



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJAL

Agosto de 2021



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRANJAL

| ATA | REVISÃO / ALTERAÇÃO | OBSERVAÇÕES | VERIFICOU |
|-------------|---------------------|--------------------------------|-----------|
| AGOSTO 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 |

“GRANJAL

*Como eu gosto desta terra
muito encostadinha à serra
junto à estrada principal.
Coroadada pela ermida
da Senhora da Aparecida
miradouro natural.*

*Terra de familiares
eu sinto naqueles ares
um sabor especial.
Tenho na minha lembrança
as visitas em criança
aos meus tios do Granjal*

*Granjal era antigamente
uma quinta simplesmente
que se foi engrandecendo.
Da Ordem de Malta seria,
antes de ser freguesia
e, até hoje foi crescendo.*

*O sol aquece o povoado,
espreguiça-se doirado
e, faz as pedras brilhar.
Entre carvalhos, nogueiras
castanheiros cerejeiras
vemos casas a vibrar.*

*junto à serra pasta o gado
lugar mais acidentado,
mais pedregoso e agreste.
O vale é bom p’ra cultura,
do Távora vem a frescura
para o trabalho campestre.*

*A população é ativa
e, em terra tão produtiva
o povo vai trabalhar .
Respeito, simplicidade,
orgulho, honestidade
transparece em cada olhar.*

*Tem a igreja e o cruzeiro
de um bom gosto verdadeiro
e, umas casas com brasão,
de uma antiga fidalguia
que ali viveu um dia
naquele lugar beirão.*

*Fátima Carneiro,
Fevereiro 2017”*

Canotilho, A. Cultura É Património – Granjal [Online].
Disponível em <https://valores-beira-alta.blogs.sapo.pt/cultura-e-patrimonio-granjal-59762> [Acedido em Agosto 2021]

| | |
|--|-----------|
| 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 GRANJAL..... | 8 |
| 3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE GRANJAL..... | 14 |
| 3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL..... | 14 |
| 3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO | 16 |
| 3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR.. | 17 |
| 3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE | 17 |
| 3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE GRANJAL | 21 |
| 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..... | 30 |
| 3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO | 32 |
| 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 GRANJAL, À ESCALA 1:2 500

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

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Granjal** 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 Granjal, 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 presente Memória Descritiva e Justificativa encontra-se estruturada em cinco capítulos distintos, sendo este o primeiro capítulo no qual se apresenta o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e o planeamento e a programação associados ao processo de reabilitação.

Seguidamente, no segundo capítulo, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, apresenta-se a metodologia e os critérios de delimitação da ARU adotados para a aferição dos limites e o resultado deste processo. O terceiro capítulo, Caracterização da ARU de Granjal, integra o enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão Territorial desta área, e a análise de diversos descritores territoriais – população, socio economia, rede rodoviária e mobilidade, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património.

O quarto capítulo refere-se à Estratégia de Reabilitação Urbana e consagra as linhas orientadoras da estratégia de reabilitação urbana estabelecidas para a ARU de Granjal. O, quinto e último capítulo, diz respeito ao 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.

O presente documento faz-se ainda acompanhar de dois anexos, (1) a Planta de Delimitação da ARU de Granjal, à escala 1:2 500 e (2) de um quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Granjal

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Segundo o disposto no 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”.

Este diploma refere 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).

Atendendo a estes pressupostos foi estabelecida uma metodologia e critérios de delimitação subjacentes ao processo de aferição dos limites da ARU, que se apresentam e descrevem de seguida.

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Critérios de delimitação

A aferição dos limites da ARU de Granjal 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 Granjal.

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 Granjal. 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 Granjal |
| | 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 Granjal

O processo de aferição dos limites da ARU de Granjal iniciou-se com a aplicação **primeira fase** da metodologia – Análise regulamentar e territorial da área, que integra (1) a análise do perímetro urbano de Granjal e das subcategorias de solo urbano incluídas, e (2) o levantamento e identificação das principais centralidades e elementos de interesse e referência presentes no território. Neste seguimento foram elaborados dois cartogramas, que se apresentam de seguida e que ilustram a informação recolhida neste âmbito.

