB-04   Requalificação da capela de S. Brás e envolvente	143 400,00
	AÇÃO PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente	59 100,00
	AÇÃO PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa	243 000,00
	AÇÃO PERUTAB-09   Valorização de elementos de água	5 000,00
	<b>SUB-TOTAL</b>	<b>450 500,00</b>
<b>ESPAÇO PÚBLICO</b>	AÇÃO PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento	355 200,00
	AÇÃO PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo	269 400,00
	AÇÃO PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro	193 387,11
	AÇÃO PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro	237 050,00
	AÇÃO PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente	18 900,00
	AÇÃO PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	255 750,00
	AÇÃO PERUTAB-11   Valorização do Percurso da Via Sacra	5 000,00
	AÇÃO PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”	5 000,00
	AÇÃO PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00
	<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1 349 687,11</b>
<b>IMATERIAL</b>	AÇÃO PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00
	AÇÃO PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”	15 000,00
	AÇÃO PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00
	<b>SUB-TOTAL</b>	<b>70 000,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 870 187,11</b>

O **investimento privado**, por sua vez, totaliza 10 698 100,00 € que se referem à ação PERUTAB-14 | Reabilitação do edificado de propriedade privada, conforme referido no Programa de financiamento.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria **Espaço público** (que agrega maior número de ações) é a que apresenta maior relevância, contando com mais de dois terços do investimento público total. Segue-se a categoria **Edificado**, apenas com quatro ações e, por último, surgem as ações **Imateriais**. Ao nível do Edificado, destaca-se a ação PERUTAB-08 | Criação da Casa das Tradições de Tabosa, com um investimento bastante superior às restantes da mesma tipologia. No âmbito do Espaço público,

o ênfase vai para as ações PERUTAB-01 | Requalificação do Largo do Convento, PERUTAB-02 | Criação de largo miradouro no Bairro Novo, PERUTAB-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação e PERUTAB-06 | Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro, intervenções com uma relevante relação física e funcional, com valores bastante superiores às restantes nessa tipologia, e que mostram uma equilibrada preocupação na requalificação de espaços viários e de estadia.

### 7.3. Modelo de gestão e execução

O grande propósito do PERU de Tabosa do Carregal prende-se com a regeneração do tecido urbano, incluindo a reabilitação do edificado, a requalificação das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. O sucesso da operação de reabilitação urbana encontra-se sobretudo relacionado com a **participação de todos os intervenientes** neste processo, **públicos e privados** e também do **envolvimento da população**.

Neste enquadramento, o **Modelo de Gestão e Execução** assume o grande propósito de **estimular a cooperação, articulação e responsabilização dos diversos atores urbanos**, públicos e privados, e de **fomentar o envolvimento e a participação pública**.

A operação de reabilitação tem início no momento de aprovação da ORU, no qual a população é chamada a participar na discussão pública, garantindo o seu envolvimento desde o início do processo, assegurando a prossecução dos seus interesses e estimulando a vontade de intervir na matéria da regeneração urbana.

De acordo com o RJRU, “o município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local” (ponto 1 do Art.º 36º do RJRU). Partindo deste enquadramento, o Município de Sernancelhe **no exercício das suas competências optou por coordenar e gerir a ORU de Tabosa do Carregal**, pelo que será competência do Presidente da Câmara de Sernancelhe a coordenação do processo de reabilitação urbana, que poderá delegar funções quando assim o entender. O acompanhamento será efetuado por uma equipa multidisciplinar, constituída por técnicos municipais.

É da competência da entidade gestora a realização anual de um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal; e a cada 5 anos, de um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração a submeter à apreciação da Assembleia Municipal. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

**O modelo de execução da ORU de Tabosa do Carregal será por iniciativa dos privados, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora** (art.º 11.º do RJRU). Assim, na componente da reabilitação do edificado, a execução da ORU deverá ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação (Art.º 39.º do RJRU).

O Município de Sernancelhe será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturização do espaço público e do (s) edifício (s) que se possa vir a adquirir, bem como pelas ações de cariz imaterial. No caso de reabilitação do edificado de propriedade privada, a execução será promovida por iniciativa dos particulares/proprietários, e com o apoio da entidade gestora, quando necessário (através do acompanhamento, soluções de financiamento, informação acerca de apoios e incentivos existentes para execução de obras).

Cabe à entidade gestora orientar todo o processo de reabilitação urbana e servir de mediador entre os proprietários, os investidores ou os arrendatários e, em caso de necessidade, utilizar os meios legais disponíveis para executar a ORU. De acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução disponíveis para a entidade gestora utilizar são:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada; e
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (n.º 1 do Art.º 55.º do RJRU).

Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário (não iniciando as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluindo dentro dos prazos fixados), a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos Art.º 107.º e 108.º do RJUE ou, em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada (n.º 2 e n.º 3 do Art.º 55.º do RJRU), nos termos do exposto nos Art.º 61.º e 62.º do RJRU, respetivamente.

É também importante referir que, de acordo com o art.º 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora.

## 7.4. Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, introduziu, no ordenamento jurídico português, um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em áreas de reabilitação urbana que, genericamente, visavam a agilização dos procedimentos de licenciamento de obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, acrescentou algumas regras facilitadoras dos procedimentos de controlo prévio, com destaque para a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana.

O **controlo prévio** das operações urbanísticas localizadas em áreas de reabilitação urbana rege-se, por princípio, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). As regras e normas que decorrem da aplicação do disposto no RJRU aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

De acordo com o art.º 49.º do RJRU, as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana em causa encontram-se isentas de controlo prévio.

Tendo em vista a agilização dos procedimentos de consulta a entidades externas, no quadro do controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana, o RJRU, no seu Art.º 50.º, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, prevê a possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação que inclua as entidades que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre os processos de licenciamento em causa.

O regime especial da reabilitação urbana (art.º 77º-A e 77º-B) aplica-se às operações urbanísticas que cumpram, de forma cumulativa, as seguintes condições, independentemente de se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana:

- Edifícios legalmente existentes, concluídos há pelo menos 30 anos;
- Edifícios que não estejam individualmente classificados ou em vias de classificação;
- Edifícios com necessidade de intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva devido ao seu estado de insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;
- Preservação das fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;
- Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo bem como da configuração da cobertura;
- Não redução da resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

De acordo com o disposto no art.º 77.º-B do RJRU, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos art.º

53.º-A a 53.º-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (art.º 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (art.º 53.º-D).
- A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas de reabilitação urbana não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício (art.º 53.º-F).

#### DEFINIÇÕES:

**Obras de construção** - as obras de criação de novas edificações.

**Obras de reconstrução** – as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

**Obras de alteração** – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.

**Obras de ampliação** – as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

**Obras de conservação** – as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

## 7.5. Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

Ao longo deste capítulo foram abordadas diversas estratégias que visam a criação de um quadro mais favorável à intervenção dos diversos atores urbanos envolvidos no processo de reabilitação urbana, com vista a fomentar a sua mobilização e interesse em participar. Neste contexto, pretende-se também estimular a atuação dos privados através da viabilização do ponto de vista económico-financeiro e da simplificação/clarificação do processo de reabilitação de um imóvel, tornando-o mais expedito. Seguidamente apresenta-se, na [Figura 65](#), um

esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilitações ao dispor dos privados.



