



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUNHA

Setembro de 2021



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUNHA

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

FICHA TÉCNICA

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

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	7
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CUNHA.....	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE CUNHA	14
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	14
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	16
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	16
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	17
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE CUNHA	20
3.4.1. POPULAÇÃO.....	22
3.4.2. SOCIO ECONOMIA.....	25
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE	26
3.4.4. ESTRUTURA URBANA	28
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	29
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO	33
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE	34
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	39
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	42
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU.....	42
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	44
BIBLIOGRAFIA.....	45

ANEXOS

ANEXO A. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CUNHA, À ESCALA 1:2 500

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

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cunha** integrando, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de Maio), a Memória Descritiva e Justificativa da Proposta de Delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (apresentada em anexo) e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

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

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

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

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

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

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

No primeiro e presente capítulo é realizado o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e o planeamento e a programação associados a este processo. De seguida, no segundo capítulo é explicitada a metodologia e os critérios de delimitação utilizados para a delimitação da ARU de Cunha, culminando com a apresentação da mesma.

No terceiro capítulo é apresentada a caracterização do território abrangido pela ARU de Cunha, procedendo-se ao seu enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT) e à análise dos seguintes descritores: população, socio economia, rede rodoviária e mobilidade, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património.

Posteriormente, o quarto capítulo visa a Estratégia de Reabilitação Urbana, procedendo à apresentação das suas linhas orientadores e dos objetivos estratégicos definidos.

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

O presente documento é acompanhado por dois anexos, a Planta de Delimitação da ARU de Cunha, à escala 1:2 500 e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Cunha.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A delimitação da ARU de Cunha obedeceu a um processo metodológico e a um conjunto de critérios de urbanísticos. O presente capítulo visa apresentar a metodologia adotada e os critérios de delimitação considerados neste processo e demonstrar a sua aplicação na aferição dos limites da ARU de Cunha

Neste âmbito, importa referir que de acordo com o RJRU uma ARU corresponde à *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

Este diploma estabelece ainda que *“as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (Artigo 12º do RJRU).

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Critérios de delimitação

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

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

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

- a) A área classificada como solo urbano e respetivas categorias de qualificação do solo – atendendo à delimitação dos perímetros urbanos constante do PDM de Sernancelhe;
- b) As centralidades e principais elementos de interesse e de referência – correspondendo aos núcleos de polarização urbana do aglomerado, aos principais elementos patrimoniais e a outros elementos relevantes da estrutura urbana.

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

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

Critérios de delimitação

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

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

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

2.2. Proposta de delimitação da ARU de Cunha

A elaboração da proposta de delimitação para a ARU de Cunha seguiu os trâmites estabelecidos pela metodologia apresentada no ponto 2.1. do presente documento. Assim, este processo teve início com a aplicação da **Fase 1, Análise regulamentar e territorial da área**, que integra a análise do Solo Urbano e das categorias de qualificação do solo e o levantamento das centralidades e principais elementos de referência existentes. Da realização desta fase resultaram dois cartogramas, representados pelas figuras 1 e 2.

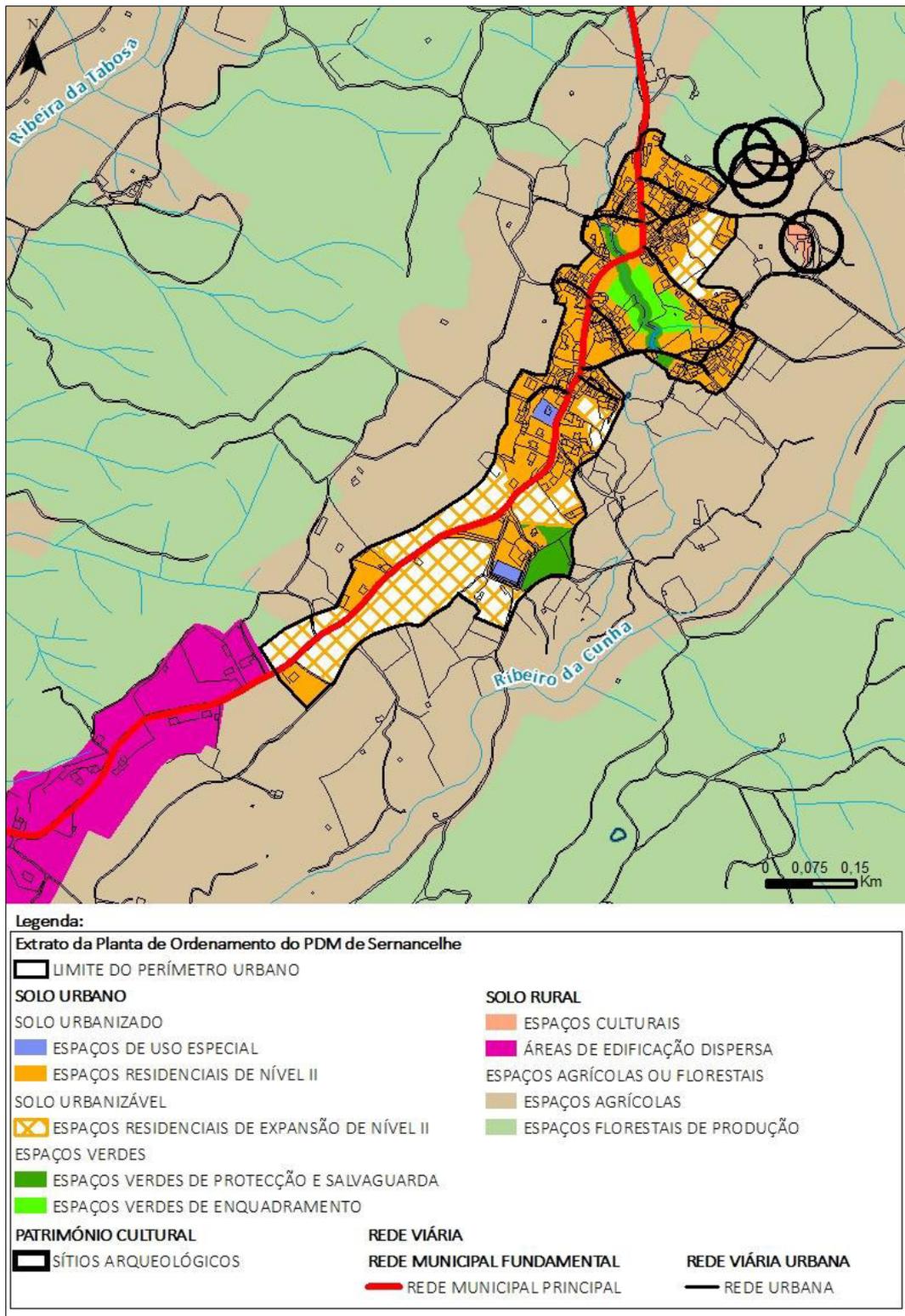


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

Na figura 1 apresenta-se um **extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe**, no qual se insere o **perímetro urbano do aglomerado de Cunha**. No interior deste perímetro observa-se que no setor norte predominam os **Espaços Residenciais de Nível II**, que integram o **Solo Urbanizado**, em contraste com a zona sul onde os prevalecem os **Espaços Residenciais de Expansão de Nível II**, pertencentes ao **Solo Urbanizável**.

Ainda dentro deste perímetro também se verifica a existência de dois **Espaços de Uso Especial**, que abrangem dois equipamentos existentes, o Centro Lúdico de Cunha e o Polidesportivo; e de duas categorias de **Espaços Verdes**, os **Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda** e os **Espaços Verdes de Enquadramento**.

Os Espaços Verdes de Proteção de Salvaguarda englobam, sobretudo, áreas mais sensíveis a nível ecológico integradas na RAN, REN e Domínio Hídrico; que no aglomerado de Cunha incidem sobre as margens de um afluente do Ribeiro da Cunha e sobre um espaço verde na proximidade do polidesportivo. Por sua vez, os espaços verdes de enquadramento visam a integrar elementos estruturais dos aglomerados, como eixos viários e linhas de água. No aglomerado de Cunha estes espaços surgem na envolvente às margens da linha de água que o atravessa.

Fora deste perímetro predominam os **Espaços Agrícolas** e os **Espaços Florestais de Produção**, que integram o **Solo Rural**. Neste âmbito importa evidenciar a ocupação agrícola de toda a envolvente a este aglomerado, que acompanha o trajeto do Ribeiro da Cunha.

Além destas, observa-se uma grande **Área de Edificação Dispersa**, a sul do aglomerado de Cunha, e ainda de um **Espaço Cultural**, a noroeste, onde se situa a Capela de S. Amaro e quatro **Sítios Arqueológicos**.

Por último, importa assinalar que este perímetro urbano é servido pela **Rede Municipal Fundamental e Principal**, mais precisamente pela EM582-1.

Na figura 2 encontram-se representadas as **Principais Centralidades** e os **Principais Elementos** existentes na área em análise. De um modo geral, observa-se que tanto as centralidades como os pontos de interesse ilustrados se distribuem ao longo da EM582-1, com especial incidência no setor nordeste. Para além disso, verifica-se uma correlação entre as duas variáveis, isto é, as centralidades identificadas surgem sobretudo em associação a elementos de interesse presentes na sua proximidade.

Finda a análise destes cartogramas deu-se início à **Fase 2 – Esboço**, na qual se procedeu à sobreposição da informação já recolhida e se desenhou o limite provisório da ARU de Cunha. O resultado deste exercício encontra-se representado na Figura 3.

O limite provisório esboçado engloba a generalidade do perímetro urbano e dos principais elementos e centralidades identificados. Excetuando-se apenas os Sítios Arqueológicos, a Capela de S. Amaro, o Cemitério e a Junta de Freguesia de Cunha, que se encontram fora do perímetro urbano incidindo em solo rural.