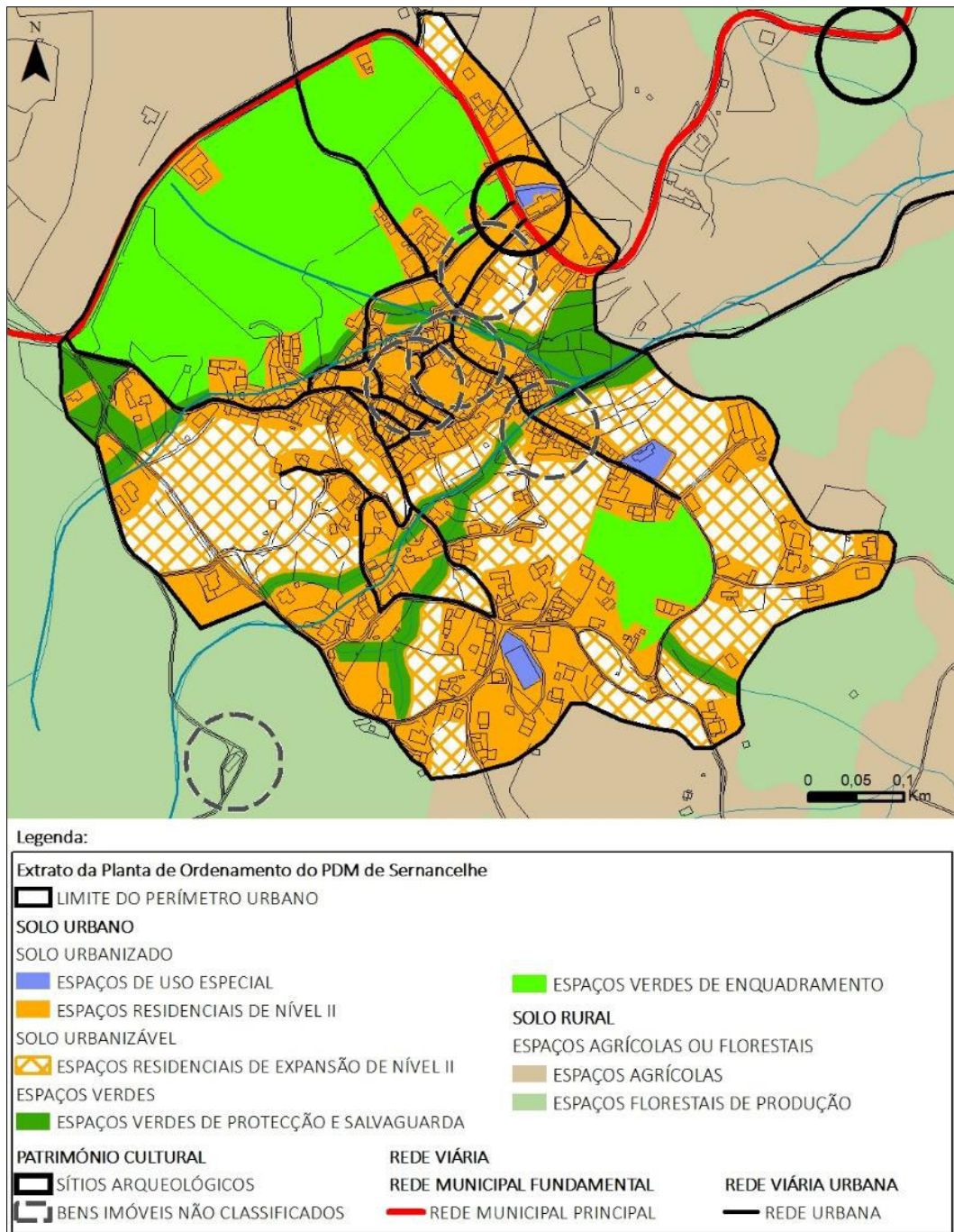


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

Segundo o extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe o perímetro urbano de Granjal integra, dentro do **Solo Urbanizado**, as seguintes subcategorias: **Espaços de Uso Especial** e **Espaços residenciais de Nível II**; ao nível do **Solo Urbanizável** a subcategoria **Espaços residenciais de Expansão de Nível II**; e no âmbito dos **Espaços Verdes** as subcategorias de **Espaços Verdes de Protecção e Salvaguarda** e **Espaços Verdes de Enquadramento**. Observando este extrato é notória a existência de duas grandes áreas pertencentes à subcategoria **Espaços verdes de Enquadramento**, com destaque para a área a sul da EM584, que por sua vez se enquadra na rede municipal fundamental e principal. A sul desta área surge um núcleo contruído mais concentrado, ao qual se associam alguns

bens imóveis não classificados, designadamente o **Cruzeiro do Largo do Soito**, a **Casa do Povo**, a **Capela de São Miguel** e a **Capela de Santo António**, e um sítio arqueológico, o **Marco da Ordem de Malta**.

