



# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCURQUELA

Julho de 2021



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESCURQUELA

ATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
JULHO 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

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>7</b>
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ESCURQUELA.....	8
<b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE ESCURQUELA.....</b>	<b>14</b>
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	14
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	15
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	17
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE.....	17
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE ESCURQUELA	21
3.4.1. POPULAÇÃO.....	22
3.4.2. SOCIO ECONOMIA.....	24
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.....	31
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE.....	33
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>37</b>
<b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>	<b>40</b>
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU.....	40
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	42
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>43</b>

## ANEXOS

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

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

## 1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escurquela** 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 Escurquela, 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 Proposta de Delimitação da ARU de Escurquela é composta por cinco capítulos distintos, correspondendo o presente capítulo ao primeiro, do qual consta o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e a apresentação do planeamento e a programação associados ao processo de reabilitação. O segundo capítulo “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana” procede à explicitação da metodologia de delimitação da ARU utilizada na aferição dos limites, culminando com a apresentação da proposta de delimitação da ARU de Escurquela. Seguidamente, o terceiro capítulo, “Caracterização da ARU de Escurquela”, consagra uma breve caracterização do território da ARU, procedendo ao seu enquadramento territorial e regulamentar e à análise desta área urbana no tocante à sua população, socio economia, parque habitacional, espaço público, entre outros. No quarto capítulo, “Estratégia de Reabilitação Urbana” são definidas as linhas orientadoras da estratégia de reabilitação urbana preconizada para esta ARU. E, finalmente o quinto e último capítulo refere-se aos “Benefícios fiscais” associados aos imóveis localizados na ARU e tem como objetivo explicitar de que forma se pretende incentivar os privados a ter uma ação mais ativa no processo da reabilitação urbana.

## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O presente capítulo visa demonstrar o processo de delimitação da ARU de Escurquela, procedendo à apresentação da metodologia aplicada e dos critérios de delimitação subjacentes ao processo de aferição dos limites, terminando com a apresentação da ARU de Escurquela proposta.

Neste âmbito, importa ainda referir que de acordo com o RJRU a ARU constitui “a 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”. E 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 Escurquela 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 Escurquela.

**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 Escurquela. Fonte: Cotefis, 2021

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
<b>Caráter e identidade</b>	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
<b>Potencial de desenvolvimento</b>	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 Escurquela
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020
<b>Critérios urbanísticos</b>	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 Escurquela

De acordo com a metodologia e os critérios de delimitação estabelecidos no ponto 2.1. do presente documento, o processo de delimitação da ARU de Escurquela iniciou-se com a análise dos perímetros urbanos constantes no PDM de Sernancelhe e das respetivas categorias e subcategorias de qualificação do solo abrangidas, que se encontra ilustrada na figura seguinte.



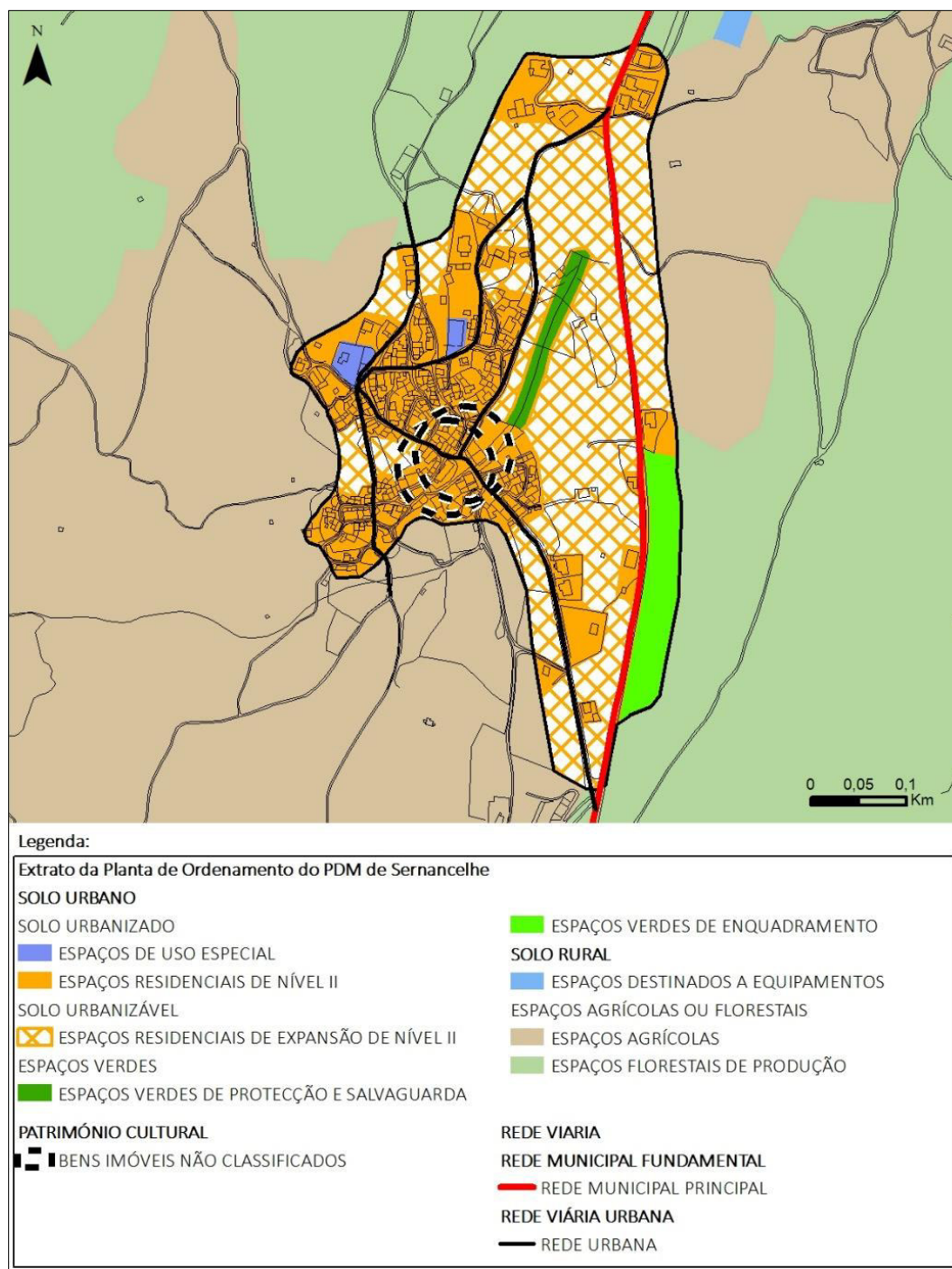


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.  
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

De acordo com esta análise, o aglomerado de Eскурquela é abrangido sobretudo por duas subcategorias, “Espaços Residenciais de Nível II” ao nível do solo urbanizado e “Espaços Residenciais de Expansão de Nível II” no âmbito do Solo Urbanizável. A primeira tipologia de solos incide na generalidade dos espaços edificados existentes, com exceção de duas parcelas enquadradas na subcategoria “Espaços de Uso Especial”, que integram um Edifício Escolar e o Cemitério de Eскурquela. Para além destas áreas existem ainda dois Espaços Verdes classificados como “Espaços Verdes de Protecção e Salvaguarda” e “Espaços Verdes de Enquadramento”.

Para além disso, importa ainda referir a existência de dois bens imóveis não classificados, designadamente a Igreja Matriz de São Domingos e as Fontes de Mergulho, e o atravessamento deste aglomerado pela Rede Municipal Principal, M505, que efetua a ligação a Ferreirim e ao centro urbano de Sernancelhe.

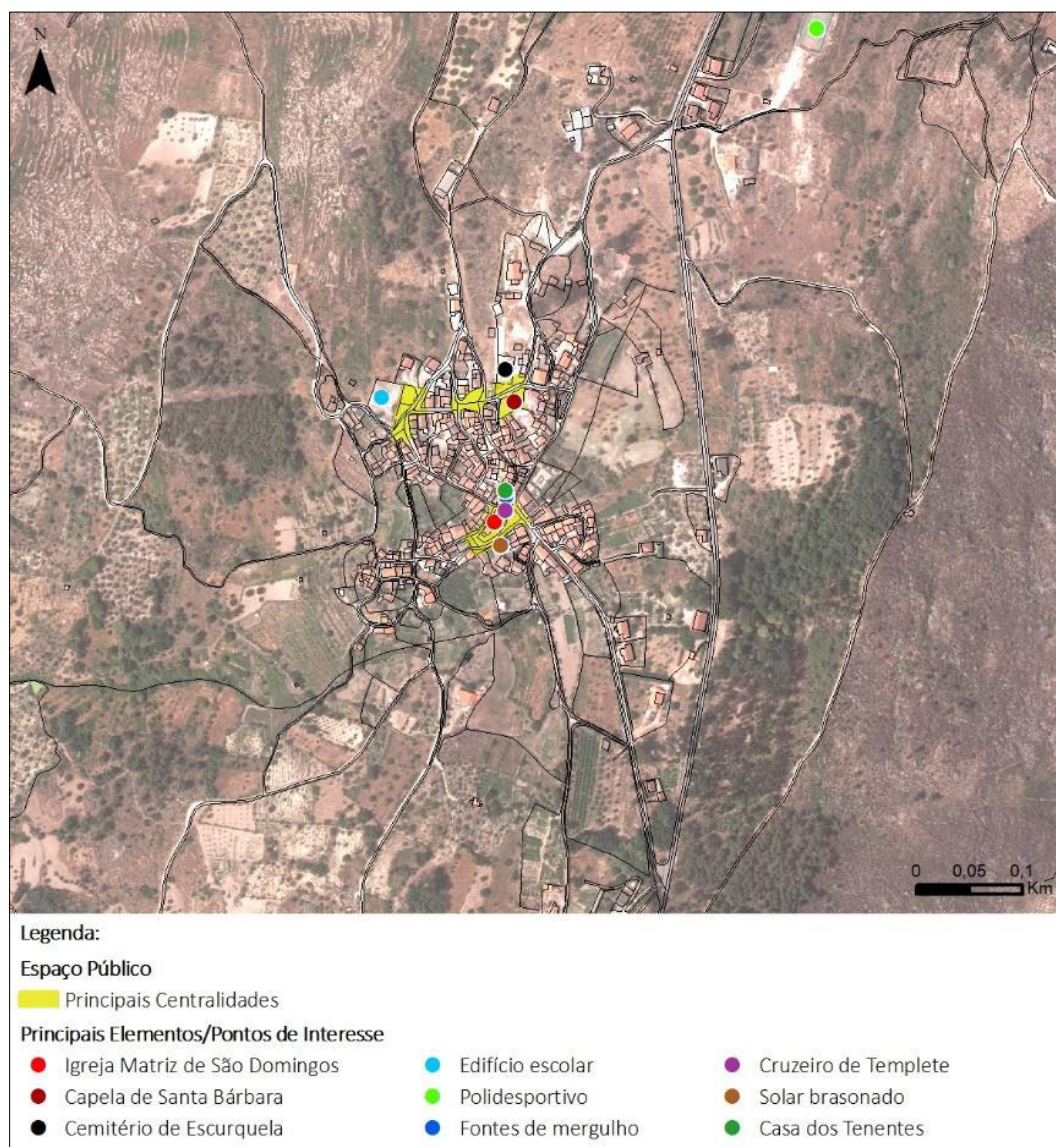


Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.  
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

Decorrente do levantamento dos principais elementos de interesse e centralidades observa-se que estes se localizam, sobretudo, no seu núcleo principal e também mais antigo de Ecurquela. O núcleo de Ecurquela distingue-se pela sua edificação concentrada e pela malha urbana apertada, pautada por arruamentos estreitos e sinuosos que formam quarteirões de pequena dimensão e de formas irregulares. Observa-se ainda a existência de algumas edificações e pontos de interesse mais dispersos, embora na proximidade deste núcleo, onde os espaços urbanos são mais abertos em virtude da edificação mais difundida e a rede viária apresenta um perfil mais largo e um desenho mais ortogonal.