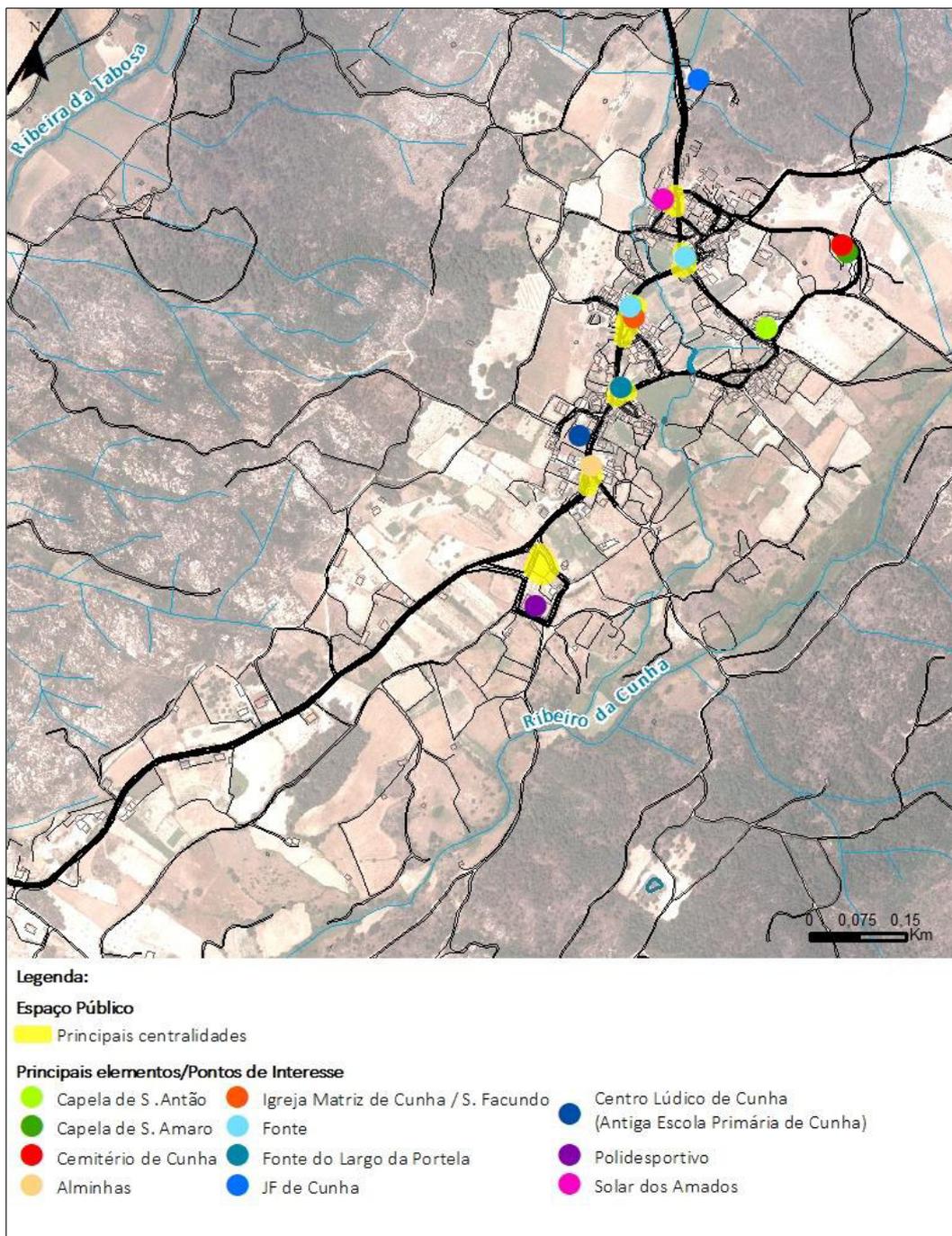


Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

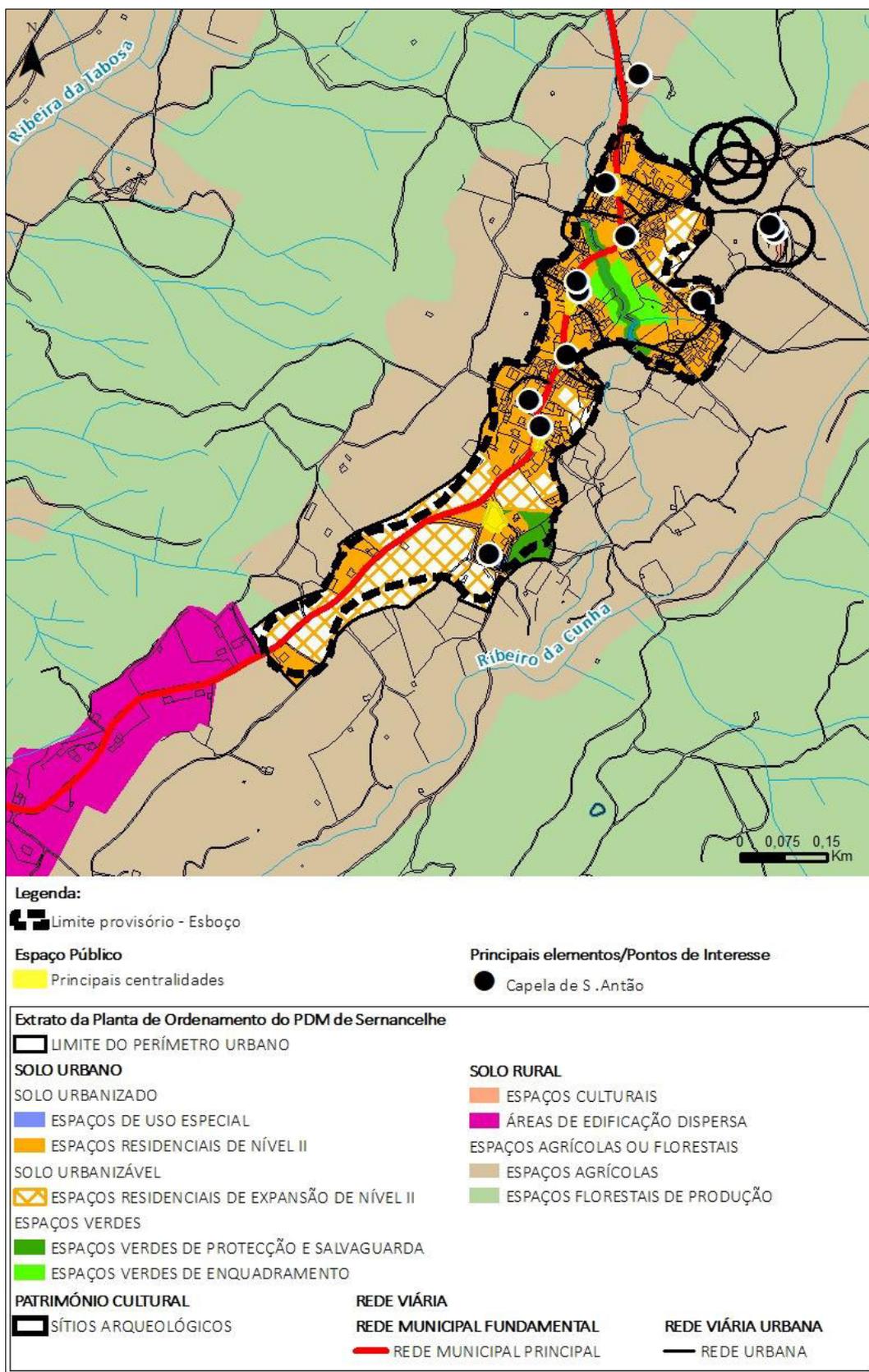


Figura 3 - Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Cunha e esboço dos limites provisórios da ARU.
Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021

Após o esboço dos limites provisórios da ARU de Cunha iniciou-se a **terceira e última fase** deste processo, o **Desenho Final**. Nesta fase foi aferido o limite provisório desenhado, atendendo aos critérios urbanísticos estabelecidos na metodologia, que resultou na proposta de delimitação da ARU de Cunha que consta na Figura 4.

Neste contexto refere-se que apesar de ser possível incluir todo o perímetro urbano na ARU, de modo a contribuir para a coerência e homogeneidade deste conjunto se optou por excluir algumas áreas periféricas e/ou não edificadas.

A ARU de Cunha apresenta uma área global de 16,69 hectares e encontra-se espacializada na figura seguinte e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.500.

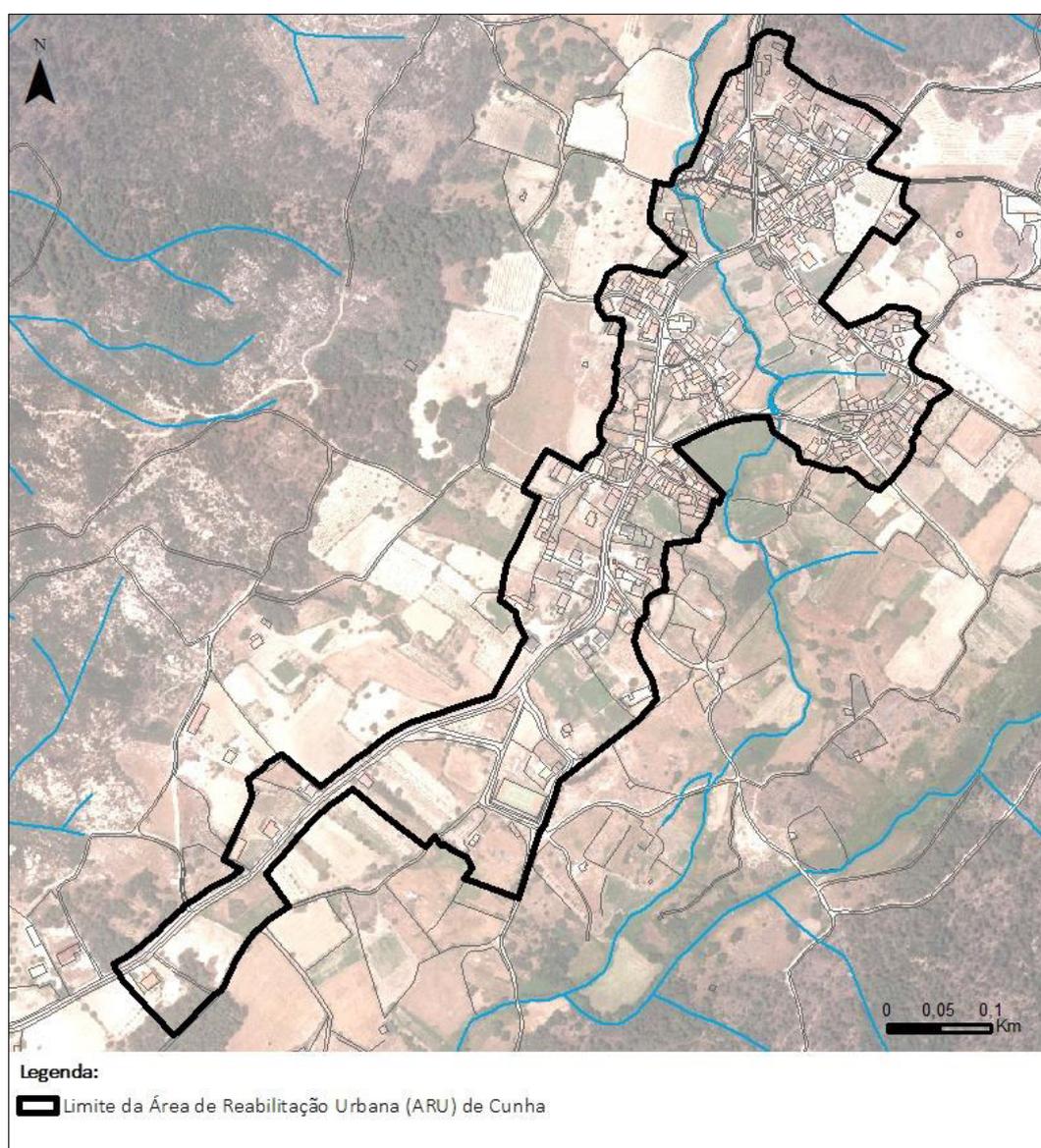


Figura 4 – Limite da ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2021

3. Caracterização da ARU de Cunha

Neste capítulo apresenta-se a caracterização da área delimitada como ARU de Cunha, que se divide em quatro subcapítulos: (1) Enquadramento territorial, (2) Enquadramento histórico, (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial e (4) Caracterização da área urbana delimitada. As temáticas abordadas em cada um destes subcapítulos têm como objetivo descrever o território, evidenciar os seus pontos fortes e fracos e aferir carácter e identidade da área abrangida. Estas conclusões servirão como base para a definição da estratégia de reabilitação urbana e as directrizes a aplicar ao território, que toma lugar no capítulo seguinte.

3.1. Enquadramento territorial

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

A ARU de Cunha localiza-se na freguesia homónima e no setor sudeste do concelho de Sernancelhe, pertencente ao distrito de Viseu e zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III). Situado na proximidade do limite sudeste de Sernancelhe, onde confronta com Aguiar da Beira e Trancoso, Cunha é o povoado concelhio situado mais a sul.

“Quem sobe da estrada de Trancoso, à direita, por um pequeno ramal, rasgado numa suave encosta, entre pinheiros e giestas, já na raia do Concelho (...), depois de andar dois quilómetros, encontra uma povoação, sem beleza, mas típica, recortada a sua casaria no quadro montezinho da região: é a Cunha.” (Moreira, Vasco 1929:288)

A freguesia de Cunha é atravessada por duas vias que integram a Rede Municipal Principal, a EN226 e a EM582-1, merecendo neste domínio especial destaque a **EM582-1** que percorre o território da ARU e constitui o seu principal acesso. A EM582 atravessa Sernancelhe, unindo os concelhos de Sarzeda e Trancoso, antes da sua entrada em Trancoso esta via possui uma derivação que efetua a ligação aos aglomerados de Quinta dos Pisões, Arnas e Cunha e ao concelho de Aguiar da Beira.