Verifica-se também a existência de alguns Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda, que respeitam áreas mais sensíveis a nível ecológico integradas na RAN, REN e Domínio Hídrico, incluindo os leitos dos cursos de água e as suas margens, áreas contíguas às margens e áreas declivosas. E ainda de três Espaços de Uso Especial, que incidem em três equipamentos – a Igreja Paroquial, a Junta de Freguesia e o Centro Lúdico (Antiga Escola Primária).

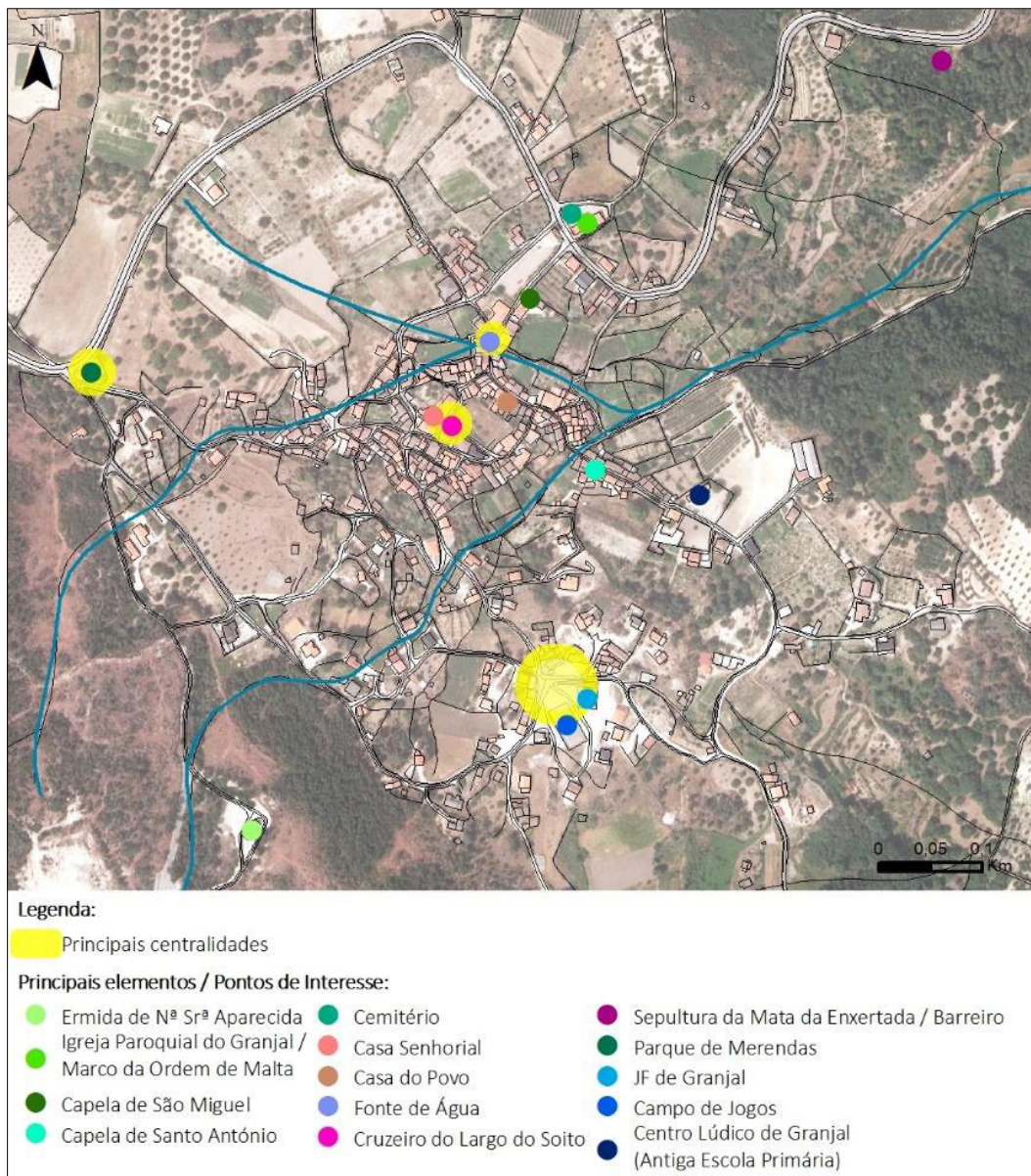


Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

No tocante aos principais **Pontos de interesse** identificados em Granjal pode observar-se uma maior concentração na envolvente ao Largo do Soito e à Rua de S. Miguel, onde se encontram o **Cruzeiro do Largo do Soito**, uma **Casa Senhorial**, a **Casa do Povo**, a **Fonte de Água**, a **Capela de São Miguel**, a **Igreja Paroquial de Granjal** e o **Marco da Ordem de Malta**. Na proximidade destes, surgem na Rua Cabo do Lugar a **Capela de Santo António** e o **Centro**