Figura 65 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

## 7.6. Diretivas técnicas para a reabilitação urbana

O último subcapítulo deste caderno apresenta as principais diretivas técnicas e boas-práticas a adotar nas intervenções de reabilitação do edificado e do espaço público, de modo a aliar a conservação do tecido urbano com a manutenção do seu carácter e autenticidade. As considerações técnicas que se elencam seguidamente tiveram em consideração as principais características construtivas do parque edificado da ARU de Tabosa do Carregal, de acordo com a informação recolhida no trabalho de campo. A sua adoção é essencial para evitar e/ou

minimizar a produção de impactes descaracterizadores da imagem urbana de Tabosa do Carregal e para promover a coerência entre o existente e o reabilitado.

### 7.6.1 Edificado

As intervenções de reabilitação e/ou restauro devem obedecer a um plano de conjunto, não bastando intervir na fachada e manter ou destruir o interior, o qual deverá ser realizado apenas em último recurso. É importante que os materiais e as técnicas adotadas sejam compatíveis com a tipologia construtiva pré-existente, não desvirtuando ou descaracterizando os edifícios, e que as ações de reabilitação contribuam para melhorar as condições de salubridade, higiene e conforto.

É também fundamental que a reabilitação assegure níveis de exigência mínimos, eliminando a ocorrência de intervenções com baixo nível de qualidade que poderão fazer perigar a vida dos residentes (ou afetar a sua saúde), que garanta a preservação do tipo e imagem dos edifícios, combatendo a alteração significativa da estrutura interna pré-existente, da volumetria/ cêrcea, dos alinhamentos do edificado, dos sistemas construtivos tradicionais e dos revestimentos.

Assim, as ações de reabilitação do edificado devem atender às características morfológicas, tipológicas, técnicas e estado/grau de degradação da construção a intervir, pois só desta forma se poderá promover uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do carácter identitário do local. Neste enquadramento, previamente à intervenção no edificado deve ser avaliado o valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, identificadas as tipologias construtivas e materiais usados.

Segundo o levantamento de campo realizado, em Tabosa do Carregal a percentagem de edifícios com necessidades de intervenção situa-se nos 37,8% (79 edifícios), sendo esta percentagem constituída por 45 edifícios (21,5%) em mau estado de conservação e 34 edifícios (16,3%) em péssimo estado de conservação. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito e a sua época de construção está dividida entre o período antes dos anos 50 e o período posterior aos anos 50.

A alvenaria consiste num conjunto de elementos/unidades que podem ser tijolos, blocos, pedras, etc. e, na maior parte dos casos, argamassa, que possui propriedades mecânicas intrínsecas para ligação dos elementos estruturais. Nas alvenarias antigas, as unidades estruturais eram, normalmente, pedra ou o tijolo cerâmico, eventualmente reforçados com estrutura interna de madeira. O uso de argamassa estava dependente do tipo de alvenaria, sendo que as alvenarias de junta seca (sem ligante) eram menos frequentes. Nas alvenarias antigas, os ligantes eram de natureza muito pobre (ex.: terra, argila, saibro, cal ou a sua mistura), que preenchem os espaços livres entre as unidades de alvenaria, criando boas condições para o seu assentamento.

*“As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos iterativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbricada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a*

que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos, assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...)" (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

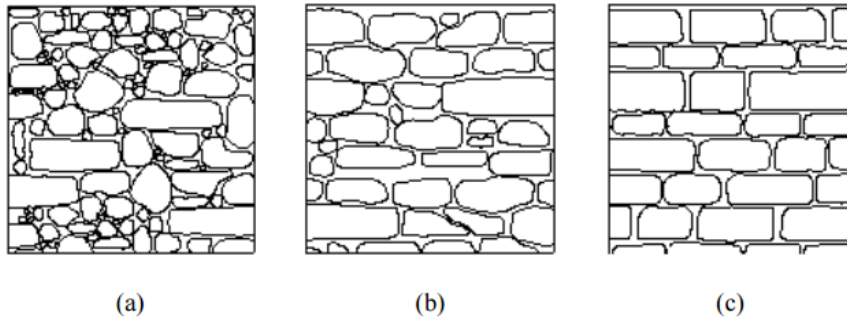


Figura 66 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho  
(a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas  
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

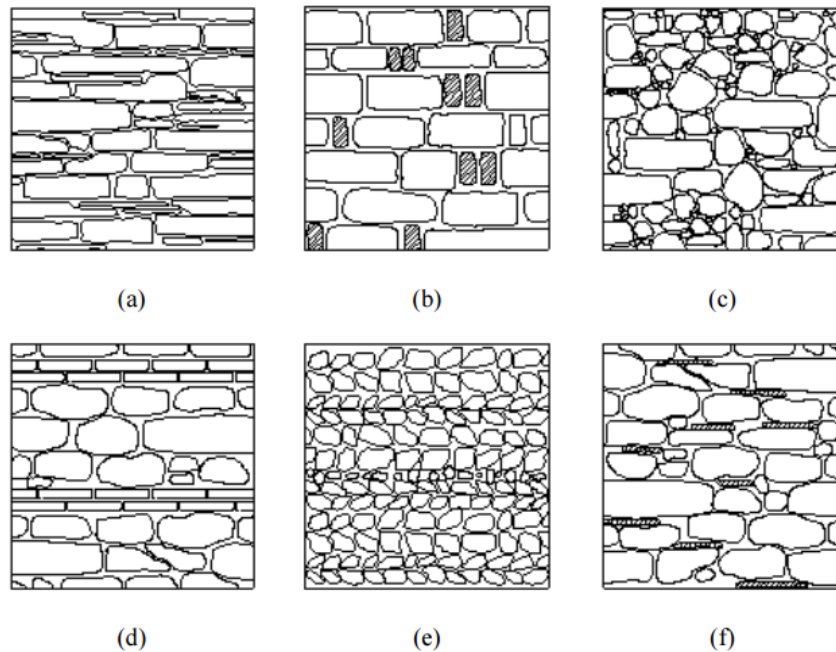


Figura 67 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento  
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;  
(e) em "espinha de peixe"; (f) com calços ou cunhas  
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

"As pedras podem ser "unidas" entre si por disposição relativa ou pela adição de argamassas de cal, gesso, cimento, entre outros, enquanto as paredes de cantaria são formadas por pedras aparelhadas, assentes com finas camadas de argamassa (...). A dimensão dos blocos de alvenaria na estabilidade global das paredes de cantaria é relevante, pois quanto menor é o comprimento (no plano da parede) dos blocos utilizados, menor é a resistência às forças verticais (e às forças de corte) que as alvenarias apresentam" (Roseiro, 2012: 11- 12).