A ligação de Cunha à Vila de Sernancelhe, da qual dista cerca de 12,8 km é realizada através da EM582-1 e da EM582, que permitem a ligação à EN226, ou em alternativa pela EN582-1 (em direção a Aguiar da Beira) e pela EN226. Os aglomerados mais próximos da ARU de Cunha são Arnas a 3,3km, Quinta dos Pisões a 5,1km e Tabosa da Cunha a 6,6km.

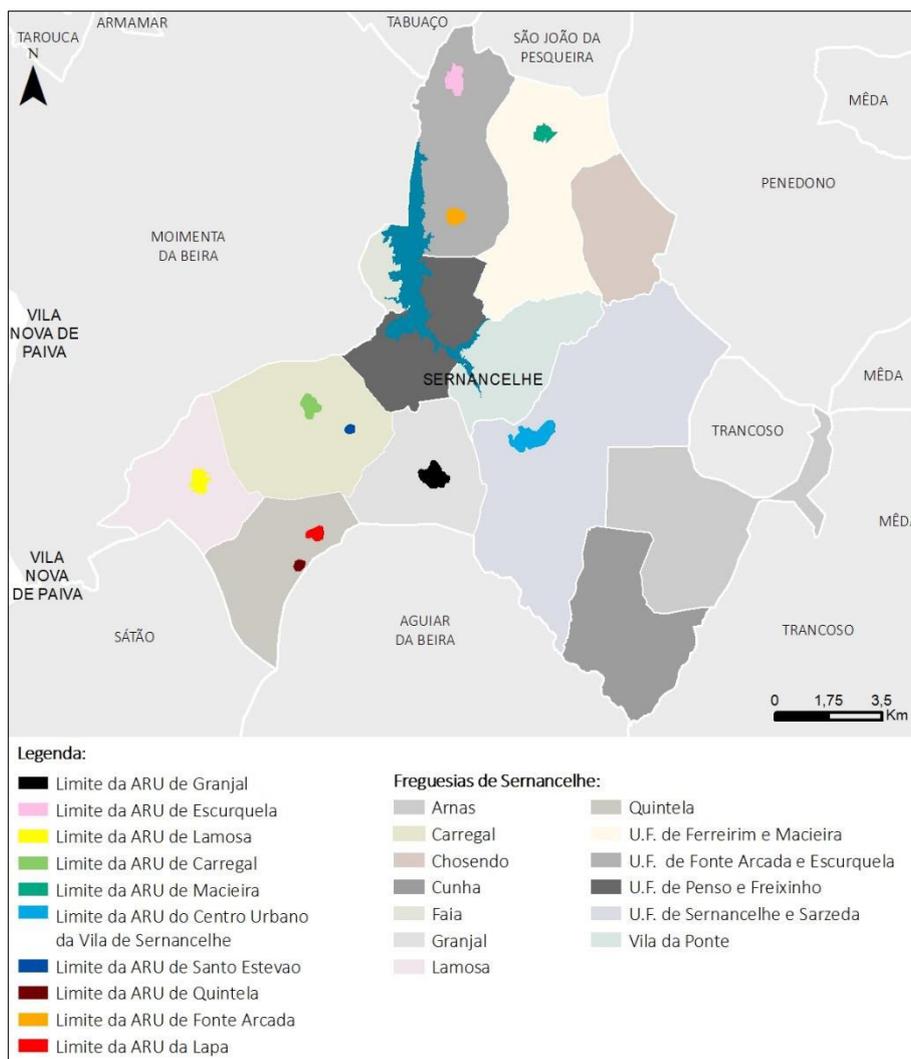


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Cunha
Fonte: Cotefis, 2021

“Fica situada numa chã, muito produtiva e fértil, formada pelas colinas de S. Estevão ao norte, Coitada ao nascente, Cabeço de Roldão e Queimadas ao sul. (...) Ao poente, à margem do seu termo, corre o rio Távora (...).” (Moreira, Vasco 1929:288-289)

O aglomerado da Cunha encontra-se implantado numa encosta formada pelo vale do Ribeiro da Cunha, prologando-se no sentido NE-SO, paralelamente a esta linha de água, e ao longo da EM582-1. O povoado de Cunha caracteriza-se pelas marcas deixadas pela Ordem de Malta, ainda hoje visíveis no território, e pela grande produtividade e fertilidade associada aos seus solos.

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

3.2. Enquadramento histórico

Um pouco por todo o concelho de Sernancelhe existem diversos elementos que atestam a sua ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámula ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (“*Seniorzelli*”). A ocupação deste território pelos árabes ocorreu entre os séculos X e XI, resultando na sua destruição e consequente despovoamento.

O aglomerado de Cunha, por sua vez, terá surgido na época da romanização, de acordo com António Costa (2007), que baseia a sua posição nos achados arqueológicos ocorridos neste local, como diversas tégulas, um tesouro com moedas que remonta ao séc. IV de Constantino e a Lagareta da Igreja de Santo Amaro. Porém estes não são os únicos vestígios de ocupação remota existentes em Cunha, somando-se ainda a Necrópole de Chão das Vinhas I e a Sepultura do Chão das Vinhas II, que cronologicamente se inserem, respetivamente, na Medieval e Idade Média.

António Costa (2007) refere ainda que, segundo a tradição oral a origem do topónimo deste povoado (Cunha) estará relacionada com a existência de um centro de cunhagem de moedas durante a romanização.

O Abade Vasco Moreira (1929), por sua vez, propõe que “*O nome desta povoação deriva, certamente, do de algum dos Comendadores de Cernancelhe que a fundaram e tiveram até 1834 o padroado da sua Igreja*”. (Moreira, Vasco 1929:289).

Os Comendadores de Sernancelhe pertenciam à Comenda de Malta (S. João de Jerusalém), instituída durante o tempo dos primeiros reis e eram figuras consagradas das Beiras, provenientes de boas linhagens.

O apelido “Cunha”, associado à nobreza, pertence à família descende de D. Paio Guterres, um fidalgo Francês, soldado e conselheiro do Conde D. Henrique. Aquando do cerco de Lisboa, em 1147, D. Paio Guterres mandou cravar nove cunhas na muralha do castelo de Lisboa, que posteriormente foram usadas para a tomada da cidade. Pelo seu ato de bravura o Rei atribuiu-lhe o direito de utilizar o apelido “Cunha”. A família dos Cunhas instalou-se no Minho, porém com o passar dos anos os seus descendentes foram-se espalhando pelo território das Beiras.

O passado deste aglomerado foi profundamente marcado pelo padroado da Ordem de Malta, sendo ainda visível na atualidade algumas marcas oriundas desse tempo por exemplo na Igreja Matriz de Cunha ou no Solar dos Amados.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

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

3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM de Sernancelhe, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, na sua terceira correção material publicada na Declaração n.º 39/2019 de 18 de Maio de 2019, assume como principal objetivo (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando os seguintes objetivos estratégicos:

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

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

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

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado	Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial
	Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural

Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida	Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos
	Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em dois espaços sub-municipais, Norte e Sul, que se dividem em Unidades Territoriais. O **espaço sub-municipal norte** abrange todo o setor norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim. Este setor distingue-se pelos seus valores naturais e paisagísticos que constituem um importante fator de atratividade, observando-se ainda uma forte expressividade da atividade agrícola, os seus principais aglomerados são Vila da Ponte e Ferreirim. Por sua vez, o **espaço sub-municipal sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

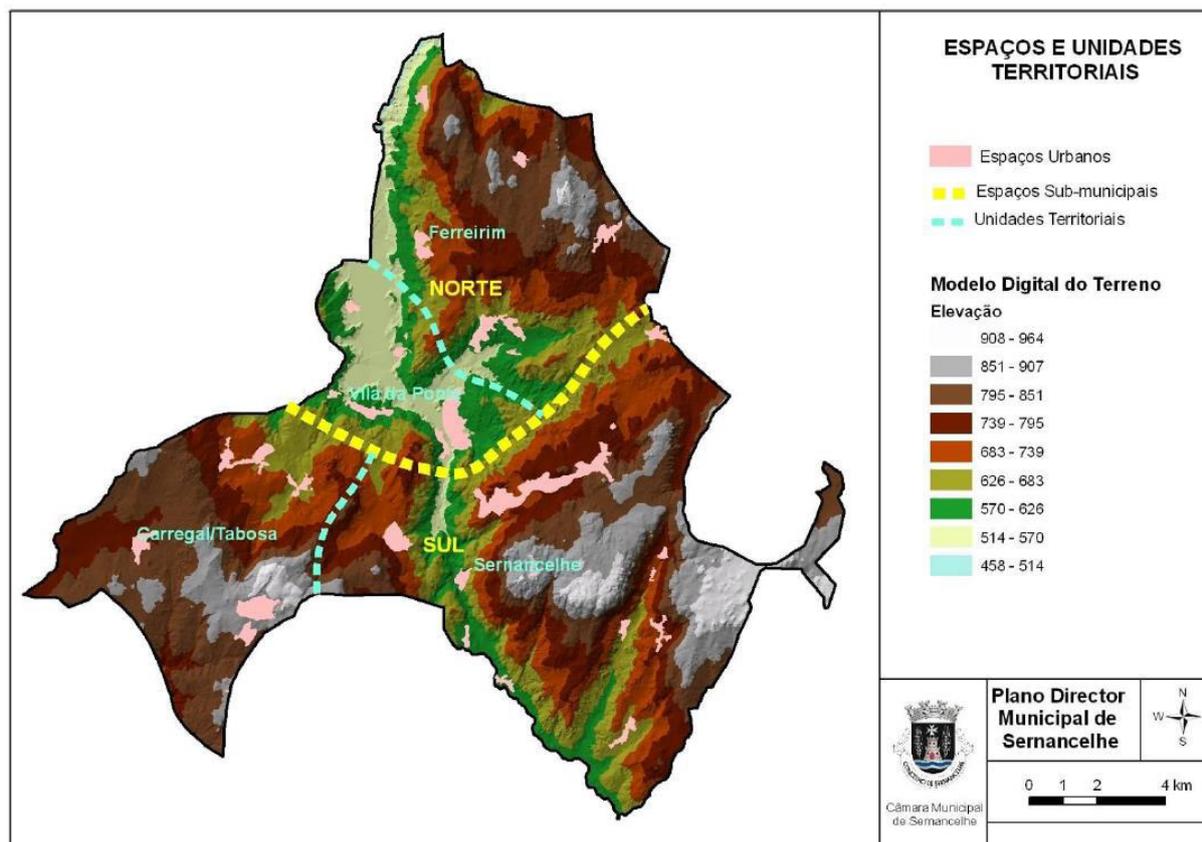


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

A ARU de Cunha enquadra-se no espaço sub-municipal Sul na **Unidade Territorial 2.1. Sernancelhe**, onde se insere a sede do município e por isso, também as principais funções urbanas, equipamentos, comércio e serviços concelhios. A sede do concelho encontra-se articulada, ao nível de acessos viários, com os restantes aglomerados populacionais desta Unidade Territorial, designadamente Ponte do Abade, Cunha, Tabosa da Cunha, Arnas,

Sarzedá, Seixo e Granjal, bem como com os principais aglomerados das restantes Unidades Territoriais, designadamente Carregal/Tabosa, Ferreirim e Vila da Ponte.

É também nesta Unidade Territorial que se encontram os principais cursos de água, a unidade de paisagem Veigas, e, sobretudo, nos setores norte e oeste, as áreas agrícolas e florestais. Os espaços agrícolas existentes são compostos, essencialmente, por sistemas culturais e parcelares complexos, agricultura com espaços naturais, vinhas, pomares, olivais e culturas anuais de sequeiro. Finalmente, no tocante a esta Unidade Territorial, importa ainda assinalar que a edificação se concentra em torno da rede viária, designadamente da EN229, da EN226, da EM582, da EM582-1 e da EM584.