Lúdico de Granjal. Já mais afastados, mas associados a uma pequena centralidade, localizam-se dois equipamentos a **Junta de Freguesia de Granjal** e o **Campo de Jogos**, e isoladamente nas áreas mais periféricas surgem ainda a **Ermida de N.ª Sr.ª Aparecida**, o **Parque de Merendas** e a **Sepultura da Mata da Enxertada / Barreiro**.

Relativamente às principais centralidades assinaladas, de um modo geral estas encontram-se associadas aos elementos de interesse existentes, como é o caso do **Largo do Soito**, da envolvente à Junta de Freguesia e ao Campo de Jogos – o **Largo do Paul** e da envolvente à Fonte de Água, com exceção do **Parque de Merendas** situado no entroncamento da EM584 com a Rua Senhora da Aflição.

Seguidamente deu-se início à **segunda fase** da metodologia, tendo-se procedido à sobreposição da informação recolhida e ao esboço de um limite provisório para a ARU de Granjal, conforme ilustrado na figura 3.

De um modo geral verifica-se que a generalidade dos principais elementos e centralidades identificados na fase anterior se encontram incluídos no limite provisório da ARU de Granjal, com exceção da Ermida da N.ª Sr.ª Aparecida e da Sepultura da Mata da Enxertada / Barreira, porém atendendo à sua localização em Solo Rural não seria possível a sua inclusão na ARU de Granjal. Cumulativamente, verifica-se que estes elementos se encontram fora do Perímetro Urbano e já bastante afastados deste aglomerado.

Ainda no tocante ao limite provisório esboçado, apesar da possibilidade de incluir todo o perímetro urbano de Granjal na ARU optou-se por excluir algumas áreas, contribuindo para a coerência e homogeneidade do conjunto delimitado. Razão pela qual não foram incluídos alguns espaços de carácter periférico, ou edifícios de génese mais recente ou áreas não edificadas na proximidade da ARU.

Finalmente, no âmbito da **terceira e última fase** deste procedimento procedeu-se à aferição do limite provisório esboçado, tendo como base os critérios urbanísticos de delimitação identificados, que deu origem à proposta de delimitação da ARU de Granjal – figura 4.

A ARU de Granjal apresenta uma área global de 24,11 hectares e encontra-se espacializada na figura 4 e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.500.