Neste aglomerado merecem especial destaque o Largo de Santa Bárbara e o Largo junto da Igreja Matriz de São Domingos, que constituem as suas principais centralidades, em redor das quais se articulam a maioria dos pontos de referência existentes em Escurquela. Na envolvente ao Largo de Santa Bárbara identificam-se a Capela de Santa Bárbara e o Cemitério de Escurquela, por sua vez, na envolvente da Igreja Matriz de São Domingos apresentam-se as Fontes de mergulho, um Solar Brasonado, a Casa dos Tenentes e o Cruzeiro de Templete.

Na proximidade deste núcleo verifica-se ainda a presença de um antigo edifício escolar e de um Polidesportivo, este último já mais afastado e fora deste perímetro urbano.

A partir da sobreposição da informação proveniente do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as principais centralidades e elementos de interesse identificados em Escurquela foi esboçado um limite provisório para a ARU de Escurquela, ilustrado na figura seguinte. Tendo-se verificado que todos elementos de interesse, à exceção do Polidesportivo, as principais centralidades e a generalidade do aglomerado de Escurquela seria passível de ser integrada na área de reabilitação urbana.

Porém, atendendo a que o principal propósito das ARU se prende com a requalificação e revitalização dos aglomerados urbanos, importa aferir quais os espaços mais representativos do carácter e identidade de Escurquela e com maiores necessidades/carências ao nível da reabilitação. Nesse sentido procedeu-se à aferição do Limite provisório desenhado, tendo como base os critérios urbanísticos de delimitação identificados. Tendo-se optado por excluir os espaços não urbanizados ou sem ligação ao aglomerado, contribuindo para a coerência e homogeneidade territorial e do conjunto urbano, e por incluir a EM505 e a sua envolvente construída devido à relação funcional, estratégica e de proximidade existente com o aglomerado. Esta aceção deu origem à proposta de delimitação da ARU de Escurquela.

A ARU de Escurquela apresenta uma área global de 14,26 hectares e encontra-se espacializada na Figura 4 e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.000.

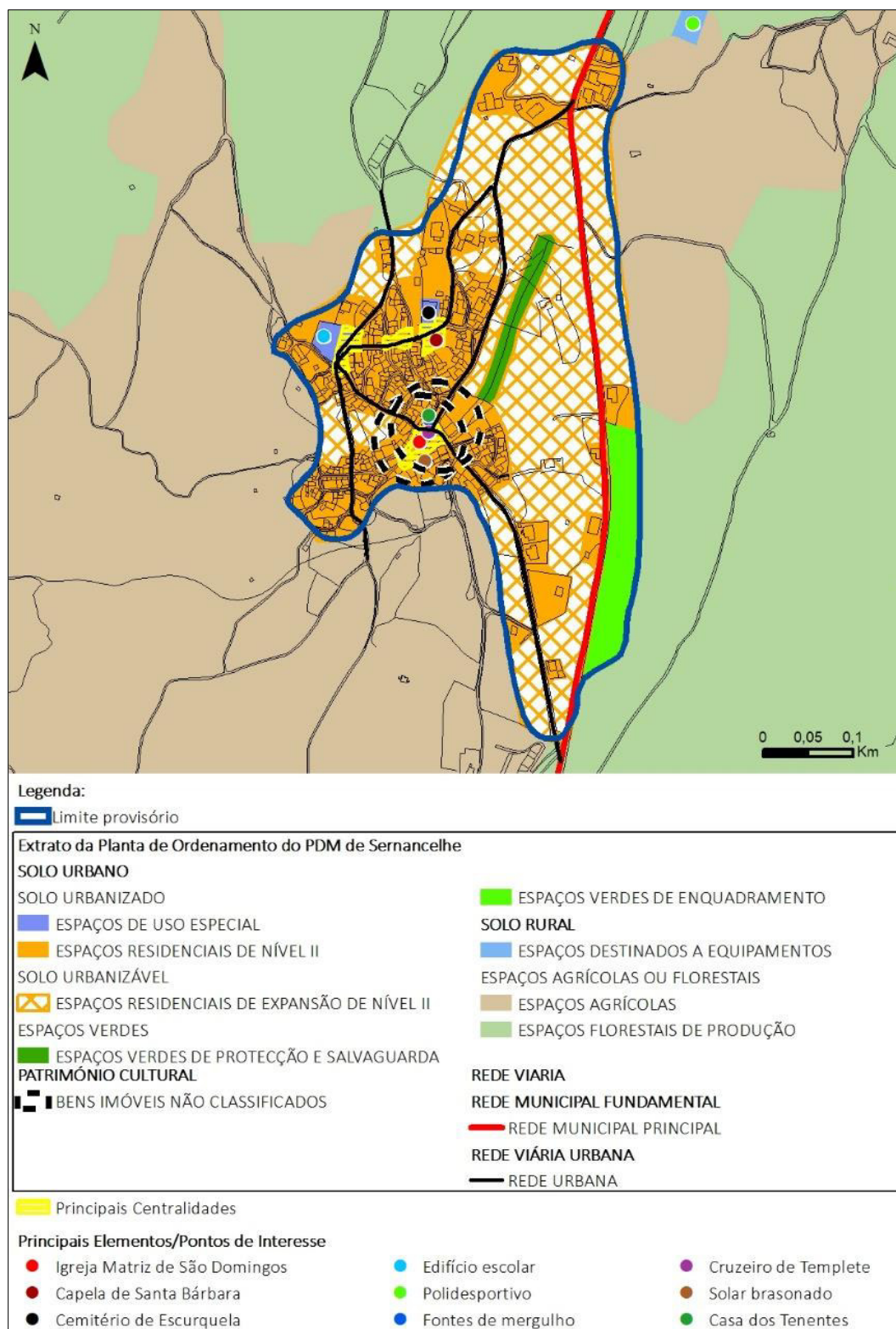


Figura 3 – Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Escurquela.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021

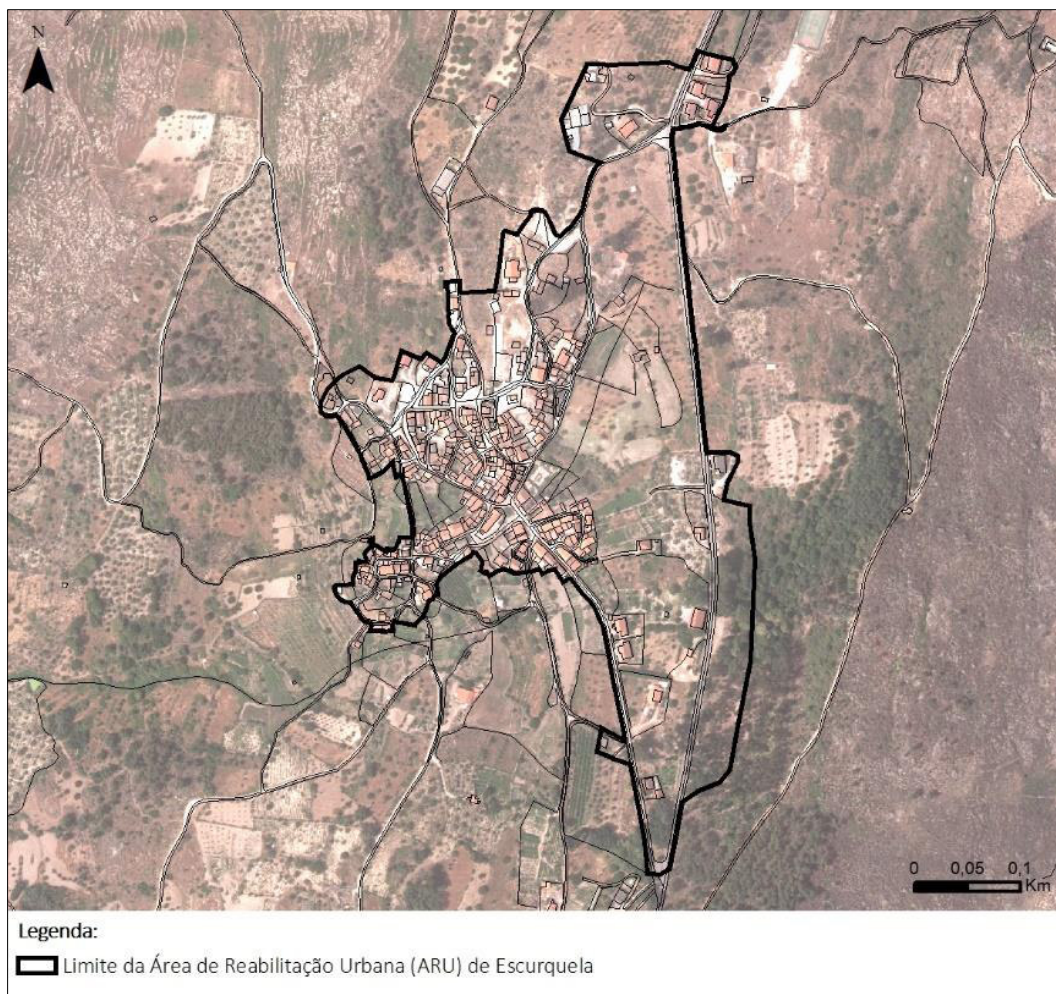


Figura 4 - Limite da ARU de Eскурquela.  
Fonte: Cotefis, 2021

## 3. Caracterização da ARU de Escurquela

A caracterização da ARU de Escurquela realizada no presente capítulo encontra-se estruturada em quatro subcapítulos, designadamente (1) Enquadramento territorial, (2) Enquadramento histórico, (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão territorial em Vigor e (4) Caracterização da área urbana delimitada.

No ponto 3.1 é apresentado o território em que a ARU de Escurquela insere e explicitadas as suas principais ligações/conexões territoriais. O subcapítulo 3.2, por sua vez, procede a uma breve caracterização da história deste aglomerado, tendo como base os dados bibliográficos apresentados e a informação recolhida em visitas de campo. Seguidamente, no 3.3 é feito o enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe, e no último ponto procede-se à descrição da população residente, da socio economia e do parque edificado, utilizando a informação dos Censos 2011, mais precisamente a Base geográfica de referência de informação (BGRI) disponível ao nível da subsecção estatística, da estrutura urbana deste aglomerado, do seu espaço público, principais pontos de interesse e bens imóveis existentes.

A informação analisada e apresentada tem como objetivo determinar o carácter e a identidade do centro urbano de Escurquela, que constitui um elemento indispensável para a definição de uma estratégia de reabilitação urbana a aplicar a esta área.

### 3.1. Enquadramento territorial

A ARU de Escurquela situa-se na União de Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, no setor norte do concelho de Sernancelhe, distrito de Viseu e zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III).

O concelho de Sernancelhe é limitado a norte, com Tabuaço e São João da Pesqueira, a este, com Penedono e Trancoso, a sul, com Aguiar da Beira, a sudeste com Satão, e a noroeste com Moimenta da Beira, é composto por 13 freguesias (Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, 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 Km<sup>2</sup>.