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

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

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

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

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

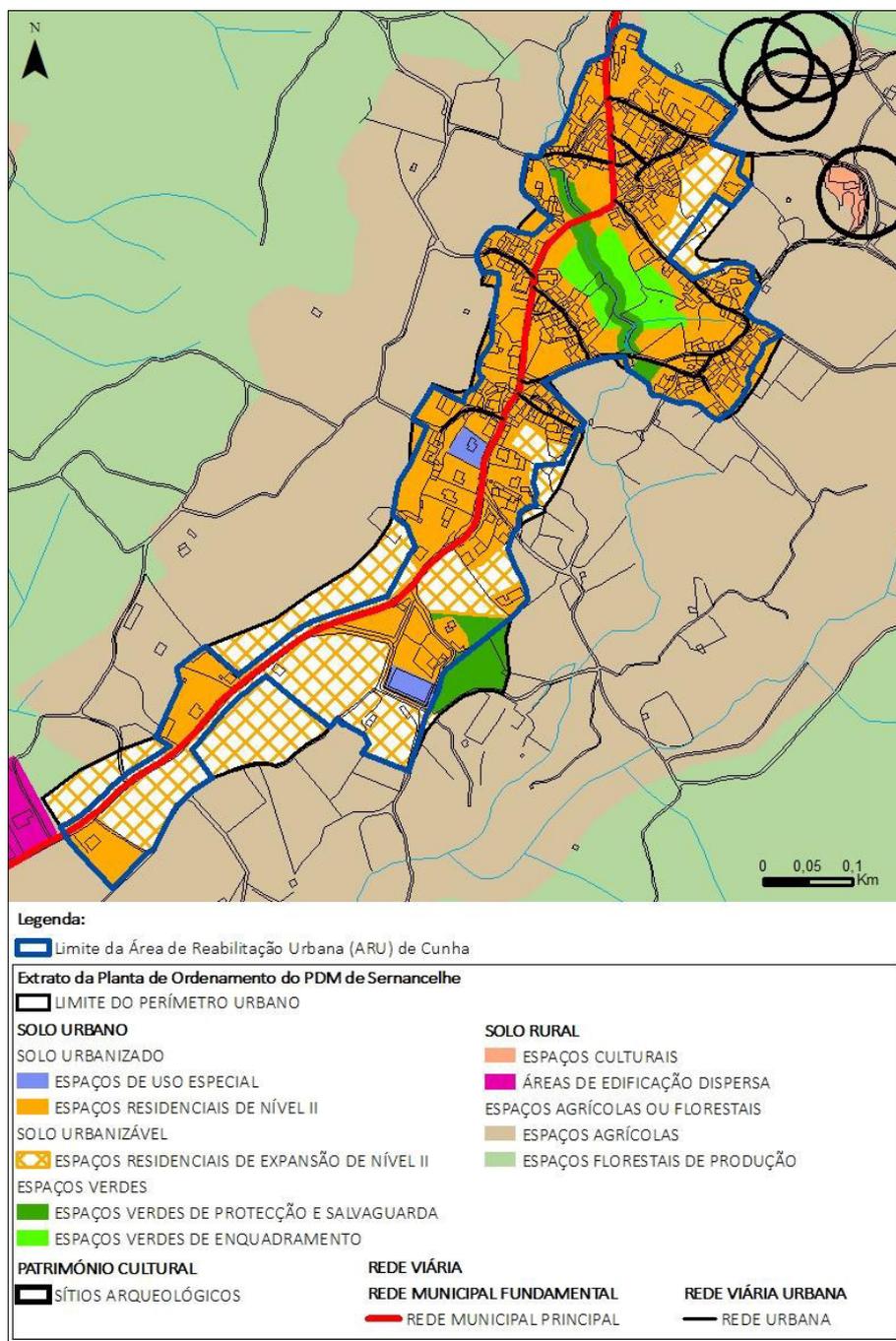


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Cunha

O presente subcapítulo, Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Cunha, procede à análise de diversos fatores territoriais, permitindo compreender as suas dinâmicas, pontos fortes e fracos e aferir a sua identidade. A informação recolhida teve como base a análise de diversos elementos bibliográficos, com destaque para dados disponibilizados pelo INE, mais precisamente os Censos 2011 – BGRI.

A BGRI constitui uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. Este elemento foi determinante para o estudo da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado.

A análise destes dados incluiu apenas as subsecções estatísticas que melhor o representavam, e que se encontram espacializadas na figura seguinte. Atendendo ao facto de que as duas subsecções a sul abrangiam uma área muito superior à pretendida pelo que se procedeu a uma estimativa da área e dos edifícios contidos na ARU que resultou na aplicação de redução de 50% e 25%, respetivamente nas subsecções com o GEO_COD '18180400109 e '18180400111.

No âmbito desta análise foram ainda consultadas e atendidas outras fontes e bases bibliográficas, como cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, informação recolhida no local, entre outros. Estes contributos demonstraram-se especialmente relevantes para as seguintes temáticas: rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural e demais elementos de interesse.

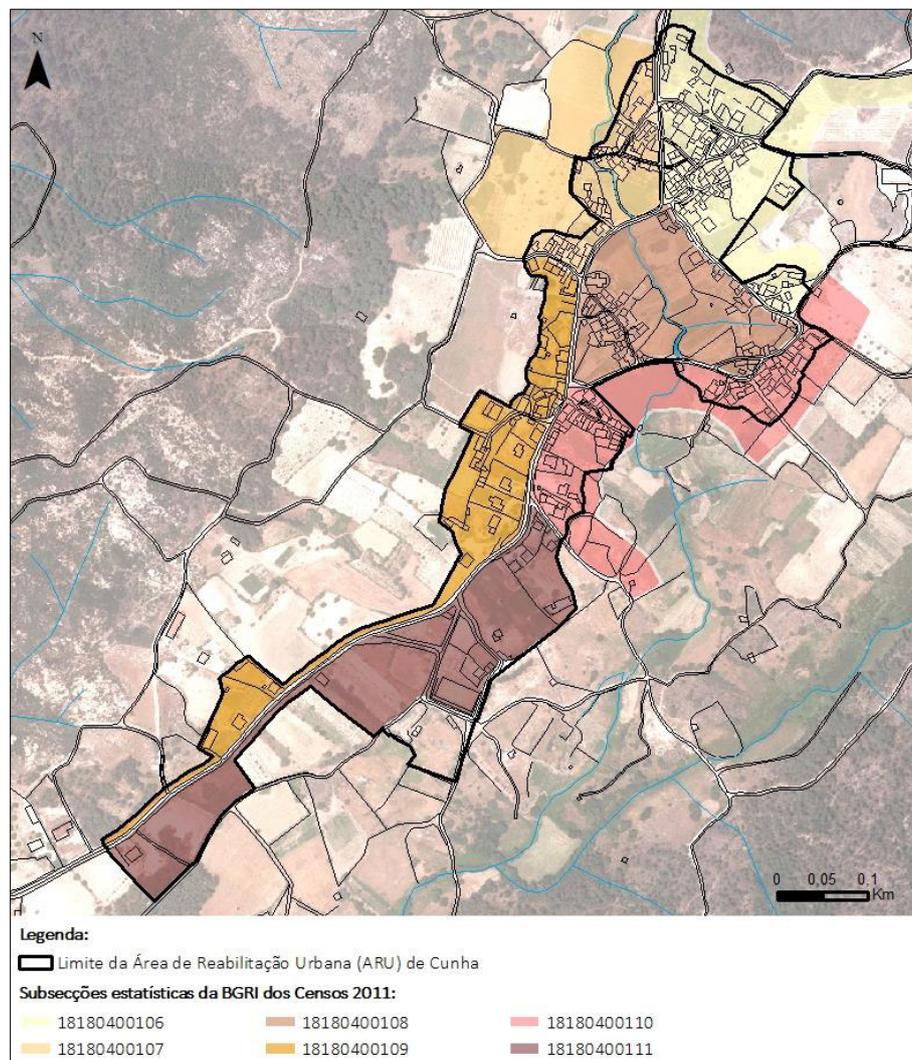


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.1. População

Em 2011, de acordo com a informação disponibilizada pelos Censos registavam-se 5.671 indivíduos residentes no concelho de Sernancelhe, dos quais 310, cerca 5,5%, de reportavam à freguesia de Cunha. Já no território da ARU de Cunha a população cifrava-se nos 91 indivíduos, que se dividiam em 46 homens e 45 mulheres, e a sua densidade populacional situava-se nos 5hab/ha.

Tabela 4 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Cunha, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
Residentes	5.671	310	91
Masculinos	2.747	159	46
Femininos	2.924	151	45
N.º de famílias	2.206	115	41

Por sua vez, o número de famílias cifrava-se em 41, sendo os agregados familiares compostos, de um modo geral, por 2 elementos.

Volvidos 10 anos desde este recenseamento, que teve lugar 2011, foram disponibilizados os resultados preliminares dos Censos 2021, de carácter ainda provisório e apenas referentes ao concelho e à freguesia. De acordo com os dados dos Censos 2021 residem no concelho 5.713 indivíduos e 323 na freguesia, evidenciando um aumento face aos dados de 2011.

Seguidamente apresenta-se, na Figura 9 e na Figura 10, a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias, respetivamente, por subsecção estatística na ARU de Cunha, referente ao ano de 2011.

A análise destas figuras revela uma semelhança na distribuição destes indicadores na área em estudo, verificando-se uma maior concentração do número de indivíduos e de famílias no setor noroeste, onde as subsecções registam os valores mais altos. Com exceção de uma subsecção situada a poente da EM582-1, onde se insere o Solar dos Amados, que apresenta um baixo número de residentes e de famílias.

Na zona sul da ARU, mais precisamente na unidade que compreende o Polidesportivo e a sua envolvente, também se regista um baixo número de indivíduos residentes e de famílias.

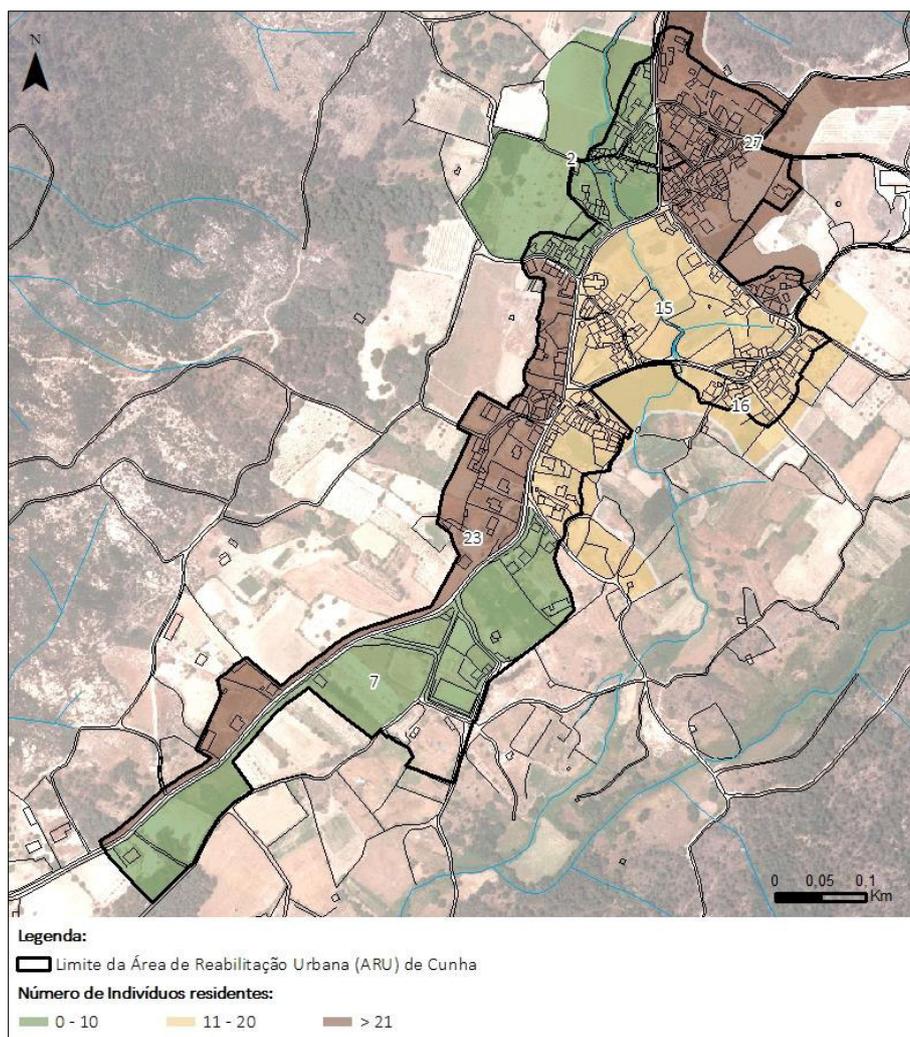


Figura 9 – População residente na ARU de Cunha, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

No tocante à população, importa ainda analisar a sua distribuição dos residentes por grupos etários, expressa na tabela abaixo.