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, devem-se ter em conta quatro princípios base de intervenção: (1) garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, (2) adotar soluções com o mínimo de intrusão, (3) adaptar a função ao espaço e às características do edifício e (4) privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas:

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
<b>GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS</b>	Soluções associadas à <b>aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes</b> , nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível.	Soluções que recorrem a <b>materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original</b> , tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes.
		Soluções que impliquem a <b>demolição do interior do edifício</b> e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.
<b>ADOTAR SOLUÇÕES COM O MÍNIMO DE INTRUSÃO</b>	<b>Soluções aproximadas do existente</b> , que garantam níveis elevados de compatibilidade.	Soluções que envolvam <b>aplicação de betão armado como solução de reforço</b> (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
	Soluções que <b>não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas</b> do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços.	
<b>ADAPTAR A FUNÇÃO AO ESPAÇO E ÀS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO</b>	Soluções que <b>prezem a manutenção da função original do edifício</b> , sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural.	
<b>PRIVILEGIAR A RECUPERAÇÃO DE PROCESSOS/ TÉCNICAS ANTIGAS</b>	Soluções que recorram à <b>aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção</b> (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência.	Soluções que se <b>afastem do valor cultural</b> subjacente ao edificado.

Quadro 9 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

De seguida apresentam-se algumas orientações a considerar no âmbito da reabilitação de edifícios com sistema construtivo tradicional.

## PORTAS E JANELAS

Na ARU de Tabosa do Carregal verificou-se que as portas e janelas em madeira, material tradicional sobejamente utilizado em décadas passadas, tem vindo a ser substituída pelo alumínio e pelo PVC. A atual predominância de edifícios com portas e janelas nestes materiais resulta numa descaracterização das fachadas antigas, situação que urge reverter.

Deve-se promover (sempre que possível e arquitetonicamente justificável) a manutenção e restauro das portas e janelas de madeira ainda existentes, de modo a garantir a autenticidade do edifício. Será, no entanto, necessário articular esta pretensão com as exigências regulamentares térmicas e acústicas.



Figura 68 – Exemplos de portas e janelas em madeira

A intervenção nas portas e janelas poderá ser pontual, completa ou de substituição, sendo sempre necessário garantir:

- O bloqueio de entradas de humidade para a madeira (aplicação de mástique);
- A anulação dos danos na pintura exterior (raspagem da superfície de madeira, secagem, impregnação, preparação da superfície para pintura);
- A anulação de fendas ou rachas nas articulações não coladas das armações (remoção da pintura, impregnação e fechamento das fendas com uma primeira demão de óleo de linhaça, aplicação de pintura de óleo de linhaça);
- A anulação de fissuras entre o caixilho e a madeira e manchas de ferrugem (enchimento das fissuras com mástique ou tinta; deve-se remover a ferrugem e aplicar uma proteção antiferrugem);
- A anulação de danos nas juntas entre o caixilho e a parede (substituição do enchimento, aplicação de argamassa);
- A anulação de danos na pintura de óleo de linhaça (raspagem, lavagem, aplicação de óleo de linhaça, exposição e pintura).

#### **ELEMENTOS EM FERRO**

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios de Tabosa do Carregal. Na recuperação do edificado, devem ser preservadas as guardas em ferro, pintadas de acordo com a cor original (não criando dissonâncias cromáticas) e colocadas as peças decorativas e corrimãos associados.

## **ARGAMASSAS E ACABAMENTOS**

No processo de recuperação, deve ser removido todo o revestimento exterior, substituindo-o por novos rebocos de argamassas, caiadas com tintas à base de silicatos com pigmentos naturais, permitindo assim a “livre respiração” das paredes evitando os efeitos hidrófugos e a acumulação de humidade nas paredes.

Devem ser utilizadas argamassas tradicionais, compostas por areia e cal, visto que apresentam uma compatibilidade material com a pedra amplamente comprovada. A cal utilizada nesta composição pode ser normal, hidráulica ou gorda. Pode também recorrer-se ao uso de pozolana. Não se deve recorrer a argamassas que possuam na sua constituição cimentos, por forma a evitar futuras patologias decorrentes da incompatibilidade entre materiais.

Deve ser combatido o efeito e consequentes danos provocados pela ascensão de humidade por capilaridade (tais como empolamento, descasque, descolamento).

## **COBERTURA**

Na recuperação das coberturas, devem ser corrigidos os problemas associados a níveis de humidade elevados (apodrecimento de vigas dos barrote de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas condições de ventilação permanente que facilitem a sua limpeza e preservação, com especial atenção para a ventilação dos elementos estruturais nos seus pontos de apoio nas paredes de alvenaria.

Nas situações em que se verifiquem danos na estrutura, nomeadamente ao nível dos apoios, manifestando danos acentuados (tais como vigas apodrecidas), pode ser necessário proceder-se ao corte da parte da peça danificada e à colocação de um empalme (em madeira ou metálico), eventualmente reforçado com peças metálicas, para melhorar o desempenho estrutural. A execução deste processo exige alguma atenção ao nível da segurança e acompanhamento técnico. Devem ser evitadas situações de desmontagem total da estrutura. Todas as peças de madeira danificadas devem ser alvo de um tratamento fungicida apropriado para o tipo de podridão verificada. O espaçamento das vigas deve ser de aproximadamente 0,50 m para ultrapassar o problema da baixa elasticidade da madeira. Devem-se corrigir os problemas associados à falta de ventilação cruzada.

No caso das caleiras devem-se corrigir os problemas associados ao fraco desempenho (má aplicação da funilaria de zinco por “chapa zincada”, inexistência de juntas e folgas, sistema de fixação incorreto, aplicação de materiais incompatíveis, falta de ventilação por baixo), devendo-se proceder à substituição dessas mesmas caleiras e dos tubos de queda existentes, que devem passar a funcionar fora dos limites da parede.

## **PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA DE PEDRA**

Deve ser bloqueado e controlado o processo de degradação natural (erosão ou desintegração) provocado pelas condições atmosféricas ou de poluição quando a pedra se encontra à vista. As soluções estão dependentes das causas particulares e do nível de degradação da pedra e podem passar por: injeções, dessalinização,

consolidações químicas, aplicação de produtos hidrófugos (embora tendo em atenção o efeito de barreira ao vapor de água).

O tratamento da pedra deve ser feito com recurso aos seguintes produtos químicos: sais de bário, resinas acrílicas, silicato de etilo e silicones líquidos em base aquosa, aplicados à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo, nem perdura durante o resto da vida útil do edifício, pelo que se devem adotar soluções que assegurem pelo menos uma garantia de 10 anos. Este tratamento não deve alterar a cor e o brilho da pedra, favorecer o transporte de sais e alterar de forma relevante a permeabilidade ao vapor de água. Encontra-se em desuso (e não são aconselháveis) ações como utilização de ácidos de qualquer tipo, substâncias com pH superior a 10, jato de areia, jato de vapor (maior que 150°C) ou de água a alta pressão.

Deve-se corrigir estruturalmente o edificado, sendo que as intervenções para correções de índole estrutural são executadas através de reforços ou de ações de consolidação do aparelho das alvenarias, nomeadamente melhorando a coesão entre os dois panos da alvenaria e o interior (que muitas vezes, por ação da água, apresenta vazios que diminuem a resistência da parede). Nalguns casos a correção das fendas exige a aplicação complementar de grampeamento da fenda. Os rasgos abertos na parede para a sua inserção devem ser tratados e fechados com uma argamassa à base de cal e areia. Os grampos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.