Esurquela constitui o povoado situado mais a norte de todo o concelho de Sernancelhe, distando cerca de 16km da Vila de Sernancelhe. O seu principal acesso é realizado através da Estrada Municipal EM505, que efetua a ligação a Ferreirim e seguidamente à Vila de Sernancelhe através da estrada EM506. Segundo a descrição de Moreira, Vasco 1929:311-312, *“Fica na encosta dum monte, vulgarmente chamado “Serra” que se eleva em bruscos acidentes, do Távora até Macieira. O alto pico denominado Cabeçalta – abreviatura de cabeça-alta, fica-lhe sobranceiro. Do cimo desse pico divisa-se num extenso panorama, limitado ao poente pelas linhas indecisas e*

vagas do Marão, ao sul pelo vulto da Serra da Estrêla, esfumada sempre pela distância como se a envolvesse perpetuamente densa neblina.”.

Segundo o PDM de Sernancelhe Escurquela encontra-se identificado como aglomerado de nível 3, que reflete a sua relevância urbano-funcional à escala municipal.

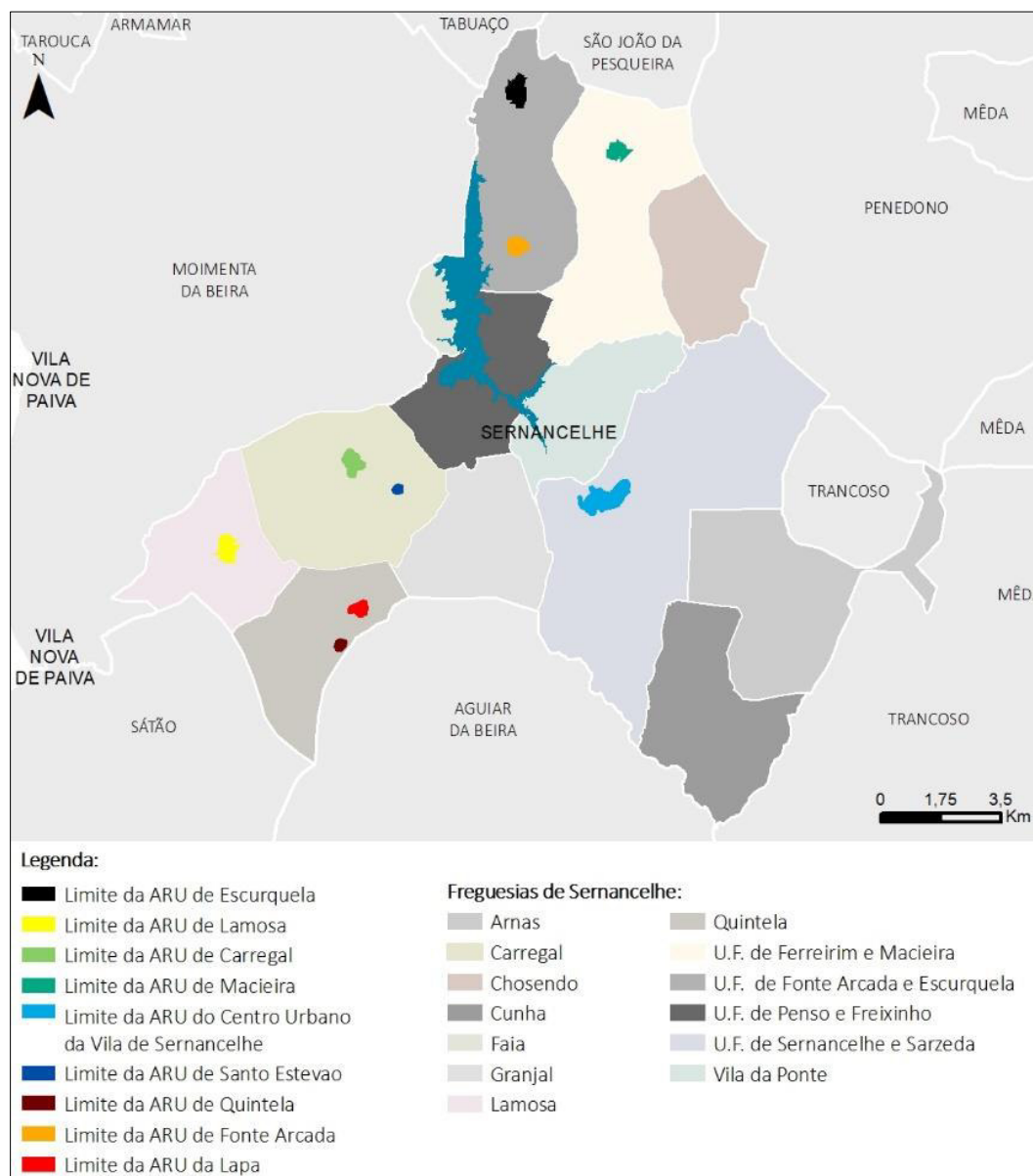


Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Escurquela  
Fonte: Cotefis, 2021

### 3.2. Enquadramento histórico

Um pouco por todo o concelho de Sernancelhe existem diversos elementos que atestam a sua ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa

D. Flâmula 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, resultado a sua destruição e consequente despovoamento.

O povoado de Ecurquela apresenta um posicionamento sobranceiro em relação ao concelho de Sernancelhe, que lhe conferiu a função de vigia do Castelo de Sernancelhe. De facto, a sua localização estratégica tornou-o num importante local vigilância, sendo responsável pelo envio de sinais de fumo quando se avistava a aproximação de inimigos. A toponímia deste lugar terá derivado destas funções, provindo do termo “Esculca”, que significa “vigia”, sendo que durante o tempo dos Bárbaros os esculcas eram os sentinelas noturnas dos arraiais ou castelos.

*“Nesse tempo o logar onde os esculcas estanciavam chamava-se esculca, (...). Ecurquela (pequena esculca) foi um dêsses logares que serviria o Castelo de Sermozele (Cernancelhe) erguido ao sul, e de onde tantas vezes devia ter partido o sinal de alarme pela aproximação do inimigo que nêsses tempos era dado como um facho a arder. O nome Ecurquela derivou para a povoação que no decorrer do tempo se formou.”* (Moreira, Vasco 1929:313-314)

Segundo a Carta Arqueológica de Sernancelhe foram encontrados nas imediações desta povoação alguns vestígios, como um machado polido e um percutor num abrigo rochoso e alguns fragmentos de cerâmica manual no morro de S. Tiago. Os vestígios associados ao morro de S. Tiago permitem supor que esta se trata de uma estação pré-histórica, possivelmente do calcolítico. (Costa, 2007)

O morro de S. Tiago constitui uma fraga granítica com vistas desafogadas sobre o território, permitindo uma amplitude visual de 360 graus. A cerca de 50 metros a oeste deste local, num pequeno planalto, ergue-se a Capela de S. Tiago construída em memória das batalhas entre cristãos e árabes. A este templo encontra-se associada uma lenda segundo a qual “(...) *Santiago dali saltava, com o seu cavalo, para acudir aos aflitos cristãos em luta com os mouros da Serra de Leomil. E lá se mostram os sinais das ferraduras cavadas na rocha.*” (Costa, António 2007:48)

A capela de S. Tiago é ainda tida como a primeira igreja paroquial das redondezas e em tempos terá albergado a Ordem de S. Tiago. Estes elementos documentam a antiguidade deste povoado, cuja origem poderá remontar ao tempo dos godos ou ao fim do domínio romano.

Ecurquela pertencia ao concelho de Fonte Arcada, que foi extinto a 24 de Outubro de 1855 e incorporado, à exceção da freguesia de Vilar, no concelho de Sernancelhe. O aglomerado é descrito pelo Abade Vasco Moreira (Moreira,1929:312) como “*Duas ruas ladeadas de habitações humildes, uma, íngreme a subir até ao Largo da Igreja, a outra, perpendicular a esta, formando com ela uma espécie de Cruz, e mais cinco ou seis casas isoladas – são toda a aldeia de Ecurquela, esbatida sombriamente no fundo dum quadro de selvática naturalidade. O povoado é pequeno, pois só conta cêrca de 80 fogos, construídos do granito local, negro e duro.*”

O centro de Ecurquela é marcado pela Igreja Matriz de S. Domingos de Ecurquela, a Casa dos Tenentes, a Fonte de Mergulho setecentista, um solar provinciano com um bonito brasão e capela e ainda por um Cruzeiro de Templete com a imagem do Nosso Senhor dos Aflitos (sec.XVIII). Já mais afastado, surge a capela de Santa Bárbara e o Cemitério de Ecurquela, cuja primeira localização seria na proximidade da Capela de S. Tiago.



### 3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Escurquela 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 conjectura foram definidos quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados na tabela que se segue.

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

e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

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

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

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

Esta unidade territorial apresenta uma baixa densidade demográfica, a nível produtivo destaca-se a ocupação agrícola, designadamente os sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais, a vinha e o pomar e as culturas anuais de sequeiro, e a ocupação agro-florestal.

No tocante às acessibilidades, muito embora se verifique uma forte articulação entre todos os aglomerados e o principal núcleo da unidade, Ferreirim, o mesmo não se verifica entre povoados e entre e em relação aos aglomerados situados mais a Oeste e a Este do território.

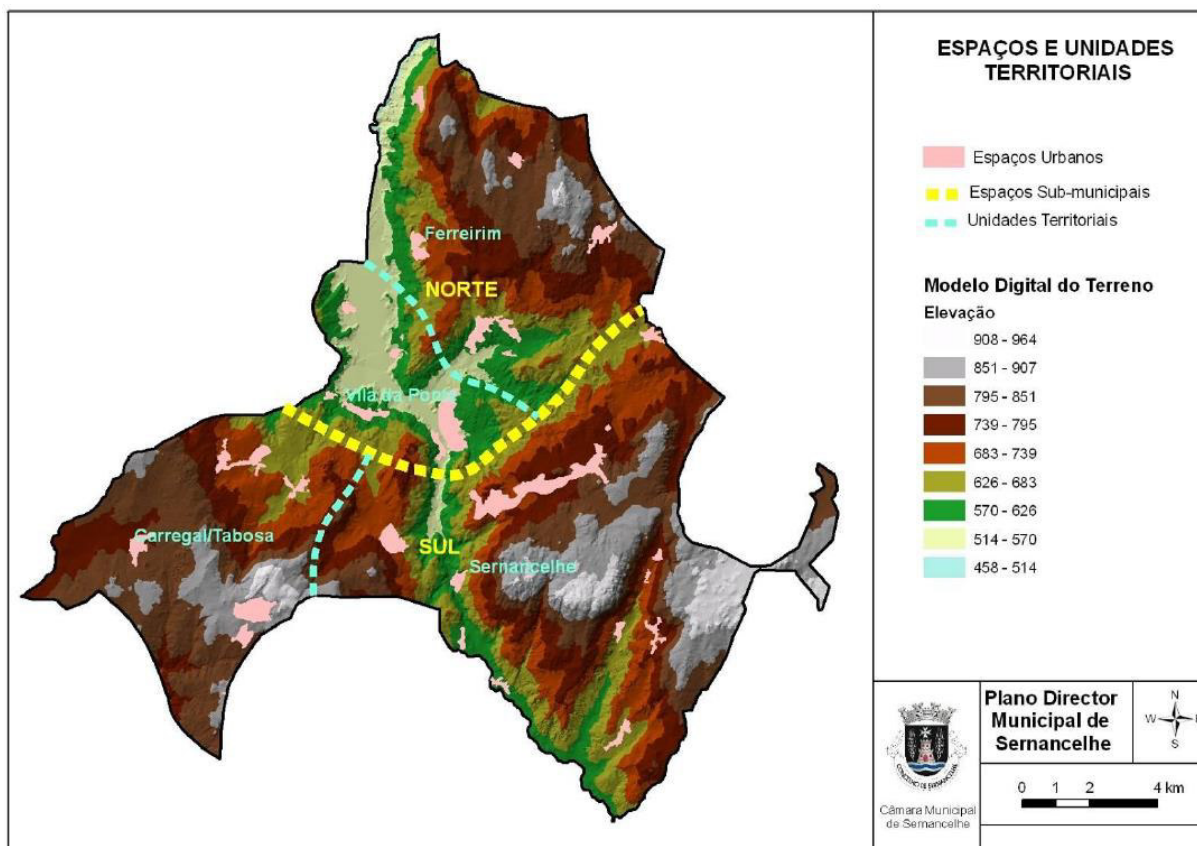


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Ecurquela 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.