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

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 13	14 AOS 19	20 AOS 64	65 OU MAIS
População residente	1 1,10%	1 1,10%	2 2,20%	5 5,49%	45 49,45%	37 40,66%

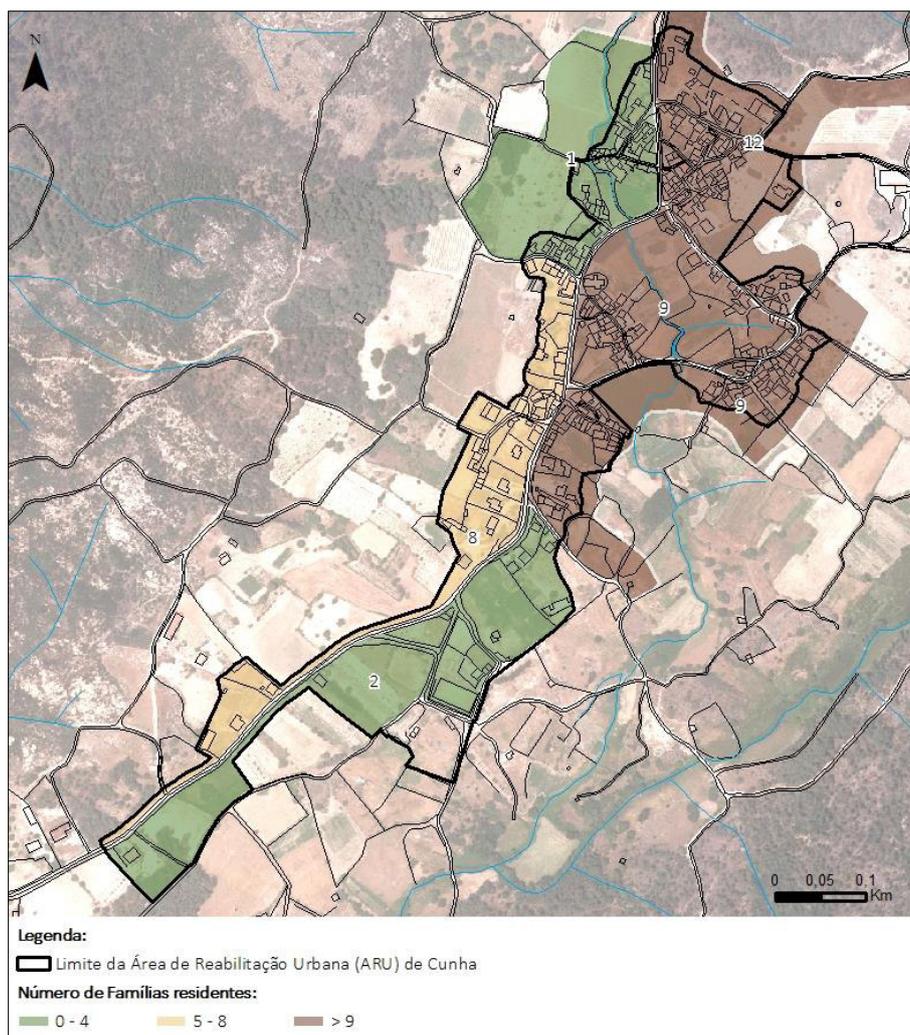


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Cunha, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

De acordo com a informação da Tabela 5, População residente, por grupo etário, na ARU de Cunha, em 2011, as faixas etárias com maior representatividade são a dos indivíduos com idades compreendidas entre os 20 e os 64 anos, que conta com 45 indivíduos (49,45%), seguida pelo grupo de indivíduos com mais de 65 anos, composto por 37 indivíduos (40,66%). Estas duas faixas etárias agrupam, praticamente, a generalidade dos indivíduos residentes na ARU – 90,11%, correspondendo os restantes 9,89% aos indivíduos mais jovens, com idade inferior a 20 anos.

De um modo geral, analisando os dados auferidos observa-se uma grande disparidade percentual entre a população adulta e idosa em relação às camadas mais jovens. Adicionalmente, comparando a percentagem referente aos indivíduos idosos, isto é, com mais de 65 anos (40,66%) com a percentagem de indivíduos jovens, compreendidos entre os 0 e os 19 anos (9,89%) observa-se que a primeira é, cerca de, quatro vezes superior à segunda. Este forte contraste é indicativo de uma população com tendência para o envelhecimento.

3.4.2. Socio economia

De acordo com os dados dos Censos 2011, nesse ano a população ativa na ARU (que inclui os indivíduos empregados e desempregados) era composta por 26 indivíduos, situando-se a sua taxa de atividade nos 28,9%. Na freguesia de Cunha a população ativa ascendia aos 115 indivíduos e no concelho de Sernancelhe aos 2.114, cifrando-se as respetivas taxas de atividade nos 37,1% e 37,3%.

No mesmo período, registavam-se 37 pensionistas e reformados na ARU, correspondendo aproximadamente 40,1% da população residente. A representatividade dos pensionistas e reformados ao nível da população residente era menor tanto na freguesia como no concelho para igual período, situando-se nos 26,8% para a freguesia e nos 27,7% para o concelho. Esta tendência repete-se no caso dos indivíduos sem atividade económica, que na ARU compreende 61 indivíduos, cerca de 67,7% da população residente, uma percentagem bastante superior à registada tanto para a freguesia (52,9%) como para o concelho (50,1%).

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	115	26
Empregados	1.873	107	25
Desempregados	241	8	1
À procura do 1º emprego	74	4	1
À procura de emprego	167	4	0
Pensionistas e reformados	1.573	83	37
Sem atividade económica	2.840	164	61
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	65	16
TAXA (%)			
Atividade	37,3	37,1	28,9
Emprego	88,6	93,0	96,2
Desemprego	11,4	7,0	3,8
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	19	8
Secundário	517	30	5
Terciário	1.062	58	11

Por sua vez, no tocante à população empregada os dados dos Censos 2011 apontavam 25 indivíduos empregados, dos quais a grande maioria (16 indivíduos) trabalhavam e residiam em Sernancelhe. Ao nível da freguesia e do concelho este quadro repete-se, sendo a percentagem de indivíduos empregados que trabalham e residem no concelho de Sernancelhe de, respetivamente, 60,7% e 72,8%.

Ainda no que concerne à população empregada, observa-se que na ARU existem 11 indivíduos a trabalhar no setor terciário, 8 no setor primário e 5 no setor secundário, evidenciando uma maior expressividade do setor terciário e primário. Os dados referentes à freguesia e ao concelho também manifestam um maior peso do setor terciário no emprego, que se cifra nos 54,2% e 56,7%, respetivamente, seguido pelo secundário e pelo primário.

Por último, importa referir que existe 1 indivíduo em situação de desemprego na ARU, e 8 ao nível da freguesia.

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A rede rodoviária e a mobilidade de um lugar são um importante indicativo do conforto e qualidade de vida da população residente e ainda da competitividade e socio economia do território. Nesse sentido, pretende-se analisar e descrever as acessibilidades internas e externas e a mobilidade da ARU de Cunha, tendo como base a rede viária existente.

O principal acesso viário da ARU de Cunha é realizado pela EM582-1 que a atravessa ARU no sentido NE-SO, e é responsável pelas suas duas principais entradas/saídas. Este acesso viário integra a rede viária principal e constitui uma derivação da EM582, antes da sua entrada em Trancoso.

Após a sua derivação e antes de chegar ao aglomerado de Cunha, a EM582-1 atravessa o povoado de Quinta dos Pisões e de Arnas, que distam respetivamente 5,1km e 3,3km de Cunha. Após a sua passagem pela ARU esta via prolonga-se até ao concelho de Aguiar da Beira.

A aldeia de Cunha dista cerca de 12,8km (15minutos) em relação ao centro urbano da Vila de Sernancelhe. Este trajeto pode ser realizado através da EM582-1, passando por Arnas e Quinta dos Pisões até à EM582, que por sua vez, permite a ligação a EN226. Alternativamente pode utilizar-se a EM582-1, na direção de Aguiar da Beira, que antes da chegada a este concelho entronca com a EN226, e que por sua vez liga ao centro de Sernancelhe, passando pelos aglomerados de Ponte do Abade, Quinta da Fervença e Mosteiro.

Ainda no tocante às ligações externas a partir da ARU de Cunha, importa referir o povoado de Tabosa da Cunha, situado na margem contrária do Rio Távora, do qual dista cerca de 6,6km através da EM582-1, no sentido de Aguiar da Beira, e do CM1206.

Conforme ilustrado no cartograma seguinte, a EM582-1 integra a rede viária principal que assume um carácter estruturante em relação aos restantes arruamentos. De facto, a rede viária secundária deriva sempre deste eixo, destacando-se nesta categoria a Rua da Fonte, onde se situa o Solar dos Amados; a Rua Cimo de Vila, que permite a ligação a Capela de S. Amaro; e a Rua do Sino.

Analisando a relação entre o edificado e a via, pode perceber-se que no setor norte, onde se concentram os arruamentos secundários existentes as construções dispõem-se sobretudo ao longo destes eixos. Contrariamente ao que se verifica na zona mais a sul, após a passagem pelo Largo da Portela, em que a edificação se associa principalmente à EM582-1.

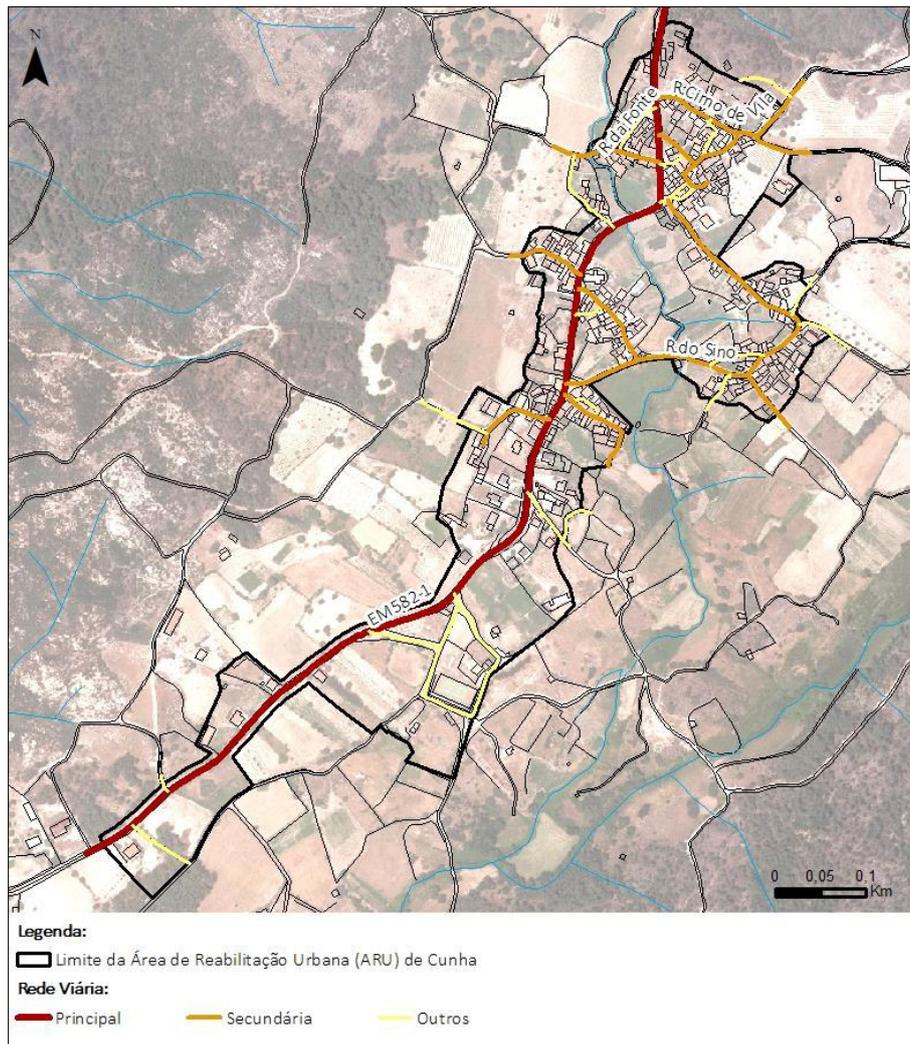


Figura 11 – Rede viária da ARU de Cunha.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