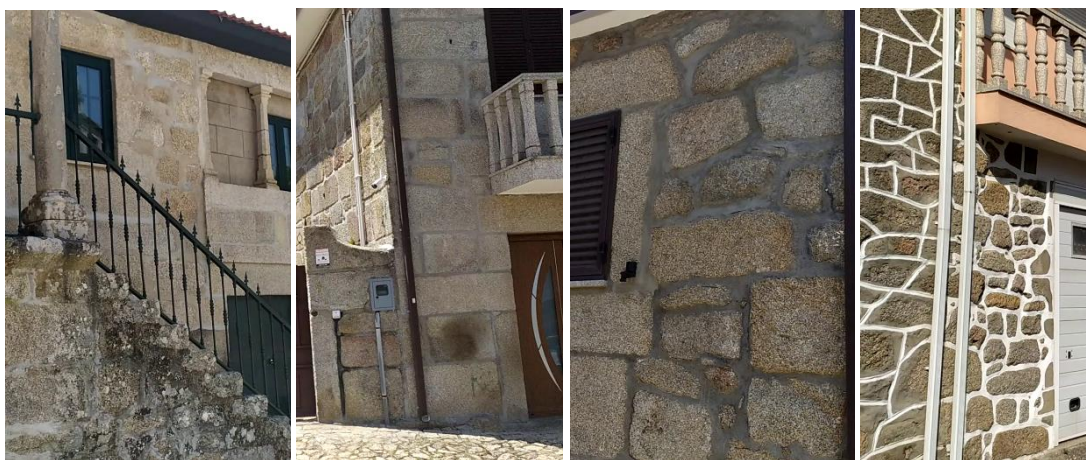


Figura 69 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra

### **ESTRUTURA DE MADEIRA E PISOS**

Deve-se garantir uma boa ligação da estrutura de madeira às paredes, por forma a permitir melhoria no funcionamento conjunto do sistema. Quando necessário deve-se ligar a parte não danificada da viga de suporte do piso à parede, podendo a ligação ser em madeira (fixa à viga existente através de chapas metálicas) ou feita com recurso a varões metálicos de ligação.

Devem ser reforçadas as estruturas dos pisos, decorrente da necessidade de correção dos níveis de degradação normalmente verificados nas vigas, na zona de apoio nas paredes. Relativamente a problemas na estrutura de

piso decorrentes do aparecimento de térmitas e xilófagos, como medida protetora devem interpor-se materiais não perfuráveis entre a madeira e o solo. As madeiras a serem aplicadas devem apresentar tratamento em autoclave e premunização que permita a resistência natural adequada, e deve ser aplicado um tratamento preservador biocida nas existentes.

## **FUNDAÇÕES/ EMBASAMENTO**

Devem ser minimizados os impactes causados por problemas de assentamento do solo, ampliações em altura do edifício ou alterações de uso que implicam maior carga transmitida às fundações. Nas situações em que a base de apoio das fundações é suficiente, mas que se encontra comprometida por problemas de execução ou deterioração, deve-se proceder à sua reparação, com recurso à injeção de polímeros ou argamassas cimentícias (jet grouting). Conforme o tipo de dano verificado ou alterações na construção que impliquem exigência de nova capacidade de carga, pode ser ponderado o recurso a micro-estacas.

Quando o estado de conservação é adequado, mas a superfície de apoio é insuficiente, o terreno se tornou instável, ou existe a necessidade de contenção de forças horizontais impostas às paredes de fundação, deve-se proceder ao reforço das fundações. Este reforço pode ser realizado lateralmente à fundação existente, com recurso a elementos novos que unifiquem o seu funcionamento com a antiga, ou por baixo da fundação existente, através da construção de uma sapata que responda à carga exigida. Nos casos em que, devido ao deficiente estado de conservação da fundação, não é possível aplicar um reforço ou proceder à correção das fundações, deve-se proceder à sua substituição parcial.

Os cuidados ao nível de intervenção nas fundações podem não ser apenas de natureza estrutural, mas também de melhoria das condições de funcionamento e durabilidade do edifício: a aplicação a drenagem periférica, cada vez mais generalizada, contribui para a correção de humidades ascensionais e para a manutenção de pisos térreos de madeira.

Todo o trabalho de reabilitação a efetuar deve ser sempre precedido de uma inspeção criteriosa do existente, com destaque especial para a avaliação das fundações/ embasamento (na medida em que permitem avaliar não só as características do terreno de fundação, mas também o estado em que se encontra a infraestrutura e o modo como foi executada), e para a cobertura (onde a realização prévia de sondagens permitirá averiguar o estado de cada uma das peças da estrutura de madeira, devendo ser dada especial atenção à zona dos apoios das vigas para verificação do nível de afetação da podridão em cada um dos apoios).

### **7.6.2 Espaço público**

Caracterizado por ser de uso comum e destinado a todos, o espaço público deve ser sempre pensando para as pessoas, privilegiando a utilização humana. Neste sentido, as intervenções a levar a cabo no espaço público devem respeitar e promover condições de mobilidade, fluidez, transparência e normalização, garantindo a

qualidade da imagem urbana e promovendo a sua identidade e atratividade. Para tal, deve ser garantida uma melhor acessibilidade e circulação, bem como situações de permanência devidamente enquadradas e articuladas, de modo a apelar à utilização dos espaços, para recreio ativo e passivo, sociabilização, passeio, desporto ou contemplação.

Deve ser promovida uma articulação entre os espaços públicos e os espaços edificados, tanto a nível espacial como funcional, dando maior coerência à área urbana. É também desejável que exista uma continuidade dos espaços públicos, dotando a área urbana de uma maior legibilidade e conforto, devendo ser garantidas as condições necessárias para que a população possa criar um mapa mental do espaço urbano, recorrendo-se aos elementos marcantes como pontos e locais estratégicos de orientação, a partir dos quais se conformam percursos pedonais e se estabelecem ligações, tal como as centralidades como as praças, largos, ruas estruturantes e elementos patrimoniais.

A intervenção a levar a cabo no espaço público deve ter em conta: (1) os espaços de circulação e (2) os espaços de estadia, ambos considerados fundamentais para um correto funcionamento da área urbana.