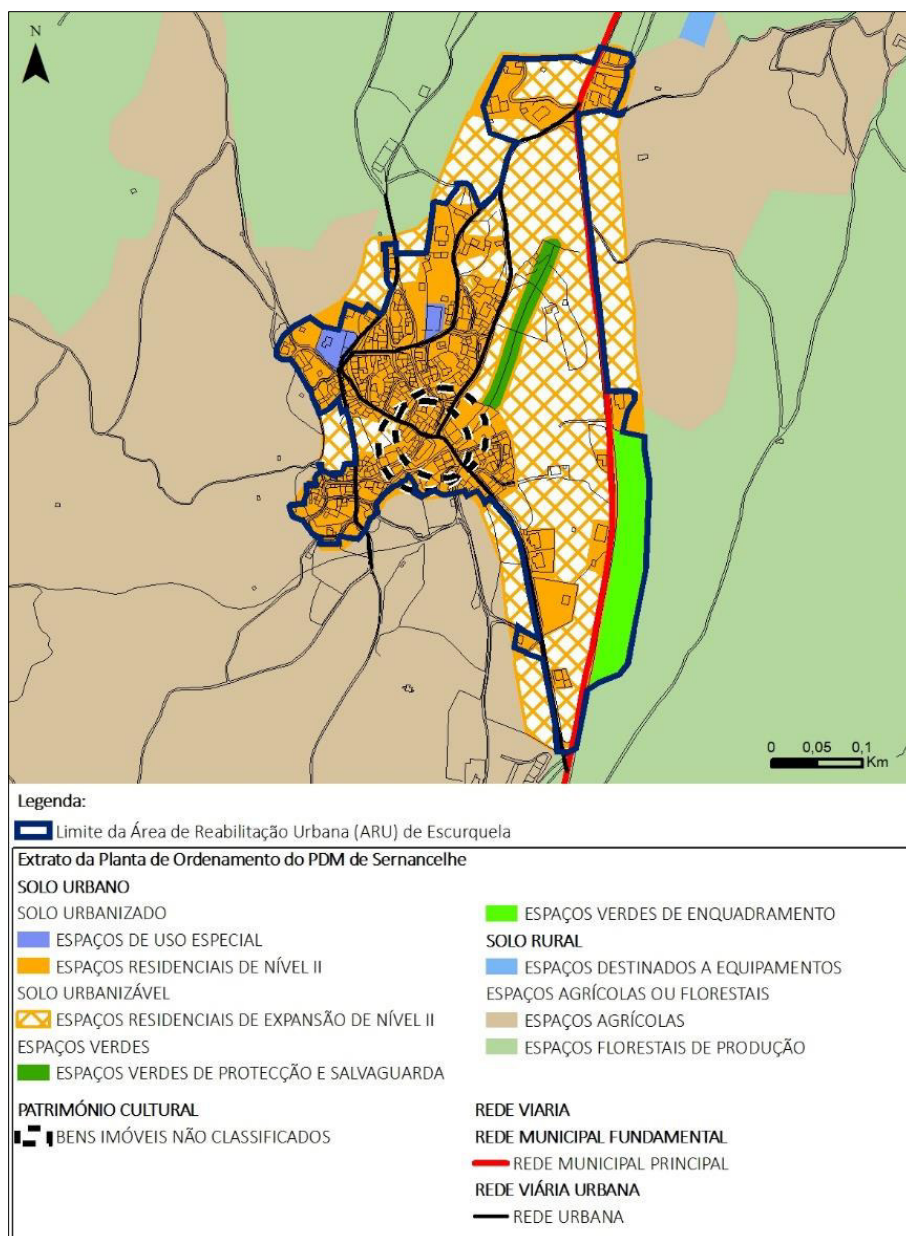


Figura 7 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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 Eскурquela:

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

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
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

### 3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Escurquela

A caracterização da área urbana delimitada como ARU de Escurquela assentou na informação disponibilizada pelo INE, Censos 2011 – BGRI, que se encontra dividida por subsecções estatísticas que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas e que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. A informação apresentada teve como base as subsecções estatísticas que melhor representavam o território da ARU de Escurquela e sustentam os dados apresentados ao nível da população, socio economia e parque habitacional.

O cartograma seguinte espacializa as 13 subsecções estatísticas da BGRI que estiveram no cerne da caracterização que se apresenta de seguida.

Os restantes elementos apresentados, designadamente ao nível da rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural tiveram por base a análise de diversos documentos estratégicos e históricos, bem como os dados recolhidos durante a visita ao local.

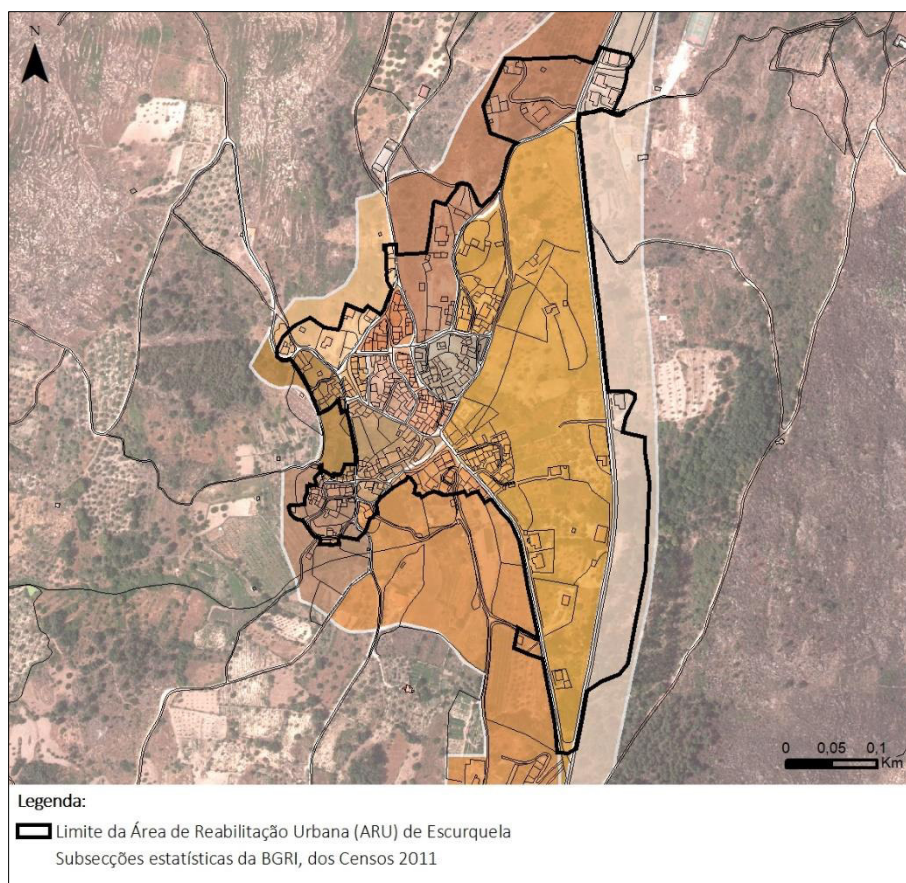


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.1. População

Em 2011 residiam na ARU de Ecurquela 138 indivíduos, dos quais 68 (49,3%) do sexo masculino e 70 (50,7%) do sexo feminino, situando-se a sua densidade populacional nos 9,7 hab/ha. No período homólogo registava-se a existência de 56 famílias clássicas, predominando os agregados familiares de pequena dimensão compostos por 2 a 3 indivíduos.

Analisando o número de indivíduos residentes por subsecção estatística observa-se uma maior ocupação do território envolvente à EM 505 ilustradas a castanho e a castanho claro na figura seguinte, com especial destaque para as duas subsecções situadas na envolvente da Avenida 25 de Abril e da EM 505 onde residem 31 e 29 indivíduos, representando cerca de 40% da população residente. Em contraste verifica-se que as subsecções situadas na zona voltada a oeste e na zona envolvente à Capela de Santa Bárbara, ao Cemitério e ao edifício da Escola (identificadas a amarelo e verde no cartograma seguinte) apresentam o menor número de indivíduos residentes.

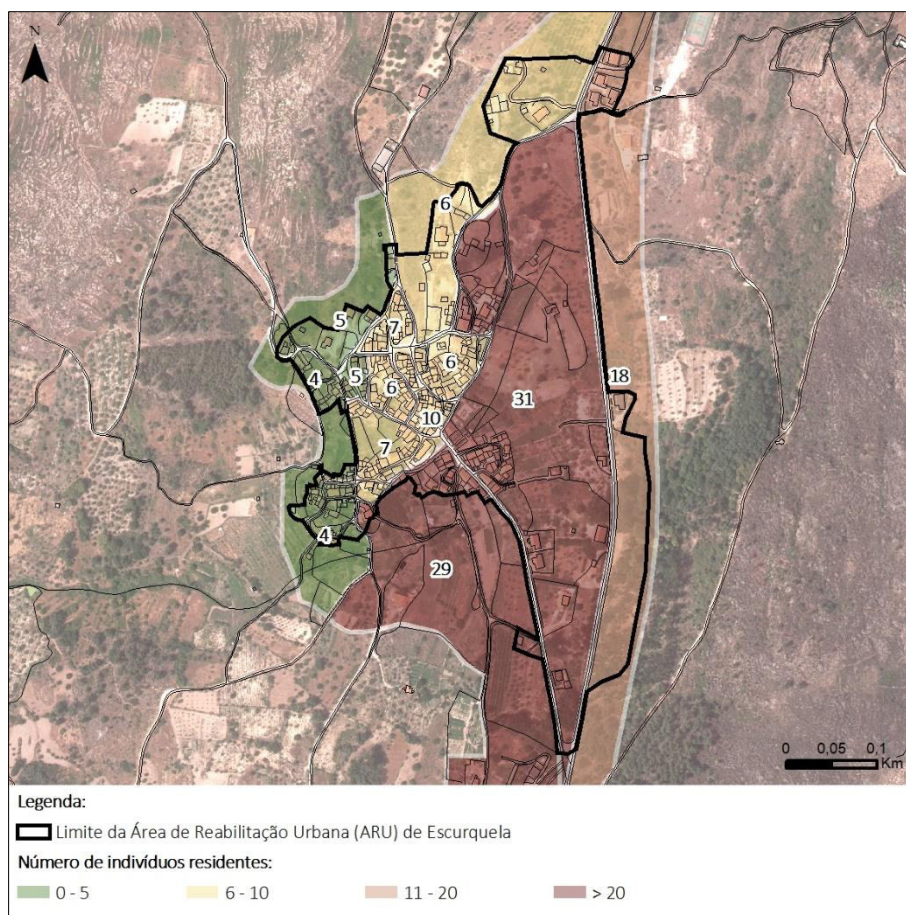


Figura 9 – População residente na ARU de Ecurquela, em 2011.  
Fonte: INE, Censos 2011

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

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ESCURQUELA	ARU DE ESCURQUELA
<b>Residentes</b>	5.671	138	<b>138</b>
Masculinos	2.747	68	<b>68</b>
Femininos	2.924	70	<b>70</b>
<b>N.º de famílias</b>	2.206	56	<b>56</b>

No tocante à distribuição de famílias clássicas, observa-se uma maior concentração nas duas subseções situadas entre a EM505 e a Avenida 25 de Abril representadas a castanho e a bege na figura seguinte e que totalizam respetivamente 12 e 9 famílias clássicas. Por sua vez, nas restantes subseções, que se apresentam a verde, o número de famílias clássicas situa-se entre 2 e 5.