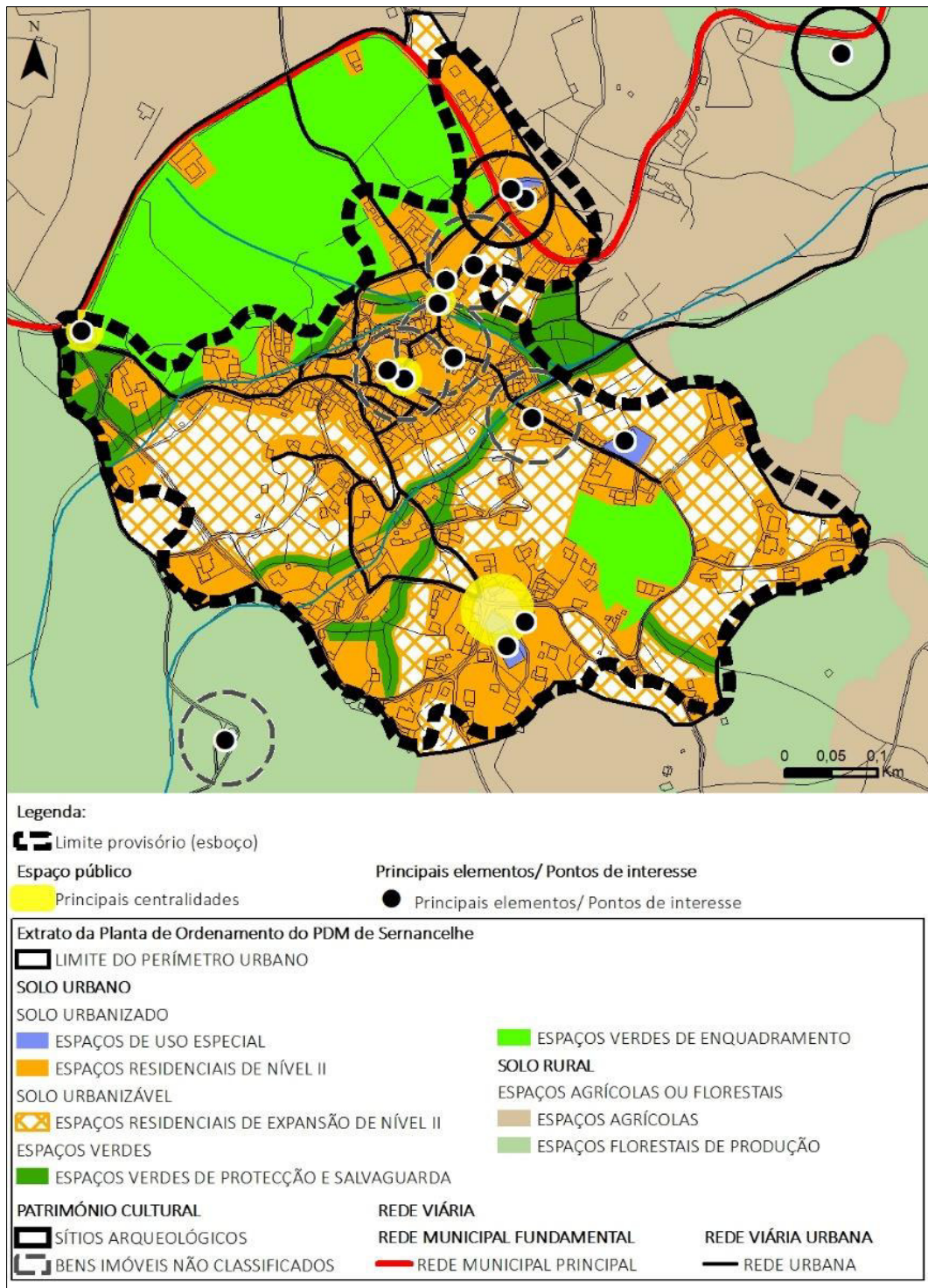


Figura 3 – Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Granjal e esboço dos limites provisórios da ARU.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021