#### A - ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

Ao nível dos espaços públicos de circulação, deve-se atender aos critérios enunciados no Quadro seguinte para garantir as condições necessárias para a circulação segura e confortável dos peões, mais precisamente: a (1) conectividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
<b>CONECTIVIDADE E ADEQUABILIDADE</b>	<p>A rede pedonal deve oferecer ligações diretas, contínuas e desimpedidas de obstáculos entre os principais polos geradores/atractores de deslocações pedonais, como: equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes, zonas residenciais, áreas comerciais e de serviços, locais de lazer.</p> <p>A rede deverá ser hierarquizada e dimensionada em função da malha urbana onde se integra e respetivas vivências urbanas, assim como em função das necessidades dos peões, tendo em consideração os fluxos pedonais existentes e potenciais.</p> <p>A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.</p>
<b>ACESSIBILIDADE UNIVERSAL</b>	<p>O planeamento da rede pedonal deve, em toda a sua dimensão, ter sempre em consideração as necessidades de todos os utentes do espaço público, em particular dos que apresentam condicionalismos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.</p> <p>O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.</p>
<b>SEGURANÇA RODOVIÁRIA</b>	<p>As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação.</p>
<b>SEGURANÇA PESSOAL</b>	<p>A conceção do espaço público, em particular dos espaços pedonais, deve ter em atenção a necessidade de não potenciar situações de insegurança, mas sim desencorajar comportamentos antissociais, criando espaços que permitam o contacto visual entre todos os utentes e bem iluminados.</p>

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
<b>LEGIBILIDADE</b>	O espaço público, nomeadamente os espaços destinados à deslocação pedonal, deverão ser claros e de fácil leitura ou compreensão, promovendo uma orientação fácil devendo, para tal, assegurar a qualidade e a adequação do desenho urbano, criando, igualmente, elementos de referência e recorrendo a sinalização específica, sempre que necessário.
<b>CONFORTO</b>	Os materiais utilizados na conceção das redes pedonais deverão integrar as características necessárias para proporcionar as melhores condições para que a deslocação pedonal se efetue de forma confortável e segura, devendo, igualmente, ser adequados à intensidade de uso, ao desgaste e às condições climatéricas. O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climatéricas adversas. O conforto passa, também, pela minimização da exposição a algumas das consequências do tráfego motorizado, nomeadamente o ruído e a poluição atmosférica. Também aqui, o conceito de acalmia de tráfego é relevante.
<b>ATRATIVIDADE E CONVIVIALIDADE</b>	Os percursos pedonais deverão ser atractivos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

Quadro 10 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões  
Fonte: IMTT, 2011

De modo a promover uma circulação pedonal contínua e fluida, deverá ser garantida a eliminação de barreiras arquitetónicas, facilitando a utilização do espaço público por pessoas com mobilidade condicionada e demais utilizadores.



Figura 70 – Espaços públicos de circulação

A uniformização/padronização de materiais, pavimentos, mobiliário urbano e espécies arbóreas é fundamental, pois permitirá conferir coesão e unidade à área urbana. Podem, no entanto, em casos singulares e devidamente justificados, implementar-se materiais diferenciados, marcando pontos específicos e percursos particulares, caso auxiliem à legibilidade urbana, desde que não entrem em conflito com os materiais tradicionais existentes.

Na pavimentação dos arruamentos deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), evitando-se a utilização de pedra-chão ou outro material cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento. No âmbito da vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser seleccionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser

delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima interior de 1x1m, garantido a disponibilidade de espaço para o crescimento das raízes.



Figura 71 – Espaços arborizados, sem caldeira (imagem à esquerda), em caldeira (restantes imagens)

## B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

No âmbito dos espaços públicos de estadia, tais como praças e largos e parques/zonas de recreio e lazer, devem-se garantir condições que proporcionem a presença humana, como o encontro, sociabilização, o recreio e uma série de atividades ao ar livre. Estes espaços, que no seu conjunto integram a infraestrutura verde urbana, devem ter em conta os seguintes princípios (Quintas, 2013):

- Quantidade – devendo existir espaços suficientes para o desempenho das funções necessárias à população, assim como ao equilíbrio do sistema urbano. Cada espaço deverá ter dimensão suficiente para acomodar o conjunto de atividades a que se propõe;
- Qualidade – devendo existir uma diversidade de espaços verdes e espaços públicos em meio urbano, de forma a satisfazer as diferentes necessidades da população. Ao mesmo tempo, cada espaço deverá ser atrativo para utilização humana por vários públicos e exercendo diversas funções;
- Continuidade – devendo existir uma ligação física ou funcional entre os vários espaços verdes e espaços públicos urbanos, assim como uma articulação com a envolvente rural, garantindo uma ampla mobilidade e acessibilidade universal aos e nos espaços, assim como assegurando que os processos ecológicos são mantidos;
- Contexto – devendo existir uma articulação entre os espaços verdes e espaços públicos e a envolvente construída, criando uma coerência e equidade na malha urbana

Na criação e requalificação de espaços de estadia (espaços públicos e espaços verdes públicos) foram definidos os oito princípios de intervenção, baseados nos critérios da Cabe Space (2005): (1) sustentabilidade, (2) carácter e identidade, (3) definição e limite, (4) conectividade e acessibilidade, (5) legibilidade, (6) adaptabilidade e robustez, (7) inclusividade e (8) biodiversidade, conforme apresentados de seguida:

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
<b>SUSTENTABILIDADE</b>	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade do aglomerado fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, ...), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a sociabilização, a segurança, a cultura,...), mas também económicos (associado ao aumento do valor imobiliário em áreas próximas de espaços públicos).
<b>CARÁTER E IDENTIDADE</b>	Os espaços devem enfatizar o carácter e identidade do aglomerado, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
<b>DEFINIÇÃO E LIMITE</b>	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a vários alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.
<b>CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE</b>	A rede de espaços públicos de estadia deverá estar enquadrada com os espaços de circulação e articulada com os principais pontos de acesso ou distribuição.
<b>LEGIBILIDADE</b>	Os espaços, independentemente do fim a que estão destinados, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
<b>ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ</b>	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).
<b>INCLUSIVIDADE</b>	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
<b>BIODIVERSIDADE</b>	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Quadro 11 - Princípios de intervenção em espaço público

Pensados à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir características que respondam às solicitações ao nível de recreio, lazer, sociabilização, mas também que promovam uma série de benefícios/serviços ambientais onde se destacam a qualidade do ar, a mitigação do ruído e o conforto ambiental. É também desejável que estes espaços possuam elevada **qualidade estética**, o que irá incrementar a qualidade visual do núcleo urbano, assim como promover a sua imagem, incentivando as pessoas para aqui viver, para visitar ou investir neste território.

Na implementação da **vegetação**, devem ser privilegiadas as espécies autóctones, mais adaptadas às condições edafoclimáticas e, por essa razão, possuindo menores necessidades de manutenção. Nos espaços verdes,

deverão ser privilegiados os estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, conferindo uma diversidade de vegetação, que irão possibilitar a criação de distintos ambientes no espaço, além de uma maior biodiversidade.

Relativamente à utilização dos espaços, deverão ser conferidas situações de **conforto**, com a criação de áreas de sol e de sombra, devendo o mobiliário urbano ser colocado de acordo com as áreas de maior conforto bioclimático para a estadia.

Nas zonas de estadia devem ser privilegiados os **pavimentos** permeáveis, tendo, no entanto que se ter em atenção a capacidade de carga dos espaços e grau de utilização (sobretudo nas praças), assegurando a robustez dos materiais e evitando a sua degradação. A utilização de pavimentos permeáveis possui benefícios a nível de infiltração de água, mas também a conservação do recurso solo.

A nível de **segurança**, não deverão ser usados materiais que, pela sua composição ou desenho, possam colocar em risco a segurança pessoal dos utilizadores. Os espaços públicos de estadia devem ser bem iluminados, não devendo, em geral, possuir zonas com baixa visibilidade, de forma a assegurar a perceção de segurança.