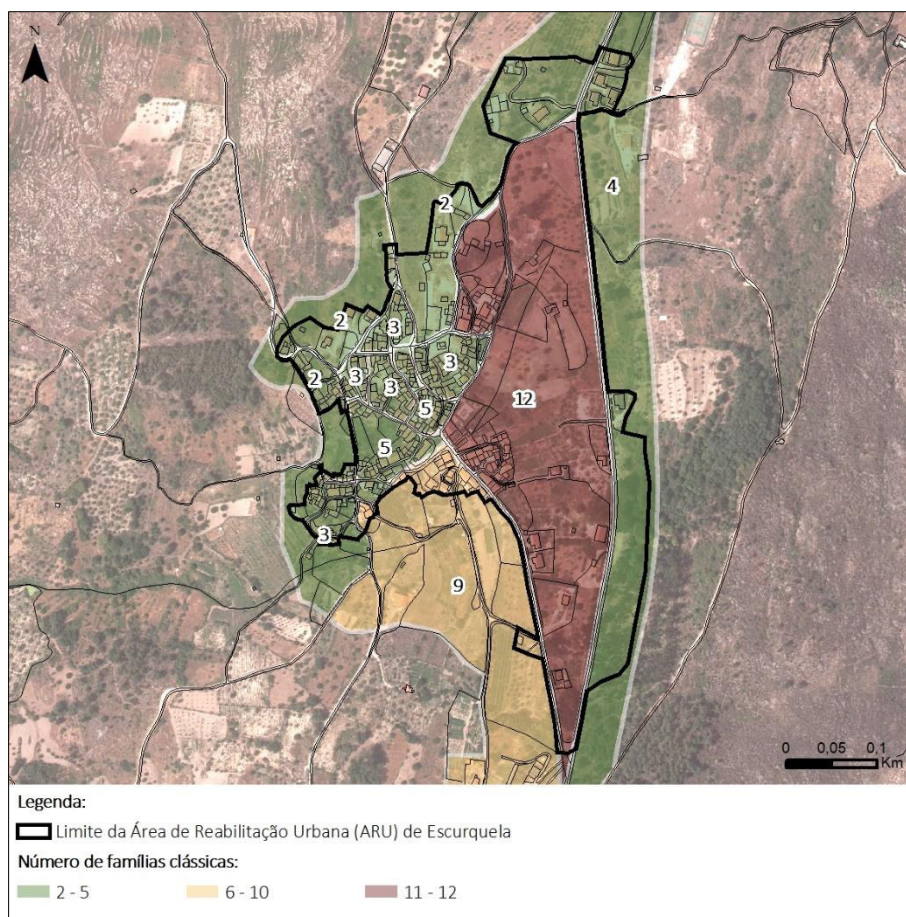


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Escurquela, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente à divisão da população por grupos etários verifica-se que a grande maioria dos indivíduos, cerca de 81,9%, apresenta mais de 20 anos e as camadas mais jovens apenas representam 18,1% da população (25 indivíduos). Estes dados revelam uma população envelhecida ou com tendência para o envelhecimento.

Tabela 5 – População residente, por grupo etário, na ARU de Escurquela, 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
<b>População residente</b>	3 2,2%	5 3,6%	6 4,3%	11 8,0%	70 50,7%	43 31,2%

### 3.4.2. Socio economia

Segundo os dados dos Censos 2011, a população ativa tanto na ARU como na freguesia de Escurquela representava à data cerca de 35,5% da população residente, sendo composta por 49 indivíduos. Já o número de pensionistas e reformados cifrava-se nos 41 indivíduos, aproximadamente 35,5% da população residente. Por sua



vez, os indivíduos sem atividade económica apresentam uma expressão mais franca, totalizando 54,4% da população residente (75 indivíduos).

Relativamente aos indivíduos empregados verifica-se que na sua generalidade estes trabalham dentro do concelho de Sernancelhe, cerca de 72,8% (1.364) a nível concelhio e 69% (29 indivíduos) ao nível da ARU e na freguesia.

No tocante ao desemprego, a taxa de desemprego na ARU e na freguesia de Escurquela é de 14,3%, situando-se ligeiramente acima da registada para o concelho que se cifrava nos 11,4%.

Analisando os dados referentes à distribuição dos trabalhadores por setores de atividade, observa-se que a grande maioria dos trabalhadores da ARU e da freguesia se encontra ligado ao setor terciário (19 indivíduos – 45,3% dos indivíduos empregados) e ao setor primário (15 indivíduos – 35,7% dos indivíduos empregados). Já o setor secundário emprega apenas 8 trabalhadores, aproximadamente 19% dos indivíduos empregados.

A nível concelhio a distribuição da população empregada por setor de atividade é bastante diferente, verificando-se que a maioria (56,7%) se encontra empregada no setor terciário, seguida do setor secundário (27,6%), e do primário (15,7%), evidenciando um tecido económico com tendência para a terciarização.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ESCURQUELA	ARU DE ESCURQUELA
<b>N.º INDIVÍDUOS</b>			
População ativa	2.114	49	49
Empregados	1.873	42	42
Desempregados	241	7	7
À procura do 1º emprego	74	0	0
À procura de emprego	167	7	7
Pensionistas e reformados	1.573	41	41
Sem atividade económica	2.840	75	75
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	29	29
<b>TAXA (%)</b>			
Atividade	37,3	35,5	35,5
Emprego	88,6	85,7	85,7
Desemprego	11,4	14,3	14,3
<b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b>			
Primário	294	15	15
Secundário	517	8	8
Terciário	1.062	19	19

Comparando os valores obtidos para os setores de atividade nos vários níveis territoriais em estudo, pode concluir-se que contrariamente ao que se verifica a nível concelhio, a distribuição dos empregados na freguesia e na ARU de Eскурquela é mais homogénea, destacando-se o forte papel que as atividades do setor primário ainda representam para a população aqui residente.

### 3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A rede viária principal de Eскурquela é composta pela EM505, responsável pela ligação a Ferreirim e à Vila de Sernancelhe, bem como pelo acesso a este aglomerado. Por sua vez, a rede viária secundária integra a Avenida 25 de Abril, a Rua de Pereiras, a Rua Sede da Junta, a Rua Escola, a Rua Carril, o Largo de Santa Bárbara, o Largo da Praça e o Largo do Parque Infantil. A figura seguinte ilustra a hierarquia da rede viária da ARU de Eскурquela.

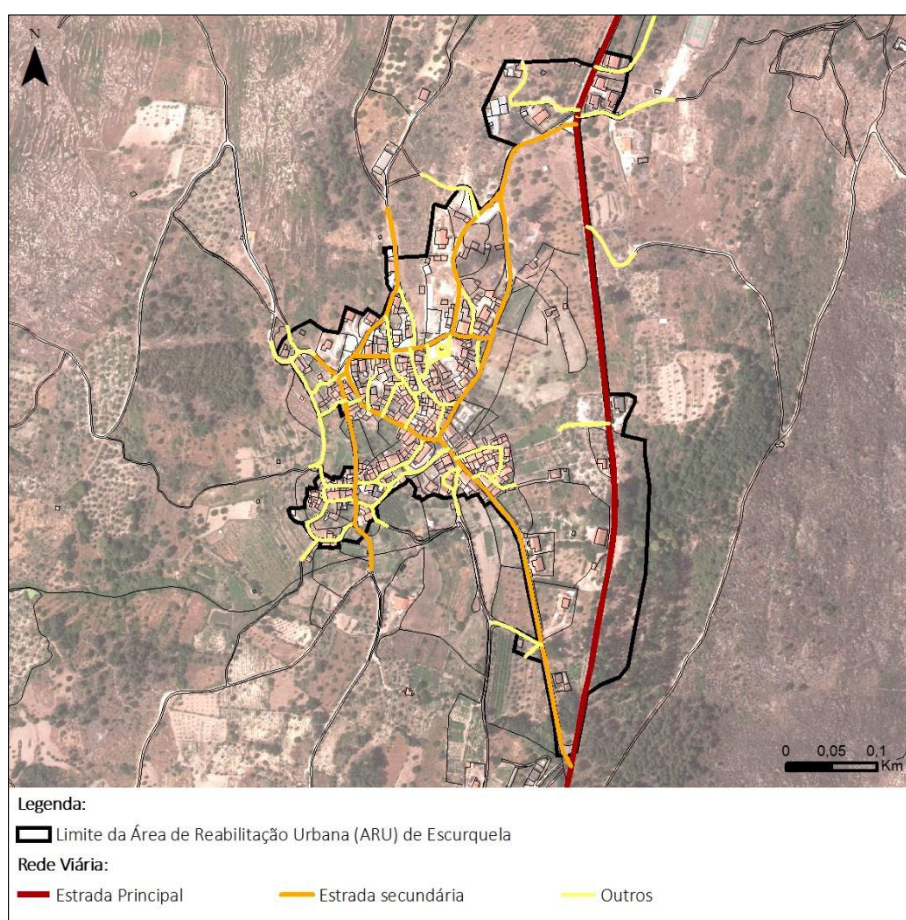


Figura 11 – Rede viária da ARU de Eскурquela  
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

Os dois arruamentos secundários que derivam da EM505 designadamente a Rua de Pereiras, no topo norte, e a Avenida 25 de Abril, na zona mais a sul, realizam a ligação à zona central de Eскурquela e terminam o seu trajeto junto à Igreja Matriz de São Domingos.

Partindo da Rua de Pereiras surge o Largo de Santa Bárbara, associado à capela homónima, que atravessa a ARU na direção este-oeste culminando no Largo do Parque Infantil. Este último largo permite a ligação à Rua da Escola, que como o próprio nome o indica permite o acesso a este equipamento.

Deste lugar parte a Travessa da Escola que permite a ligação ao largo envolvente à Igreja de São Domingos e à Avenida 25 de Abril. Finalmente importa referir a Rua do Carril, que atravessa a zona poente da ARU no sentido Norte-Sul.

O perfil da EM 505 é muito semelhante ao das vias regionais e municipais típicas, apresentando-se pavimentada em betuminoso e desprovida de espaços destinados à circulação dos peões. Quanto aos restantes arruamentos, a malha urbana de Escurquela é caracterizada pelo seu traçado irregular, que se desenvolve em torno do edificado, e intrincado, composto por arruamentos estreitos e sinuosos.