Finalmente, em relação ao perfil das vias observa-se que a grande maioria dos arruamentos que integram a rede viária nas categorias secundária e outros, apresentam trajetos irregulares e perfis estreitos, formando uma malha urbana intrincada e irregular. E de um modo geral encontram-se pavimentados em cubo de granito. Contrastando com a EM582-1, que apresenta um perfil mais generoso e um traçado mais regular. Este eixo viário encontra-se pavimentado em betuminoso na generalidade do seu percurso dentro da ARU de Cunha, com exceção do troço entre a Igreja de S. Facundo e o Largo da Portela, em cubo de granito. Transversalmente a todos os arruamentos que integram a rede viária verifica-se a inexistência de espaços destinados à circulação pedonal.

3.4.4. Estrutura urbana

O presente subcapítulo refere-se à evolução do território e da estrutura urbana da ARU de Cunha ao longo do tempo. Nesse sentido, procedeu-se à identificação do seu núcleo primitivo, onde se insere o edificado mais antigo, e da sua área de expansão, onde surgem os edifícios de cariz mais recente.

De acordo com os dados da BGRI e dos Censos 2011, no tocante à época de construção do edificado, anteriormente a 1919 existiam na ARU de Cunha 10 edifícios, situados nas subsecções mais norte. Esta tendência de ocupação perdurou até ao final da década de 70, à qual se seguiu o período de construção mais ativo, entre 1971 e 1995. Alta esta em que também se verificou uma expansão do aglomerado para o setor mais a sul. Neste âmbito, importa contextualizar que o indicador em análise pode corresponder à época de construção do edifício propriamente dito ou à sua total reconstrução/transformação.

Analisando a malha urbana de Cunha pode distinguir-se um núcleo de edificação mais compacta a norte, dividido pelo afluente do Ribeiro da Cunha que atravessa a ARU, que cresceu paralelamente a este afluente. Contrariamente ao tecido urbano da zona sul, que se apresenta mais disperso pelo território e associado à passagem da EM582-1.

Seguidamente, apresenta-se na Figura 12 a espacialização do núcleo primitivo da ARU de Cunha e da sua área de expansão, cujo desenho se baseou na informação dos Censos 2011, relativamente ao número de edifícios por época de construção em cada subsecção e na análise da sua estrutura urbana.

O **núcleo primitivo** de Cunha identificado caracteriza-se pelo edificado mais compacto e associado aos eixos viários transversais à EM582-1, como por exemplo a Rua Cimo de Vila, a Rua da Fonte ou a Rua do Sino, que se foi difundindo ao longo das margens da linha de água que o atravessa. Este núcleo mais antigo apresenta um tecido urbano complexo, composto por ruas apertadas e de traçado sinuoso, que em alguns locais foram quarteirões de pequena dimensão.

É também no núcleo primitivo de Cunha que se inserem a generalidade dos elementos de interesse existentes, com destaque para o Solar dos Amados e a Igreja Matriz de Cunha, e é na sua envolvente que surgem a maioria dos sítios arqueológicos presentes nesta freguesia.

Em contraste, a **área de expansão** apresenta uma malha urbana mais aberta e linear, estruturada a partir da EM582-1, que ancora o edificado existente. Nesta área surgem alguns equipamentos que carácter mais recente como o Centro Lúdico de Cunha e o Polidesportivo.

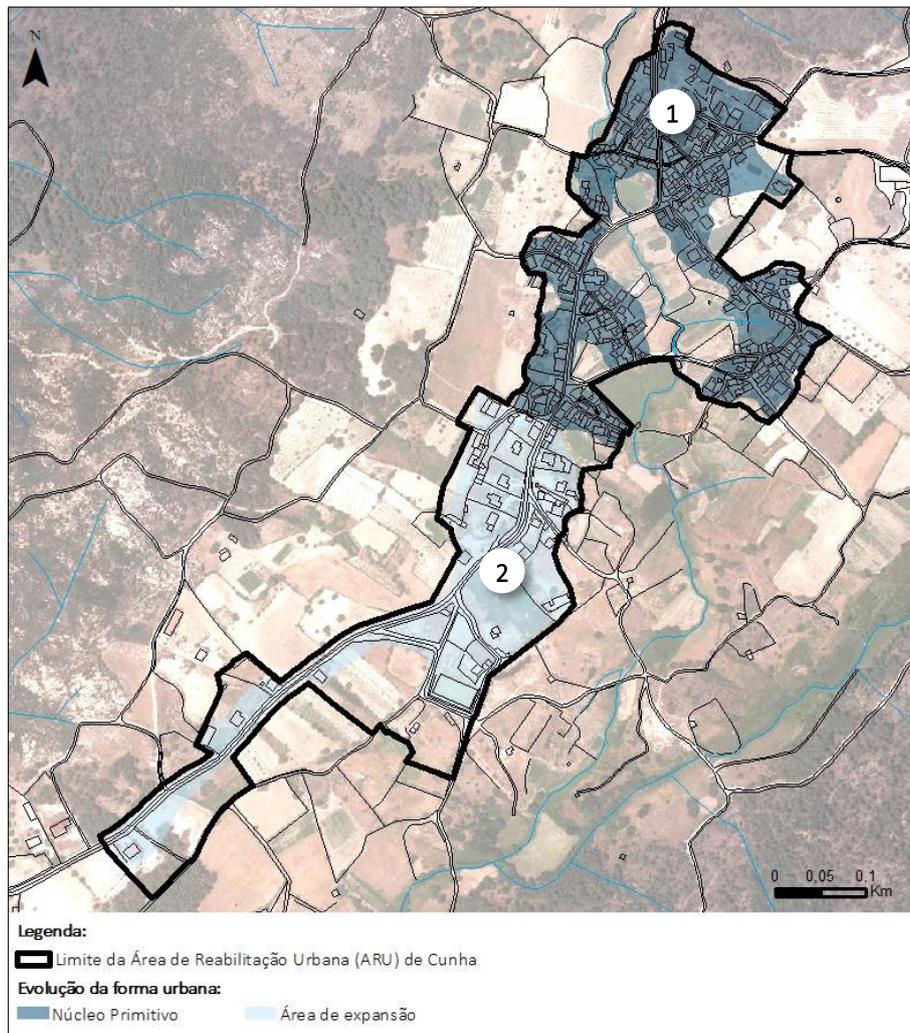


Figura 12 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2021

3.4.5. Parque edificado

Segundo os dados dos Censos 2011, existiam neste período 4.362 edifícios clássicos no concelho de Sernancelhe, dos quais 270, cerca de 6,2%, reportavam à freguesia de Cunha e 103, cerca de 2,4%, à ARU de Cunha.

No caso da ARU de Cunha, os 103 edifícios clássicos identificados apresentam quase todos caráter exclusivamente residencial, com exceção de um edifício principalmente não residencial. Estes dados demonstram a predominância da habitação em detrimento de outras tipologias de ocupação como o comércio e serviços.

Na freguesia de Cunha verifica-se uma situação idêntica, sendo que dos 270 edifícios existentes, 267 (98,9%) são exclusivamente residenciais e apenas 3 (1,1%) são principalmente não residenciais. Já a nível concelhio a distribuição é mais equitativa, observando-se que os 4.362 edifícios identificados incluem edifícios exclusivamente residenciais (3.848 – 88,2%), principalmente residenciais (475 – 10,9%) e principalmente não residenciais (39 – 0,9%), revelando uma maior diversidade e oferta de comércio e serviços.

No tocante ao número de pisos, observa-se em todos os níveis territoriais em análise uma predominância do edificado com 1 a 2 pisos, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos. Dentro da ARU cerca de 80,6% dos edifícios têm 1 ou 2 pisos, contra 19,4% com 3 a 4 pisos. Este cenário é idêntico ao observado na freguesia, em que a percentagem de edifícios com 1 a 2 pisos se situa nos 75,2%, e de 3 a 4 pisos nos 24,8%. Já a nível do concelho a distribuição é menos equitativa, o edificado com 1 a 2 pisos cifra-se nos 90%, o com 3 a 4 pisos nos 9,8%, verificando-se também a existência de 0,2% (7 edifícios) com 5 ou mais pisos.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.362	270	103
Exclusivamente residenciais	3.848	267	102
Principalmente residenciais	475	0	0
Principalmente não residenciais	39	3	1
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	3.928	203	83
3 A 4 Pisos	427	67	20
Mais de 5 Pisos	7	0	0

Ainda em 2011, existiam 4.488 alojamentos clássicos em Sernancelhe sendo que 6% (270) destes pertenciam à freguesia de Cunha e 2,3% (103) à ARU de Cunha. Comparando o número de alojamentos auferidos com o número de edifícios clássicos nos vários níveis territoriais, verifica-se que tanto na freguesia como na ARU os valores destes indicadores são idênticos, revelando a inexistência de habitação coletiva.

Dentro da ARU de Cunha apurou-se ainda a existência de 29 alojamentos vagos, representando cerca de 28% do número total de alojamentos. Nos restantes níveis a percentagem de alojamentos vagos é ligeiramente menor, situando-se nos 21,8% (59 vagos) para a freguesia e nos 9,6% (432 vagos) para o concelho.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CUNHA	ARU DE CUNHA
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4.488	270	103
Alojamentos familiares clássicos	4.477	267	103
Alojamentos vagos	432	59	29

De acordo com os dados mais recentes, apurados no âmbito dos Censos 2021 (de referir que estes dados são ainda provisórios e apenas se encontram disponíveis para o concelho e para a freguesia) verifica-se um aumento ao nível do número de edifícios e de alojamentos no concelho e na freguesia. O número de edifícios clássicos em

2021 era de 4.469 no concelho e 271 na freguesia. Por sua vez, o número de alojamentos cifra-se nos 4.592 para o concelho e nos 277 para a freguesia. Comparando os valores mais recentes obtidos para a freguesia com os do recenseamento anterior, observa-se uma evolução na habitação coletiva existente neste nível territorial.

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

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

	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1970	1971 a 1995	1996 a 2011
Concelho de Sernancelhe	212	285	896	2058	911
Freguesia de Cunha	19	20	41	130	60
ARU de Cunha	11	10	23	43	17

Por último, apresenta-se a distribuição de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos na ARU de Cunha ilustrada, respetivamente, nas figuras 14 e 15.

De um modo geral as imagens apresentadas apresentam uma distribuição análoga, observando-se uma maior concentração de edifícios e alojamentos na zona norte da ARU de Cunha, com destaque para as seções a este da EM582-1, em contraste com a zona mais a sul, na envolvente ao Campo de Jogos. Esta distribuição assemelha-se ainda à verificada em relação ao número de indivíduos residentes e de famílias.