Deverá ser promovido a **acessibilidade universal**, tendo estes espaços todas as áreas acessíveis a todos os utilizadores, devendo todos os elementos impeditivos de uma livre circulação ser reduzidos ao mínimo.

Os espaços deverão ser alvo de uma **manutenção ativa**, devendo existir operações periódicas de vistoria e manutenção da vegetação e pavimentos, evitando a proliferação de estruturas degradadas e a existência de resíduos pelo chão, garantindo uma imagem apelativa que influenciará toda a área urbana.

Desde que a área o permita, e sempre que a localização e a tipologia do espaço o justifiquem, devem desenvolver-se **atividades** nos espaços públicos, de modo a promover a sua utilização, apresentando uma diversidade de oportunidades, ambientes e experiências.

## 8. BIBLIOGRAFIA

- Appleton, J. 2003. Reabilitação de edifícios antigos. Amadora: Edições Orion.
- Barreta, J. 2012. Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana. Lisboa: CIP – Confederação Empresarial de Portugal.
- Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.
- CABE Space. 2005. Start with the Park. Commission for Architecture and the Built Environment.
- CABE Space. 2006. Green space strategies: a good practice guide. Commission for Architecture and the Built Environment.
- Carvalho, Jorge e Cancela d'Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.
- CIM-Douro. 2014. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região do Douro (2014-2020). Vila Real: Sociedade de Consultores Augusto Mateus & Associados.
- CIM-Douro. 2015. Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Comunidade Intermunicipal do Douro – Relatório Preliminar. Mpt @ mobilidade e planeamento do território, Lda.
- 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.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

- Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.
- Costa, António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Costa, A., Macedo, J. 2008. Engenharia de Tráfego: Conceitos Básicos. Porto: CCDRN.
- Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- DGOTDU. 2005. Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território. Lisboa: DGOTDU.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- IHRU 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- IMTT / GPIA. 2001. Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho. Lisboa: IMTT I.P.
- Juma, A., Manso, A. 2010. Guia Prático da Habitação. Lisboa: IHRU I.P.
- 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.

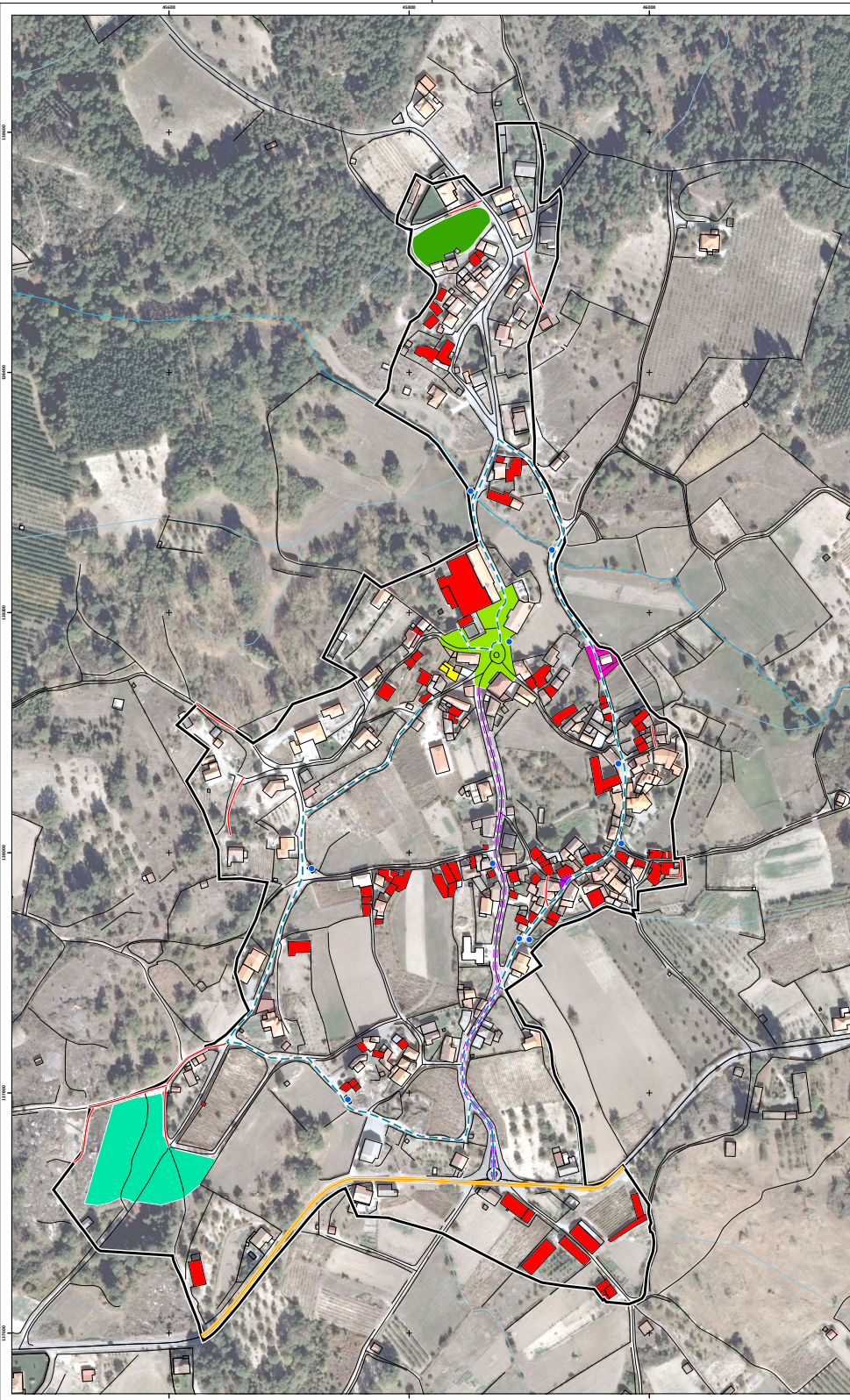
- LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.
- LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excecional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Mosteiro de Nossa Senhora da Assunção de Tabosa [Online]. Disponível em: <https://mosteirotabosa.com/tabosa/> [setembro 2025]
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio 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> [setembro 2025]
- Município de Sernancelhe. Freguesias [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html> [setembro 2025]
- Município de Sernancelhe. Plano Diretor Municipal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/revis%C3%A3o-pdm.html> [setembro 2025]
- NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.
- 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> [setembro 2025]
- Roberts, P. Sykes, H. 2000. Urban regeneration: a handbook. Londres: Sage.
- Rossi, A. 1966. A arquitetura da Cidade. Lisboa: Edições Cosmos.
- SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico [Online]. Disponível em: [http://www.monumentos.gov.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=4271](http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=4271) [julho 2025]
- Tavares, A., Costa, A., Varum, H. 2001. Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios: Guia de Intervenção. Aveiro: Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro.
- Teles, P. 2007. Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de agosto. Porto: Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

## Webgrafia

- Município de Sernancelhe [Online]. Disponível em: [www.cm-sernancelhe.pt](http://www.cm-sernancelhe.pt)
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)
- All About Portugal [Online]. Disponível em: [www.allaboutportugal.pt](http://www.allaboutportugal.pt)