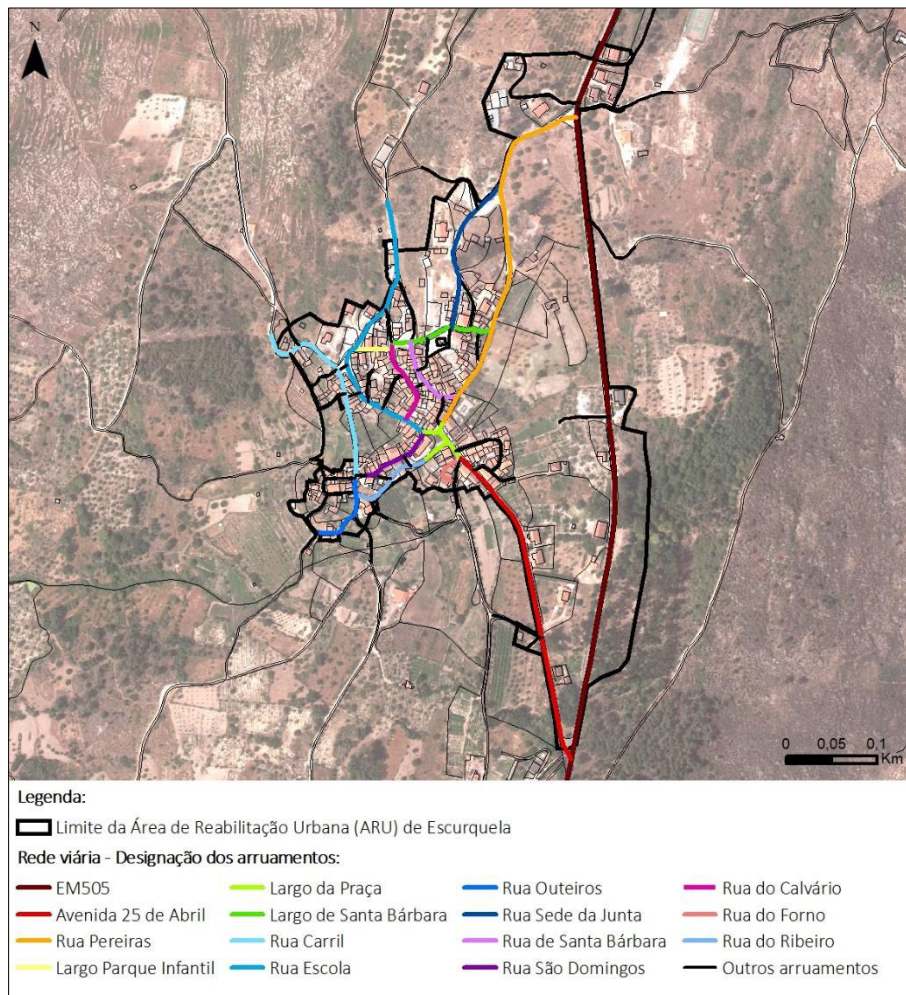


Figura 12 - Rede viária - Designação dos Arruamentos da ARU de Escurquela.

Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

### 3.4.4. Estrutura urbana

O presente subcapítulo tem como objetivo a caracterização da estrutura urbana da ARU de Escurquela, procedendo à análise da sua morfologia e da forma como esta foi evoluindo ao longo do tempo. De acordo com os dados disponibilizados pelos Censos 2011 disponíveis ao nível da subsecção estatística, a expansão deste aglomerado ocorreu, principalmente, após 1946 tendo o seu maior período de construção decorrido entre 1946 e 1970. A figura 13 tem como objetivo ilustrar a evolução urbana do aglomerado de Escurquela apresentando o seu núcleo primitivo e a área de expansão, tendo como base os dados dos Censos 2011, relativamente ao número de edifícios por época de construção em cada subsecção, e a análise da sua estrutura urbana.

Tabela 7 – Número de edifícios no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Escurquela e na ARU de Escurquela, por períodos temporais. 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 Escurquela	0	11	41	36	35
ARU de Escurquela	0	11	41	36	34

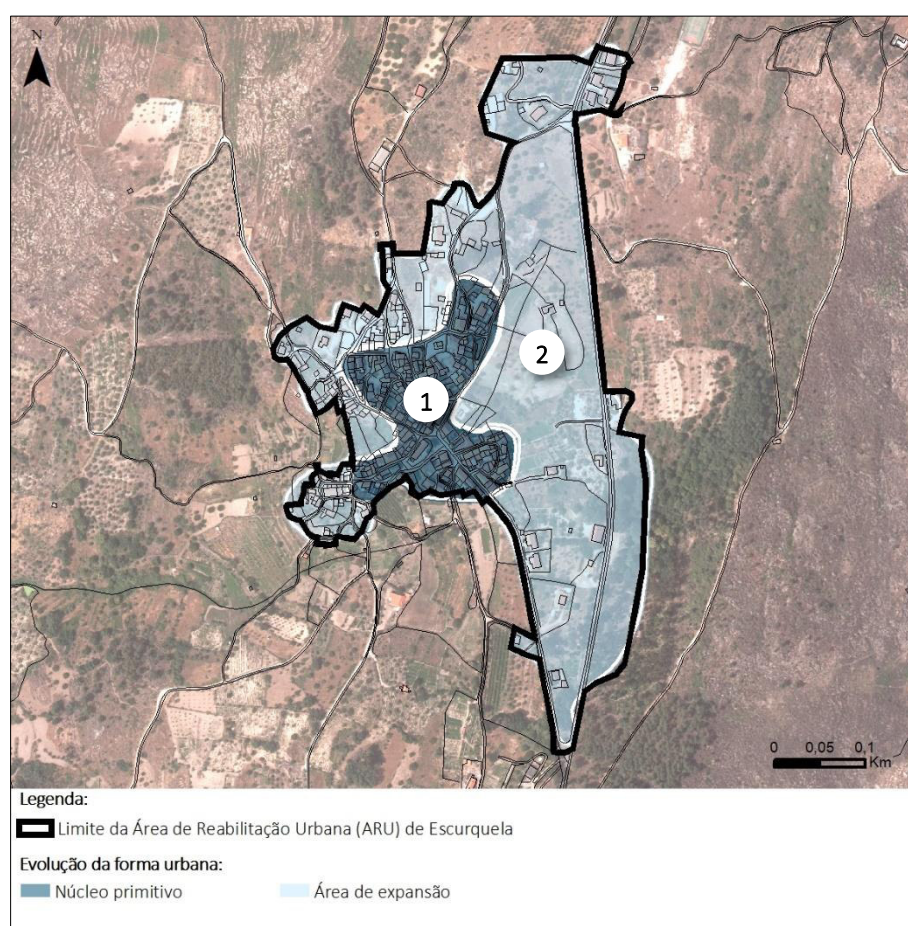


Figura 13 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Escurquela  
Fonte: Cotefis, 2021

O núcleo primitivo de Escurquela integra a Igreja de São Domingos e a Capela de Santa Bárbara e encerra uma edificação mais compacta ao longo de ruas estreitas e sinuosas. Analisando a sua forma é possível vislumbrar uma forma de cruz, associada à Rua de Pereiras, à Rua da Escola, à Avenida 25 de Abril e ao Largo da Praça.

Na monografia do concelho de Sernancelhe, elaborada pelo Abade Vasco Moreira o aglomerado de Escurquela é descrito como: *“Duas ruas ladeadas de habitações humildes, uma, ingreme a subir até ao Largo da Igreja, a outra, perpendicular a esta, formando uma espécie de Cruz, e mais cinco ou seis casas isoladas – são toda a aldeia de Escurquela, esbatida sombriamente no fundo dum quadro de selvática naturalidade”* (Moreira, 1929:312).

A malha urbana de Escurquela encontra-se francamente ancorada a estes arruamentos, observando-se, por exemplo, que a edificação do núcleo primitivo se concentra entre a Rua Pereiras e a Rua da Escola no setor norte, na envolvente à Avenida 25 de Abril, no setor sul, e no prolongamento do Largo da Praça, na área voltada a poente.

Em contraste, a área de expansão que abrange os territórios envolventes ao núcleo primitivo e associados à EM505, apresenta uma edificação de carácter mais recente e mais dispersa pelo território, sendo os edifícios e os logradouros de maiores dimensões e a rede viária mais retilínea. Ainda assim é possível perceber que a expansão do aglomerado se deu principalmente ao longo destes eixos estruturantes, designadamente a Avenida 25 de Abril, a Rua Pereiras e na continuação do Largo da Praça.

### 3.4.5. Parque edificado

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, em 2011 existiam na ARU de Escurquela 122 edifícios clássicos, dos quais 120 eram exclusivamente residenciais e 2 eram principalmente residentes, não tendo sido identificado nenhum edifício principalmente não residencial neste período. Quanto ao número de pisos do edificado, verifica-se que quase todos os edifícios (120 edifícios) apresentam 1 a 2 pisos, à exceção de 2 edifícios, que apresentam 3 a 4 pisos.

No tocante ao número de alojamentos familiares clássicos este cifrava-se nos 124, dos quais cerca de 21% (26 alojamentos) se encontravam vagos. Comparando o número de alojamentos familiares clássicos com o número de edifícios clássicos verifica-se que os números são bastantes similares.

A análise do número de edifícios clássicos por períodos temporais na ARU de Escurquela revela a existência de um aumento na construção a partir do meio da década de 40 e a existência de um período de construção mais intensa entre 1946 e 1970.

Tabela 8 – Número de edifícios, número de pisos e número de alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia de Eскурquela e na ARU de Eскурquela, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ESCURQUELA	ARU DE ESCURQUELA
<b>N.º EDIFÍCIOS</b>			
Edifícios clássicos	4.362	123	122
Exclusivamente residenciais	3.848	121	120
Principalmente residenciais	475	2	2
Principalmente não residenciais	39	0	0
<b>N.º DE PISOS</b>			
1 A 2 Pisos	3.928	121	120
3 A 4 Pisos	427	2	2
Mais de 5 Pisos	7	0	0
<b>N.º DE ALOJAMENTOS</b>			
Alojamentos familiares clássicos	4477	125	124
Alojamentos vagos	432	26	26

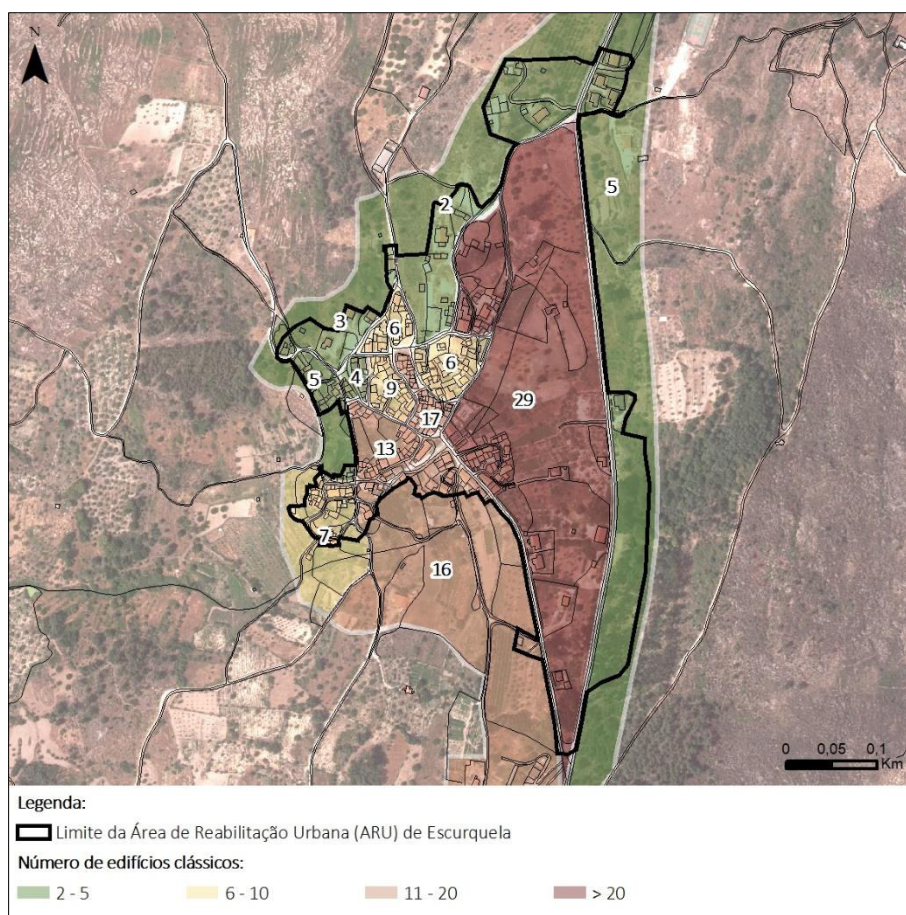


Figura 14 – Número de edifícios clássicos na ARU de Eскурquela, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