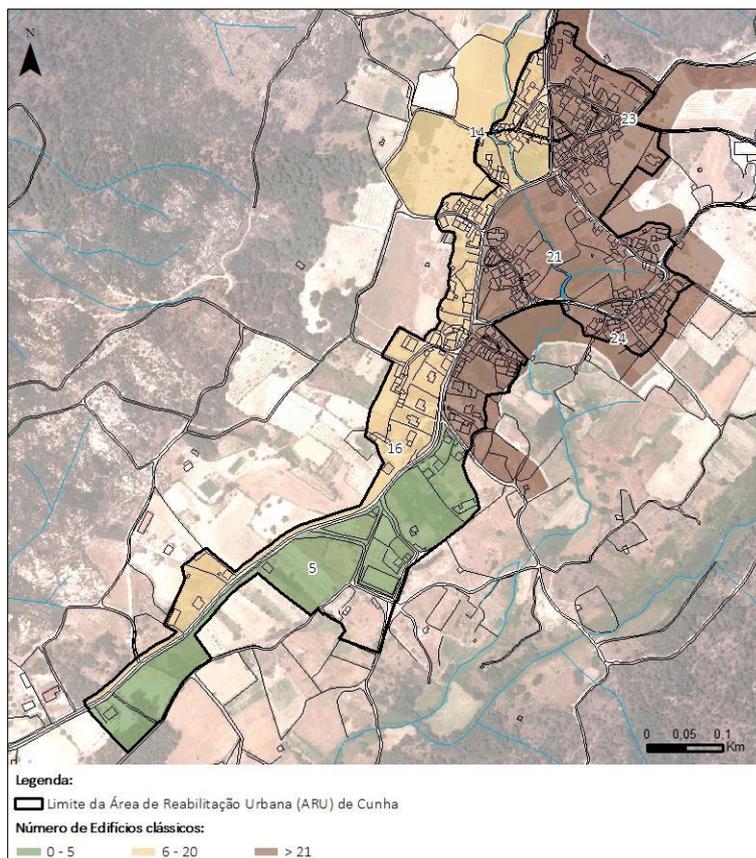


Figura 13 – Número de edifícios clássicos na ARU de Cunha, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

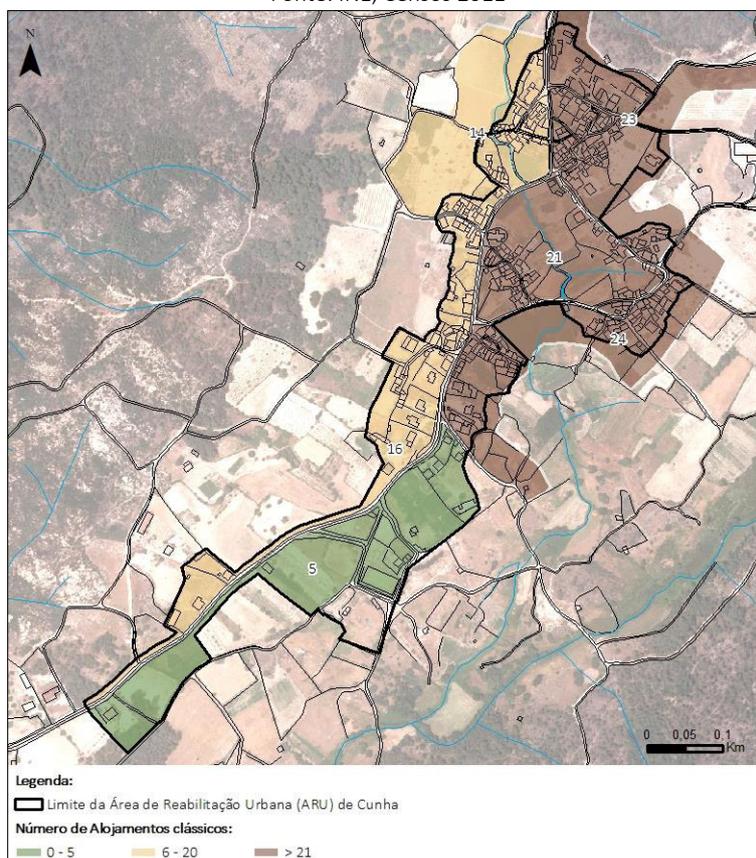


Figura 14 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Cunha, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.6. Espaço público

O espaço público é composto pelos espaços livres, abertos e de acesso universal que servem de suporte às atividades de encontro, recreio e lazer da população, contribuindo diretamente para o seu bem-estar e qualidade de vida. Por conseguinte, de modo a perceber se estes espaços se encontram adaptados às necessidades da população, importa refletir sobre a qualificação, diversidade e estado de conservação.

Dentro da ARU de Cunha o espaço público é composto pelos seus arruamentos e pelos Largos/Praças que vão surgindo ao longo da EM582-1.

No tocante aos Largos/Praças identificados, de um modo genérico estes correspondem a alargamentos da via principal (EM582-1) associados à presença de elementos de interesse, como o Solar dos Amados, Fontes, a Igreja Matriz de Cunha ou as Alminhas existentes. Além destes refere-se ainda um espaço na proximidade do Polidesportivo.

De um modo geral, os Largos/Praças identificados encontram-se pavimentados em cubo de granito (excetuando o espaço junto ao polidesportivo que se encontra pavimentado em betuminoso) e encontram-se desprovidos de mobiliário urbano e vegetação.

Relativamente aos arruamentos, observa-se que no núcleo mais antigo da ARU de Cunha estes apresentam traçado irregular e perfil estreito, que desenha uma malha urbana intrincada formada por quarteirões de pequenas dimensões. Contrastando com o perfil aberto e de carácter mais retilíneo associado à EM582-1 que corta o tecido urbano da ARU no sentido NE-SO e que constitui o principal arruamento da zona de génese mais recente.

Para além das diferenças ao nível da forma e do tecido urbano, os arruamentos existentes também diferem ao nível da sua função. Enquanto no núcleo antigo estes visam, fundamentalmente, o acesso ao edificado de cariz, essencialmente, residencial; já no caso da EM582-1 a sua principal função prende-se com a promoção da mobilidade e conetividade, não só interna como externa à ARU.

No que concerne aos pavimentos, genericamente, os arruamentos existentes encontram-se pavimentados em cubo de granito, com exceção de alguns arruamentos em betuminoso ou em terra batida. Neste âmbito, importa destacar o caso da EM582-1, que se apresenta em betuminoso na generalidade do seu trajeto, com exceção do troço contido entre a Igreja Matriz de Cunha e o Largo da Portela.

Por último, refere-se a inexistência de espaços destinados à circulação pedonal transversal a toda a ARU, o que atendendo ao reduzido tráfego automóvel existente dentro da ARU de Cunha não compromete a sua segurança. A ausência da segregação de espaços dos arruamentos, em conjunto com a predominância dos pavimentos em granito em todo o espaço público, concorre para a continuidade e unicidade do espaço público existente.

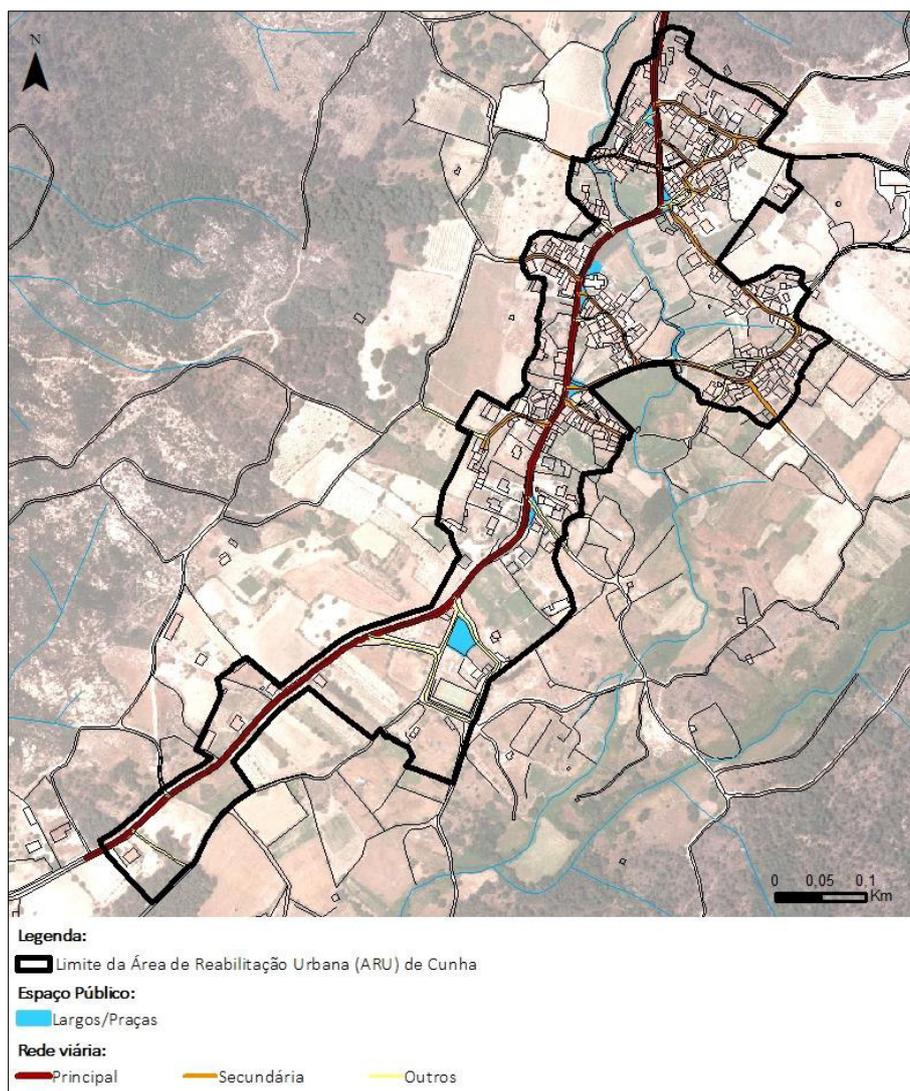


Figura 15 – Espaço público da ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2021

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

Dentro do perímetro da ARU de Cunha não existem bens imóveis classificados, todavia assinala-se a presença de dois elementos construídos dignos de nota: a Igreja Matriz de Cunha/S. Facundo e o Solar dos Amados/Casa de Cunha. Ao nível do Património Arqueológico destacam-se ainda quatro Sítios Arqueológicos, que embora já fora da ARU se situam na sua envolvente próxima.

Para além destes elementos, apresentam-se ainda algumas construções notáveis existentes no interior da ARU de Cunha, pela sua importância nas tradições, história e cultura local.