## 9. ANEXOS

## **ANEXO A – Planta de localização das ações (Escala 1:2 000)**

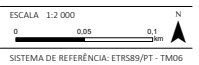


**Legenda:**

- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Tabosa do Carregal (22,41ha)
- PERUTAB-01 | Requalificação do Largo do Convento
- PERUTAB-02 | Criação de largo miradouro no Bairro Novo
- PERUTAB-03 | Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro
- PERUTAB-04 | Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente
- PERUTAB-05 | Valorização da fonte de mergulho e envolvente
- PERUTAB-06 | Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro
- PERUTAB-07 | Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente
- PERUTAB-08 | Criação da Casa das Tradições de Tabosa
- PERUTAB-09 | Valorização de elementos de água
- PERUTAB-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
- PERUTAB-11 | Valorização do percurso da Via Sacra
- PERUTAB-12 | Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"
- PERUTAB-13 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
- PERUTAB-14 | Reabilitação do edifício de propriedade privada
- PERUTAB-15 | Programa "Apoio à reabilitação privada"
- PERUTAB-16 | Programa "Segunda habitação"
- PERUTAB-17 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE TABOSA DO CARREGAL

Anexo A - Planta de Localização das Ações Propostas



## **ANEXO B – Fichas de ação**

AÇÃO PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Requalificação do Largo do Convento (PERUTAB-01) visa a requalificação do principal espaço público da ARU de Tabosa do Carregal, que possui uma posição central junto ao Mosteiro. Pretende-se a requalificação do espaço, tornando-o mais aprazível à utilização ativa e encontro da população, mas também como área atrativa de referência para os turistas e visitantes. A intervenção, que deverá ter em consideração a relação com o Mosteiro, mantendo o seu carácter, pretende a reorganização do espaço, definindo áreas de peões, veículos, vias partilhadas e estacionamento, definindo claramente as áreas de permanência e criando condições de conforto e atratividade. Deve ser introduzida vegetação arbórea e canteiros herbáceo-arbustivos e proceder-se à colocação de mobiliário urbano (bancos, papeleiras, ...) e iluminação cénica. Deve ser enfatizada a presença do calvário e o início do percurso da via-sacra. Os elementos existentes (como a fonte e a paragem de autocarro) devem ser compatibilizados com a intervenção a realizar.
Interdependências	PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-09   Valorização de elementos de água PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-01 | Requalificação do Largo do Convento

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	35 000,00	0,00	35 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	305 200,00	0,00	305 200,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>355 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>355 200,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-02 | Criação de largo miradouro no Bairro Novo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Criação de largo miradouro no Bairro Novo (PERUTAB-02) visa a criação de um espaço público de qualidade numa das zonas de expansão da ARU, o Bairro Novo, gerando uma nova centralidade, num local de encontro da população que contribua para a qualidade do ambiente urbano. Numa zona central, que beneficia de um conjunto de vistas para a paisagem envolvente, deverá ser criado um largo/jardim para usufruto público, com áreas de estadia, descanso e contemplação da paisagem, num local onde a população se possa reunir e conviver. Para tal, pretende-se o desenho e pavimentação do espaço, assim como proceder à sua arborização e criação de espaços vegetados, de modo a dotá-lo de funções ecológicas. Pretende-se ainda a incorporação de mobiliário urbano (bancos, mesas de piquenique, bebedouros e papelarias) e iluminação pública.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-02 | Criação de largo miradouro no Bairro Novo

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	25 000,00	0,00	25 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	229 400,00	0,00	229 400,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>269 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>269 400,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-03 | Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro (PERUTAB-03) visa a execução de um amplo espaço verde de utilização pública, fomentando uma centralidade onde já existe um parque infantil. O Parque irá ser construído numa área onde passa o Caminho de Santiago - Caminho de Torres, pretendendo a requalificação de um espaço dividido por caminhos e sem qualquer utilização, transformando-o num espaço verde destinado ao recreio, lazer, descanso e desporto, dedicado a Aquilino Ribeiro. Prevê-se ainda a integração de um pequeno edifício de apoio, disponibilizando uma bancada de cozinha com água e sanitários.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-12   Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2026
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-03 | Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	25 000,00	0,00	25 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	153 387,11	0,00	153 387,11
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>193 387,11</b>	<b>0,00</b>	<b>193 387,11</b>

## AÇÃO PERUTAB-04 | Requalificação da capela de S. Brás e envolvente

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-04   Requalificação da capela de S. Brás e envolvente
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente (PERUTAB-04) tem como objetivo a reabilitação deste elemento religioso, que possui uma localização periférica na ARU, conferindo-lhe uma posição de destaque e assumindo-o como um novo centro de encontro da população e visitantes. Para esse efeito, pretende-se a reabilitação do edifício, resolvendo as patologias evidenciadas e efetuando a requalificação da envolvente, com o arranjo do pavimento, a colocação de mobiliário urbano (bancos e iluminação cénica) e reposição/alteração de elementos vegetais (árvores em caldeira e arbustos/herbáceas em floreiras). Deverá ainda ser colocada uma placa informativa com a história e características da capela.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-02   Criação de largo miradouro no Bairro Novo PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUTAB-04 | Requalificação da capela de S. Brás e envolvente

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	13 000,00	0,00	13 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	120 400,00	0,00	120 400,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>143 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>143 400,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-05 | Valorização da fonte de mergulho e envolvente

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A Valorização da fonte de mergulho e envolvente (PERUTAB-05) visa a reabilitação do elemento de água existente, a fonte de mergulho, bem como do tanque que se encontra na proximidade. Pretende-se a limpeza e reabilitação dos dois elementos, efetuando a sua ligação. Para tal, deverá proceder-se à requalificação do espaço público adjacente, de modo a valorizar estes elementos construídos, tornando-os mais visíveis e atrativos, tanto para turistas como visitantes. Deverá ser dado ênfase especial a questões de segurança, devido à proximidade com a via pública, devendo esta assumir-se como via partilhada neste local. Propõe-se ainda a colocação de uma placa informativa contendo uma pequena descrição deste elemento, assim como evidenciar a importância da água e deste tipo de fontes neste território.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente PERUTAB-09   Valorização de elementos de água PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUTAB-05 | Valorização da fonte de mergulho e envolvente

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	44 100,00	0,00	44 100,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>59 100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 100,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-06 | Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro (PERUTAB-06) visa a requalificação de um dos principais arruamentos do aglomerado de Tabosa do Carregal, uma via que efetua a ligação entre a Estrada Municipal EM581 e o Largo do Convento, desde o início do aglomerado até ao seu centro, estruturando malha urbana da ARU. Deverá continuar a assumir as funções de atravessamento viário, mas ao mesmo tempo garantir a segurança dos peões que circulam ao longo deste arruamento e que o atravessam. Deverá ser repavimentada, podendo-se equacionar a criação de zonas de via partilhada ou criação de passeios, que permitam gerir o trânsito e gerar maior segurança na sua passagem e atravessamento. Quando possível, dever-se-á equacionar a colocação de arborização de rua e mobiliário urbano, bem como a criação de áreas miradouro, quando as vistas sobre a paisagem o proporcionem. Na parte Sul desta via, onde esta conflui com a Estrada Municipal, deverá proceder-se à requalificação das plataformas centrais, com o seu alargamento, criando uma área ajardinada que irá conferir mais atratividade para a visitação.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-06 | Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	25 000,00	0,00	25 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	202 050,00	0,00	202 050,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>237 050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>237 050,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-07 | Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente (PERUTAB-07) tem como objetivo a reabilitação do cruzeiro, com a sua limpeza e recuperação. Deverá também proceder-se à intervenção na envolvente com a requalificação do pequeno largo onde este se situa, com a reabilitação do pavimento e colocação de placa sinalética informativa, de forma a tornar este espaço mais atrativo à população, promovendo o encontro e a sociabilização, mas também criar um ponto de referência para os turistas que visitam Tabosa do Carregal.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUTAB-07 | Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	4 500,00	0,00	4 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	12 900,00	0,00	12 900,00
Aquisição de serviços	1 500,00	0,00	1 500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>18 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 900,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-08 | Criação da Casa das Tradições de Tabosa