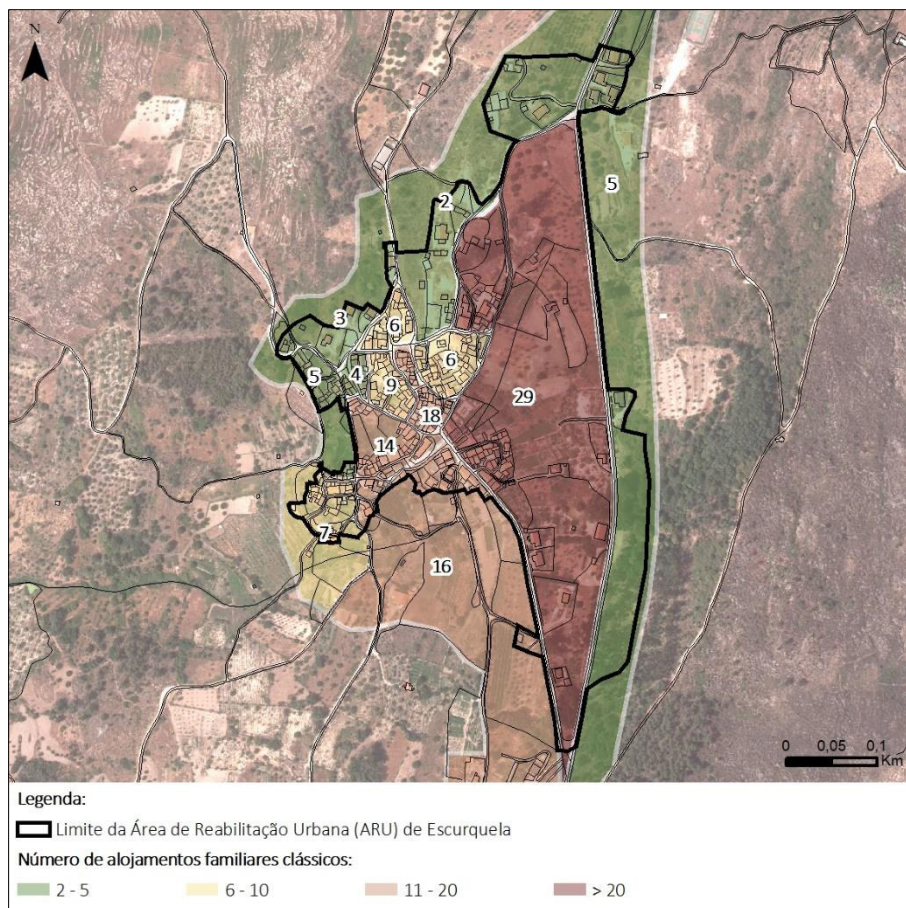


Figura 15 – Número de alojamentos clássicos na ARU de Eскурquela, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

As figuras 14 e 15 ilustram a distribuição de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos no território em estudo, permitindo observar que a grande maioria se localiza na subsecção entre a EM 505 e à Avenida 25 de Abril, e na envolvente à Igreja Matriz de São Domingos. Estas subsecções contrastam com o setor norte e poente da ARU de Eскурquela, que apresentam uma menor concentração de edifícios e alojamentos.

### 3.4.6. Espaço público

O espaço público do centro urbano de Eскурquela, essencialmente, é composto pela sua rede viária e pelos espaços de encontro, como largos e praças, que ocupam os espaços livres que permeiam a sua malha urbana.

De um modo geral, os arruamentos contidos no seu núcleo mais antigo de Eскурquela distinguem-se pelo seu trajeto curto e pelo traçado irregular e sinuoso, que conformam um espaço urbano muito concentrado e com pouco espaços livres, constituído por quarteirões de pequena dimensão. Em contraste, as vias situadas na envolvente deste núcleo apresentam um traçado mais retilíneo e um perfil mais generoso, como é o caso por exemplo da Avenida 25 de Abril, compatível com a circulação automóvel mais expedita.

Para além das diferenças ao nível do traçado, estes espaços apresentam também funções diferentes. Enquanto os arruamentos que desenham o núcleo primitivo são responsáveis pelo acesso ao local ao edificado de carácter principalmente residencial, os restantes, como é o caso da Rua de Pereira, a Avenida 25 de Abril ou da EM505, são também responsáveis pela promoção da acessibilidade e conectividade a outros aglomerados e centros urbanos. Neste âmbito, destaca-se ainda o papel desempenhado pela rede viária secundária na definição da estrutura urbana de Escurquela.

Transversalmente a toda a rede viária destaca-se a ausência da segregação de espaços de circulação, verificando-se a ausência de passeios na generalidade do espaço. Porém, atendendo ao reduzido volume de tráfego automóvel esta carência não coloca em causa a segurança do peão e de um modo geral contribui para a continuidade do espaço público.

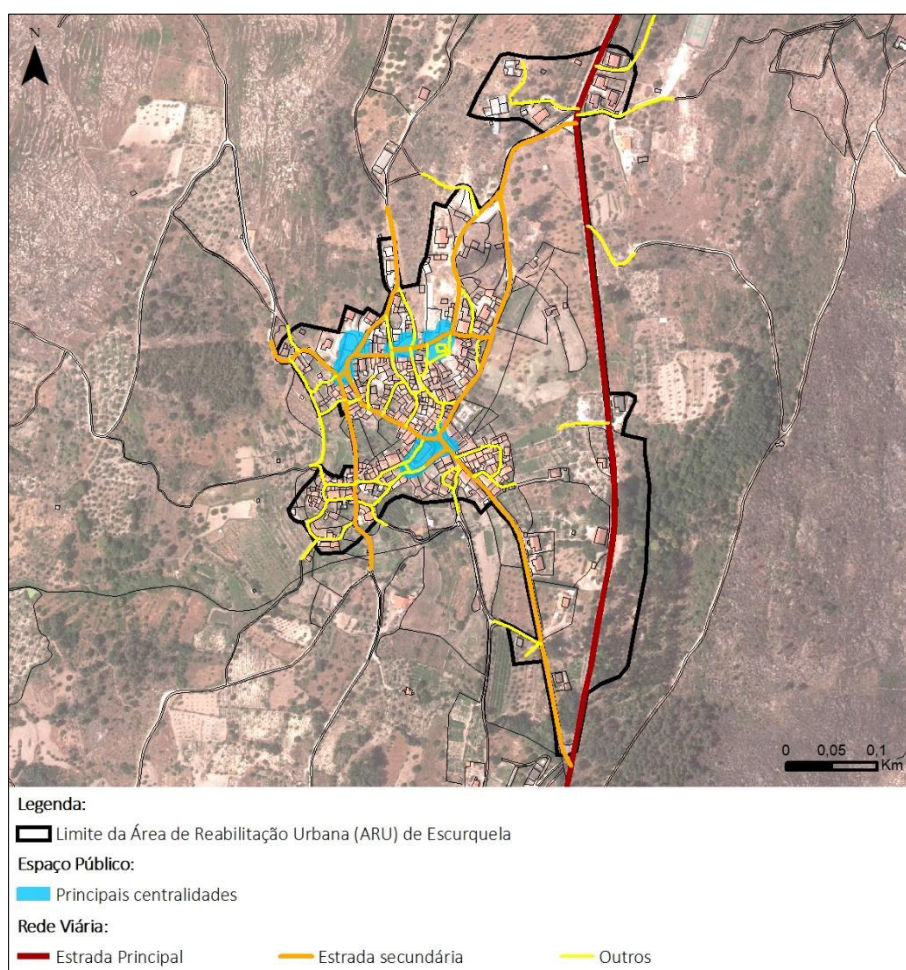


Figura 16 – Espaço público da ARU de Escurquela  
Fonte: Cotefis, 2021

No âmbito do espaço público foram ainda identificadas quatro centralidades, que desempenham funções de encontro e socialização, designadamente dois lugares na envolvente à Capela de Santa Bárbara, a envolvente ao antigo edifício escolar e a envolvente à Igreja Matriz de São Domingos. Estas pequenas praças e alargamentos permitem a estadia e o lazer da população e de um modo geral encontram-se associadas a elementos de interesse



existentes no território, como a capela de Santa Bárbara, ao Cemitério, o edifício escolar, a Igreja Matriz de São Domingos, entre outros.

### 3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

Embora não se verifique a existência de bens imóveis classificados no aglomerado de Ecurquela, importa referir a presença de dois bens imóveis não classificados, a Igreja Matriz de São Domingos e as Fontes de Mergulho, e de alguns elementos de interesse, que desempenham um papel importante na povoação e que se destacam pela sua arquitetura, história e simbologia para a população local.

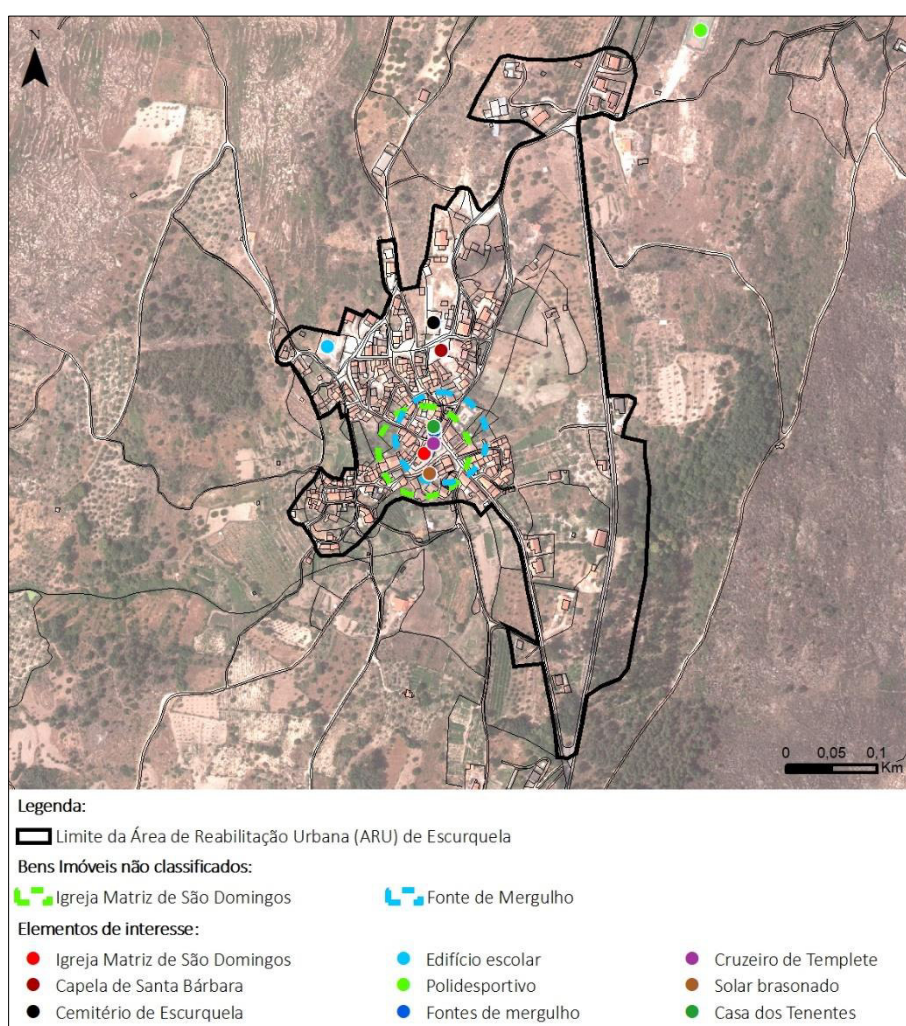


Figura 17 – Bens imóveis não classificados e elementos de interesse na ARU de Ecurquela.  
Fonte: Cotefis, 2021

## BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

### Igreja Matriz de São Domingos

Situada no núcleo mais antigo de Escurquela, este templo tem por orago São Domingos e possui orientação nascente-poente. Esta igreja é composta por uma nave central, um altar-mor e dois altares laterais, mantendo ainda o seu forro apainelado e pintado e a capela-mor em talha dourada, que datam de 1713 altura em que foram realizados por um artífice e habitante local – Manuel de Afonseca. Em virtude das obras de reabilitação realizadas durante o século XXI foram ocultadas as lajes das sepulturas que existiam no chão da igreja e foi criado um novo altar em frente ao altar-mor.