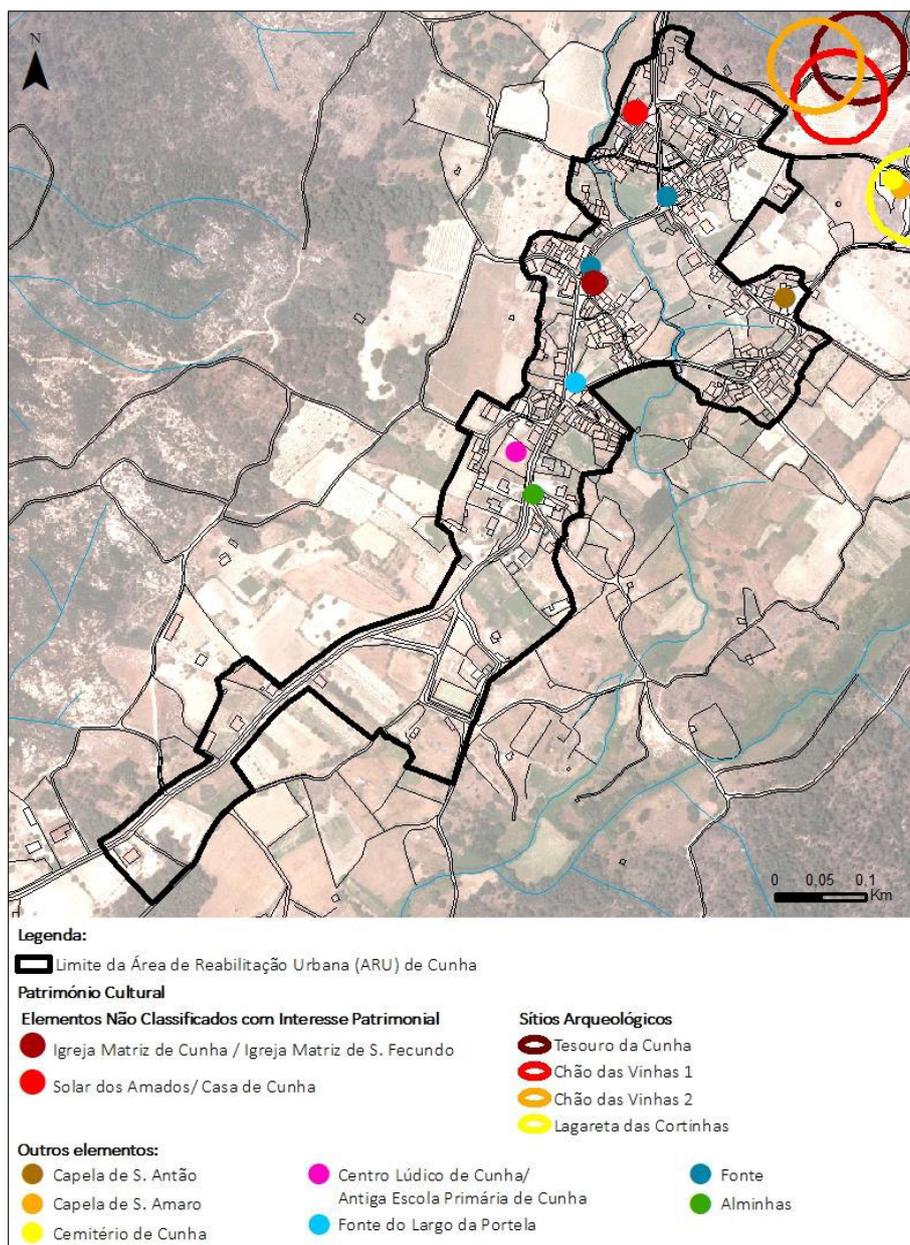


Figura 16– Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Cunha.
Fonte: Cotefis, 2021

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Igreja Matriz de Cunha/ S. Facundo

Situada no centro do aglomerado de Cunha, a Igreja Matriz de S. Facundo remonta ao início do século XVII, altura em que se encontrava sobre o padroado da Comenda de Malta.

Este templo possui uma torre sineira com relógio, na lateral do edifício e a sua entrada principal encontra-se assinalada por um pórtico romano. Já no seu interior, merecem especial destaque a Cruz de Malta disposta no cimo do arco da talha do seu altar-mor; duas pinturas sobre tábuas no retábulo-mor alusivas a S. Francisco e Sto.

António; e ainda a Capela de São João Baptista, que apresenta retábulo e duas tábuas em representação de São Francisco e Santa Catarina.

Em 1638 esta igreja foi radicalmente reformulada pelos mesmos artistas que reformaram a Igreja de Matriz de Sernancelhe, atendendo a que ambas pertenciam à Ordem de Malta neste período.

As festas de S. Facundo ocorrem todos os anos a 27 de Novembro.



Figura 17 – Igreja Matriz de Cunha.

Fonte: Igreja Matriz de Cunha [Online]. Disponível em <https://www.allaboutportugal.pt/es/sernancelhe/religion/igreja-matriz-de-cunha> [Acedido em Setembro 2021].

Solar dos Amados / Casa da Cunha

O Solar dos Amados situa-se no topo norte da ARU de Cunha, na Rua da Fonte e na proximidade do entroncamento deste arruamento com a EM582-1. Esta Casa Senhorial foi construída com granito da região, à semelhança da generalidade dos edifícios do aglomerado, e data do século XVIII. Este solar possui ainda uma Capela dedicada a Nossa Senhora.



Figura 18 – Solar dos Amados.

Fonte: Município de Sernancelhe. Cunha [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=105:cunha&catid=114> [Setembro 2021]

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Tesouro da Cunha

Este achado isolado diz respeito a um conjunto de materiais romanos de construção e um vaso cerâmico, do qual foram recuperadas 194 moedas romanas de cobre, algumas do século IV de Constantino e em bom estado de conservação.

O Tesouro da Cunha terá sido descoberto quando uma máquina trabalhava na plantação de vinhas no local e partiu o vaso cerâmico que continha as moedas. Este achado arqueológico é especialmente relevante, uma vez que remonta à época da romanização indicando possivelmente as origens do aglomerado.

Chão das Vinhas I

Este sítio arqueológico possui uma cronologia aproximada do tempo da reconquista século IX e XI e é composto por duas sepulturas escavadas em afloramento granítico, uma antropomórfica e orientada SE-NO e outra escavada num bloco granítico situado na proximidade. A segunda sepultura, escavada num bloco granítico solto, não se encontra *in situ*.

Esta sepultura, a par de “Chão das Vinhas II” que se descreve seguidamente, constitui um possível marco da ocupação medieval deste aglomerado.

Chão das Vinhas II

A cerca de 80 metros a Oeste do Sítio Arqueológico de “Chão das Vinhas I” surge outra sepultura, isolada, numa zona de pinhal. Esta sepultura não possui contornos antropomórficos e encontra-se em mau estado de conservação, apresentando a parte inferior partida.

Os sítios de Chão das Vinhas I e II constituem possíveis marcos da ocupação de Cunha durante o período de ocupação medieval.

Lagareta das Cortinhas/ Lagareta da Capela de Santo Amaro

Este achado situa-se na proximidade da Capela de Santo Amaro, entre a capela e a estrada e diz respeito a um pequeno lagar. No âmbito da Carta Arqueológica de Sernancelhe encontra-se descrito como: *“Pequena lagareta composta por um lagar rectangular, bastante degradado com cerca de um metro de largura por um metro de comprimento, com um sulco escavado a meio para escoamento de líquidos, que iriam desaguar numa pia circular, que, aparentemente, é de formação natural”* (Costa, António 2007:44)

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Dentro da ARU de Cunha existem mais algumas construções notáveis, do ponto de vista da arquitetura, materiais, história e da cultura local, que importa referir, como a **Capela de S. Antão**, cuja romaria ocorre a 17 de Janeiro, pela sua importância para a população local. A **Antiga Escola Primária de Cunha**, atualmente reconvertida em **Centro Lúdico de Cunha**, os diversos **fontenários** existentes e a **Casa do Povo**.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

A definição da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Cunha sustentou-se na caracterização do território, realizada no terceiro capítulo do presente documento, na análise do Políticas de regeneração urbana que vigoram em Portugal e na estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo município de Sernancelhe no âmbito do seu PDM.

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

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A política de desenvolvimento urbano consubstanciada pelo PDM de Sernancelhe estabelece um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos para o horizonte de 2025. Seguidamente apresentam-se os objetivos estratégicos deste conjunto refletidos na estratégia reabilitação urbana definida para a ARU de Cunha:

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

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

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

Eixo 1 – Valorizar o Carácter e Identidade de Cunha como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização do Património Cultural (Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial e Elementos de Interesse) contribuindo para o carater e identidade de Cunha;
- 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 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 Cunha.

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

- 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 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.

5. Benefícios Fiscais

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

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

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

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

5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

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

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

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

“Ações de Reabilitação”

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

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

“Reabilitação de edifícios”:

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

“Estado de Conservação”

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

“Reabilitação urbanística”

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

5.2. Incentivos associados às taxas municipais

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

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

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

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

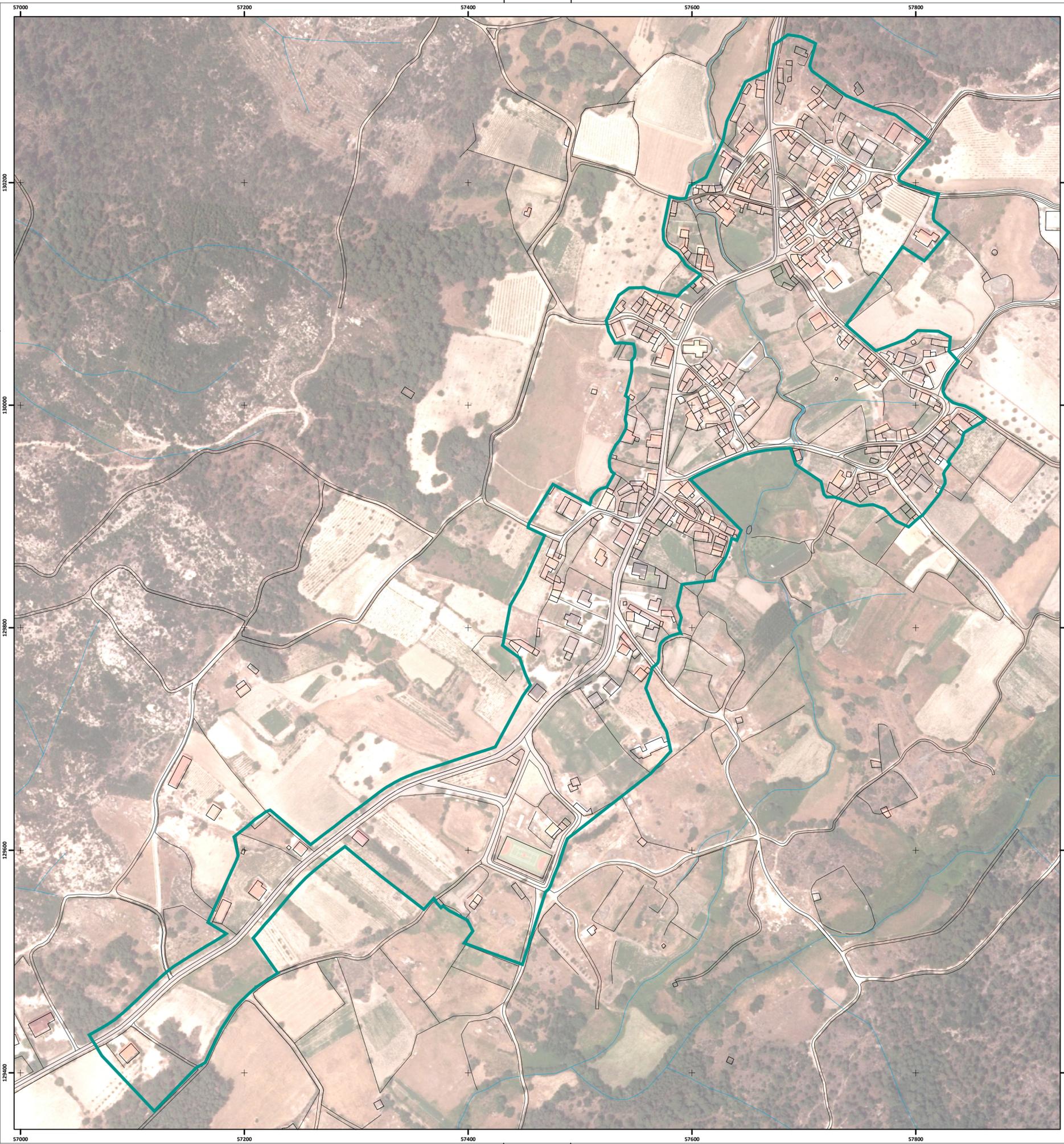
Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- IHRU 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Figueiredo, Paula 2002. Igreja Paroquial de Cunha / Igreja de São Facundo [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=13423 [Setembro 2021]
- Figueiredo, Paula 2002. Casa dos Azevedos [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=13428 [Setembro 2021]

- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe. Cunha [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=105:cunha&catid=114> [Setembro 2021]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cunha (Escala 1:2500)



Legenda:
[Teal Line] Limite da Área de Reabilitação Urbana de Cunha

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CUNHA



ESCALA 1:2.500



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06

N



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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Iisenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação por mais 5 anos , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isonção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isonção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>
IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.



Procedimento	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none"> • Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro; • Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
	<p>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</p> <p>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</p>
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	<ul style="list-style-type: none">• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.