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; .Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.
Descrição	A ação Criação da Casa das Tradições de Tabosa (PERUTAB-08) pretende a recuperação de um edifício atualmente devoluto e em mau estado de conservação, dotando-o de novas funções, nomeadamente com a criação de um espaço dedicado à cultura, tradições e dinâmicas sociais de Tabosa do Carregal, onde se possam efetuar reuniões, formações, eventos lúdicos, gastronómicos e culturais, bem como um espaço museológico. Este edifício pretende ainda funcionar como espaço de visitação e de apoio aos turistas e visitantes que aqui se deslocem. Deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente PERUTAB-09   Valorização de elementos de água PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-08 | Criação da Casa das Tradições de Tabosa

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	100 000,00	0,00	100 000,00
Estudos e projetos	20 000,00	0,00	20 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	113 000,00	0,00	113 000,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>243 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243 000,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-09 | Valorização de elementos de água

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-09   Valorização de elementos de água
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Valorização de elementos de água (PERUTAB-09) pretende reabilitar, recuperar e reativar (quando adequado e necessário) os elementos de água existentes na ARU de Tabosa do Carregal, como os tanques e fontes que se encontram dispersos pela malha urbana. A reabilitação destes elementos deverá oferecer oportunidade de criação de zonas atrativas de encontro da população e visitantes, enquanto se está a contribuir para a preservação destes importantes elementos associados à identidade deste aglomerado. A reabilitação dos elementos construídos, sempre que possível deverá ter em consideração a envolvente, com a colocação de mobiliário urbano, placas identificativas, introdução de vegetação ornamental, entre outras soluções adequadas a cada local.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUTAB-09 | Valorização de elementos de água

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	1 000,00	0,00	1 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	3 500,00	0,00	3 500,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUTAB-10) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial aos pequenos arruamentos existentes na periferia da ARU. Na requalificação destes acessos, deve-se ter em consideração a sua função, devendo dar-se prioridade ao peão, de forma a criar espaços com segurança.
Interdependências	PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	25 000,00	0,00	25 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	220 750,00	0,00	220 750,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações		0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>255 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>255 750,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-11 | Valorização do Percurso da Via Sacra

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-11   Valorização do Percurso da Via Sacra
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Valorização do percurso da Via Sacra (PERUTAB-11) pretende valorizar o percurso da via-sacra já existente, e marcado pelas cruces que se encontram ao longo da via que conduz ao Mosteiro. Pretende-se a limpeza dos elementos construído e a conceção de mapas/roteiros que mostrem o percurso, o qual deve ser evidenciado com a colocação de uma placa informativa, com o mapa e a história associada à sua criação.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-09   Valorização de elementos de água PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUTAB-11 | Valorização do Percurso da Via Sacra

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4 500,00	0,00	4 500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-12 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-12   Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa” (PERUTAB-12) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada, que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. De forma a promover a complementaridade entre este percurso e o Caminho de Santiago e melhorar a legibilidade e identificação pelos visitantes, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos dois itinerários.
Interdependências	PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUTAB-12 | Valorização do Percorso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4 500,00	0,00	4 500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-13 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-13   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUTAB-13) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto, inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.
Interdependências	PERUTAB-06   Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro PERUTAB-10   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-13 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9 000,00	0,00	9 000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000,00</b>

## AÇÃO PERUTAB-14 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;</li> <li>. Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.</li> </ul>
Descrição	<p>A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUTAB-14) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p>
Interdependências	<p>PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada” PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUTAB-14 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos		1 000 000,00	1 000 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	9 198 100,00	9 198 100,00
Aquisição de serviços	0,00	500 000,00	500 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>10 698 100,00</b>	<b>10 698 100,00</b>

AÇÃO PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.</li> </ul>
Descrição	<p>O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUTAB-15) compreende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar pela realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.</p>
Interdependências	<p>PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUTAB-15 | Programa “Apoio à reabilitação privada”**

**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	15 000,00	0,00	15 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>

AÇÃO PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-16   Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.</li> </ul>
Descrição	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERUTAB-16) visa atrair novos públicos para Tabosa do Carregal, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.</p>
Interdependências	<p>PERUTAB-14   Reabilitação do edificado de propriedade privada PERUTAB-15   Programa “Apoio à reabilitação privada”</p>
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUTAB-16 | Programa “Segunda habitação”**

**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	15 000,00	0,00	15 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>

AÇÃO PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	
Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUTAB-17   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUTAB-17) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Tabosa do Carregal, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia, etc.), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. (2) Programa "Tardes de Aquilino": Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto da comunidade sénior.
Interdependências	PERUTAB-01   Requalificação do Largo do Convento PERUTAB-03   Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro PERUTAB-04   Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente PERUTAB-05   Valorização da fonte de mergulho e envolvente PERUTAB-07   Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente PERUTAB-08   Criação da Casa das Tradições de Tabosa PERUTAB-11   Valorização do percurso da Via Sacra PERUTAB-12   Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, Junta de Freguesia de Carregal, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

**AÇÃO PERUTAB-17 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer**

**ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO**

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	40 000,00	0,00	40 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>40 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 000,00</b>

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Isonção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. <b>Renovação por mais 5 anos</b> , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento do IMI.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, 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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> </ul> <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
<b>Benefício</b>	<b>Isonção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no <b>prazo de 3 anos</b> a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li> </ol>

<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> </ul> <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.</p>

<b>IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)</b>	
<b>Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente</b>	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> </ul>

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<b>Benefício</b>	<b>Iisenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
<b>Procedimento</b>	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• 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).</li> </ul>

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos</b> suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, 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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Alienação de Imóveis Recuperados	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.

<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, 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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> </ul>

### IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

#### Arrendamento de Imóveis Recuperados

<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação actual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> </ul>

### IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)

#### Fundos de Investimento Imobiliário

<b>Benefício</b>	<b>Iisenção de IRC dos rendimentos</b> 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.
------------------	---

<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;</li> <li>• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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).</li> <li>• Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.</li> </ul>

### IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

#### Fundos de Investimento Imobiliário

<b>Benefício</b>	<b>Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos</b> 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.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
<b>Enquadramento legal</b>	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.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;</li> <li>• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;</li> </ul>

- 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.

Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.