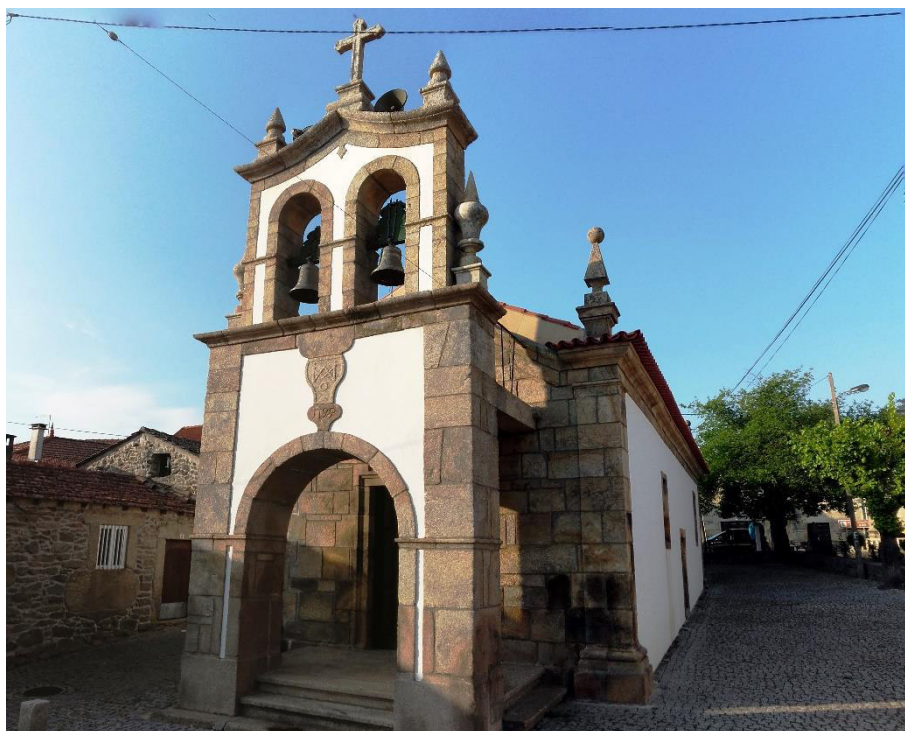


Figura 18 – Igreja Matriz de São Domingos. Fonte: Wikipedia. *Escurquela*. <https://pt.wikipedia.org/wiki/Escurquela>[consultado em Julho 2021].

### Fontes de Mergulho

As Fontes de Mergulho setecentistas, que se situam na proximidade da Igreja Matriz de São Domingos datam do século XVIII.



Figura 19 – Fontes de mergulho. Fonte: *Fonte de mergulho de Escurquela*.  
<https://www.allaboutportugal.pt/pt/sernancelhe/monumentos/fonte-de-mergulho-de-escurquela> [consultado em Julho 2021].

## ELEMENTOS DE INTERESSE

### Capela de Santa Bárbara

Esta capela localiza-se no núcleo antigo de Escurquela e apesar de não possuir nenhum tipo de classificação patrimonial constitui um importante local de culto para a população local. É aqui que tomam lugar as celebrações do dia de Santa Bárbara a 4 de dezembro.



Figura 20 – Capela de Santa Bárbara. Fonte: CM Sernancelhe (2011) *Capela de Santa Bárbara Recuperou o Brilho de Outros Tempos*. <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/patrimonio/29-noticias/noticias-2011/347-capela-de-santa-barbara-em-escurquela-recuperou-o-brilho-de-outros-tempos.html> [consultado em Julho 2021].

No que concerne aos elementos de interesse merecem ainda referência: a **Casa dos Tenentes**, um **Solar provinciano brasonado** com uma capela, o **Cruzeiro de Templete** com a imagem do Nosso Senhor dos Aflitos (sec.XVIII) situados na proximidade do adro da Igreja de São Domingos; o **Cemitério de Escurquela**, localizado na proximidade da **Capela de Santa Bárbara**; o antigo **Edifício Escolar**; e o **Polidesportivo**, embora este último já se situe fora da ARU.

Importa também referir a **Capela de S. Tiago**, que apesar de estar fora dos limites da ARU constitui um elemento de destaque, pela sua associação à lenda de S. Tiago e sua envolvente paisagística digna de nota. Esta capela, situada na proximidade do morro de S. Tiago, foi construída em memória das batalhas entre cristãos e árabes e terá sido a primeira igreja paroquial das redondezas, tendo em tempos albergado a Ordem de S. Tiago. Existe também notícia da existência de um cemitério nas suas imediações.

A Capela de S. Tiago apresenta planta longitudinal, simples e regular, telhado de duas águas e fachadas rebocadas e pintadas de branco, estando a sua fachada principal voltada a Oeste. No seu interior, o edifício encontra-se rebocado e pintado de branco com um lambril pintado de cinzento, ostentando cobertura em falsa abóbada de berço abatido e retábulo de talha dourada maneirista. Conjetura-se que a sua construção terá ocorrido durante o séc. XVI, tendo o seu retábulo sido adicionado no séc XVII e no final do séc. XVIII procedeu-se à reforma da mesa do altar.

Finalmente, destaca-se a existência de alguns **achados arqueológicos**, como um machado polido e um percutor encontrado num abrigo perto do aglomerado e fragmentos de cerâmica manual sem decoração no morro de S. Tiago, que permitem conjeturar que este local possa ser uma estação da pré-história. Existem também achados do tempo medieval, designadamente cerâmica e uma moeda de D. João III.

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana

O artigo 3º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana indica os objetivos estratégicos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deverá contribuir:

- 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.

Por sua vez, o PDM de Sernancelhe definiu, aquando da sua revisão, um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos que deverão orientar e sustentar a política de desenvolvimento urbano do município no horizonte 2025. Desse conjunto de objetivos estratégicos mencionam-se aqueles que constituem enquadramento estratégico para a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Escurquela:

- 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.

Os **objetivos estratégicos** a prosseguir na operacionalização da ARU de Escurquela foram estabelecidos tendo como base o quadro estratégico da política de cidades e de regeneração urbana que vigora em Portugal, a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo PDM de Sernancelhe e na da caracterização territorial da área de intervenção desenvolvida. Os objetivos estratégicos definidos encontram-se articulados em três eixos de atuação distintos, que se apresentam em seguida:

### **Eixo 1 – Reforçar o carácter, 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.

## 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 Escurquela. 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 Ecurquela. (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

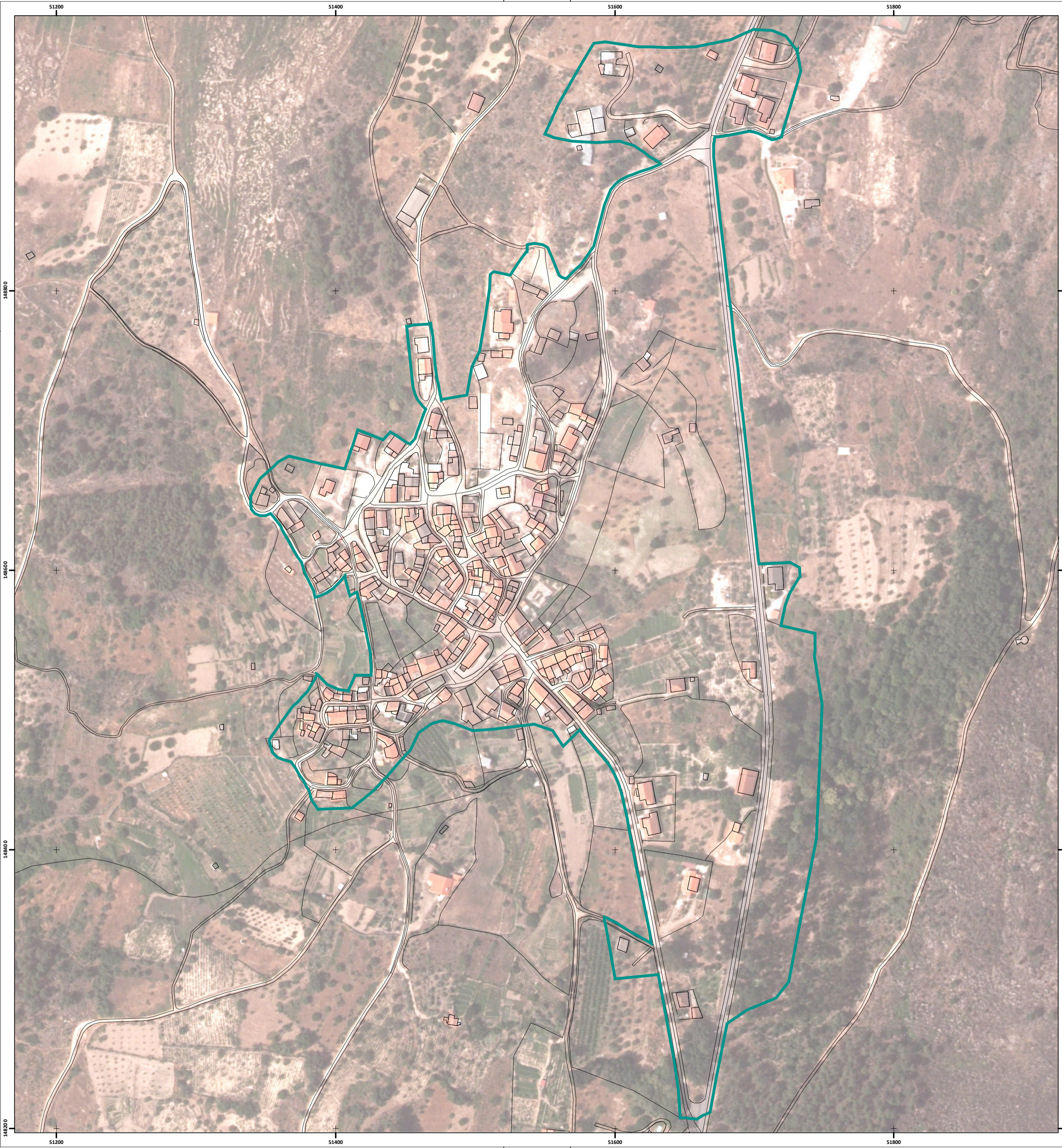
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor 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 Commercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

- Município de Sernancelhe, Fonte Escurquela [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=110:fonte-arcada&catid=114>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>


## ANEXOS

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





**Legenda:**

 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Escurquela (Proposto)

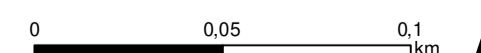
CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ESCURQUELA

Planta de delimitação da ARU de Escurquela



ESCALA 1:2.000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<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 nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li><li>• 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.</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 Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<b>Benefício</b>	<b>Isonção 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<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 nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• 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.</li> </ul>
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>	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.
<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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<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 nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• 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.</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>
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)	
<b>Reabilitação de Imóveis</b>	
<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>	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.
<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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<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 nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Alienação de Imóveis Recuperados</b>	
<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>	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.
<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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<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 nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Arrendamento de Imóveis Recuperados</b>	
<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>	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>
<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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<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 nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li><li>• 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.</li></ul>