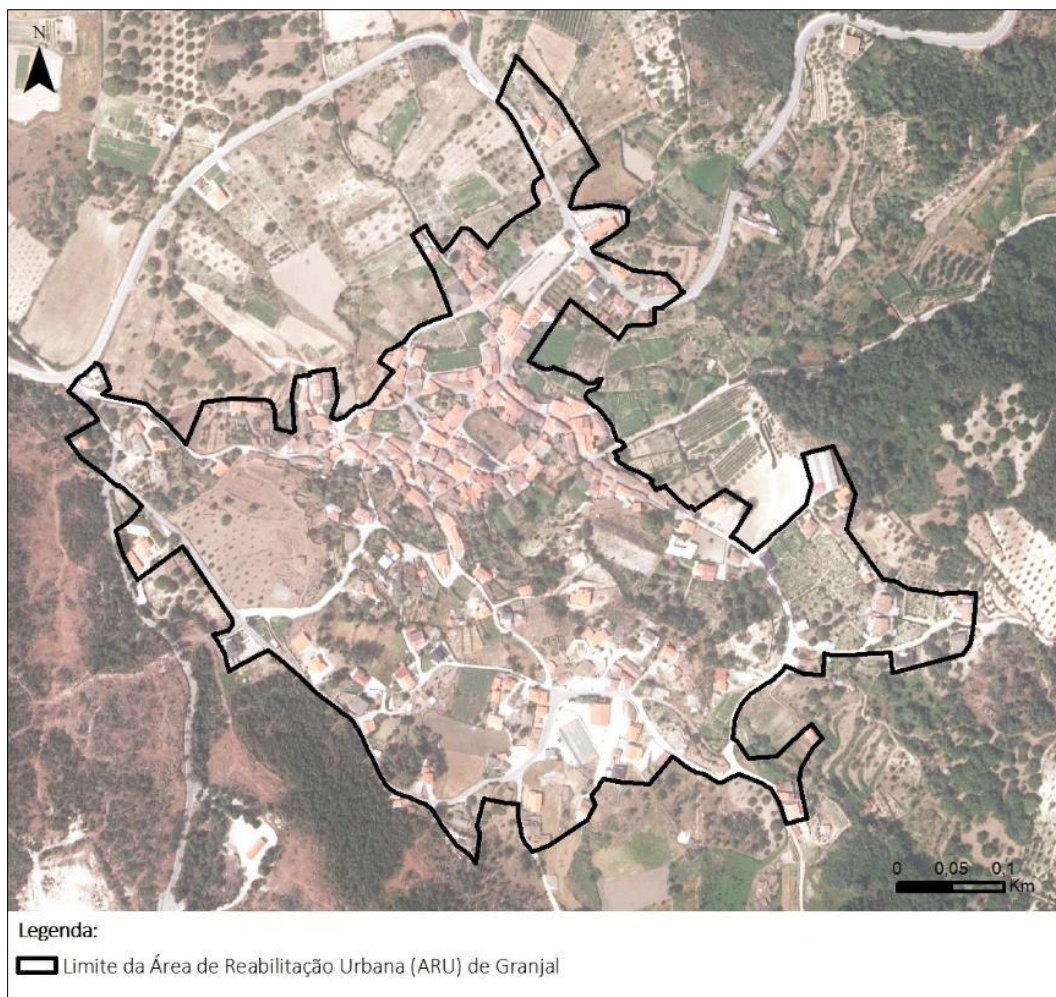


Figura 4 – Limite da ARU de Granjal.
Fonte: Cotefis, 2021

3. Caracterização da ARU de Granjal

O presente capítulo encontra-se estruturado em quatro partes, (1) Enquadramento territorial, (2) Enquadramento histórico, (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial e (4) Caracterização da área urbana delimitada, e tem como objetivo descrever e caracterizar o território abrangido pela ARU de Granjal.

Primeiramente, nos subcapítulos 3.1., 3.2. e 3.3., é realizado o enquadramento da área tendo como base a recolha bibliográfica realizada, os Instrumentos de Gestão Territorial e a visita ao campo. Seguidamente, o subcapítulo 3.4. procede à análise dos seguintes descritores territoriais: População, Socio Economia, Rede Rodoviária e Mobilidade, Estrutura Urbana, Parque Edificado, Espaço Público e Património Cultural e demais elementos de interesse. A informação apresentada neste subcapítulo sustenta-se, sobretudo, na informação dos Censos 2011, mais precisamente a Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) disponível ao nível da subsecção estatística, tendo porém ainda sido utilizados outros documentos e bases de dados, que se referem ao longo do texto.

Ao longo do presente capítulo são identificados os principais pontos fortes e fracos da ARU de Granjal, revelando o seu carácter e identidade, que serão fundamentais para alicerçar a visão estratégica a aplicar. Este capítulo antecede a definição da estratégia de reabilitação urbana, e visa estabelecer as directrizes e fundamentar as bases a que a mesma deverá compreender.

3.1. Enquadramento territorial

A ARU de Granjal situa-se na freguesia homónima, na encosta da Serra da Lapa e na margem esquerda do Rio Távora, no setor centro sul 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 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.

O principal acesso de Granjal é realizado através da Estrada Municipal (EM) 584, que integra a rede viária principal, sendo responsável pela ligação da sede do concelho a outros aglomerados. Neste âmbito destaca-se a ligação de Granjal à Vila de Sernancelhe, da qual dista cerca de 5,6km e 9 minutos, e à Lapa, situada a cerca de 5km e 7 minutos.

O povoado de Granjal distingue-se pela importância dos seus recursos agrícolas, estando a sua origem relacionada com o aproveitamento agrícola do seu território pela Ordem de Malta que aqui criou uma “granja”. A paisagem de Granjal caracteriza-se pela conjugação da encosta, onde se situa o aglomerado, e o vale pautado por campos agrícolas verdejantes e pela passagem da ribeira de Arados.

“A Povoação fica situada na encosta da serra da Lapa, voltada ao nascente, em sítio agradável e ameno, porque está abrigada de todos os ventos agrestes; e recorta a sua silhueta, severa do granito local, na verdura esmeraldina dum garganta que, partindo do povoado, estreita e funda, se alarga na margem esquerda do Távora, o qual lá ao fundo corre sereno e manso.” (Moreira, Vasco 1929:278)

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

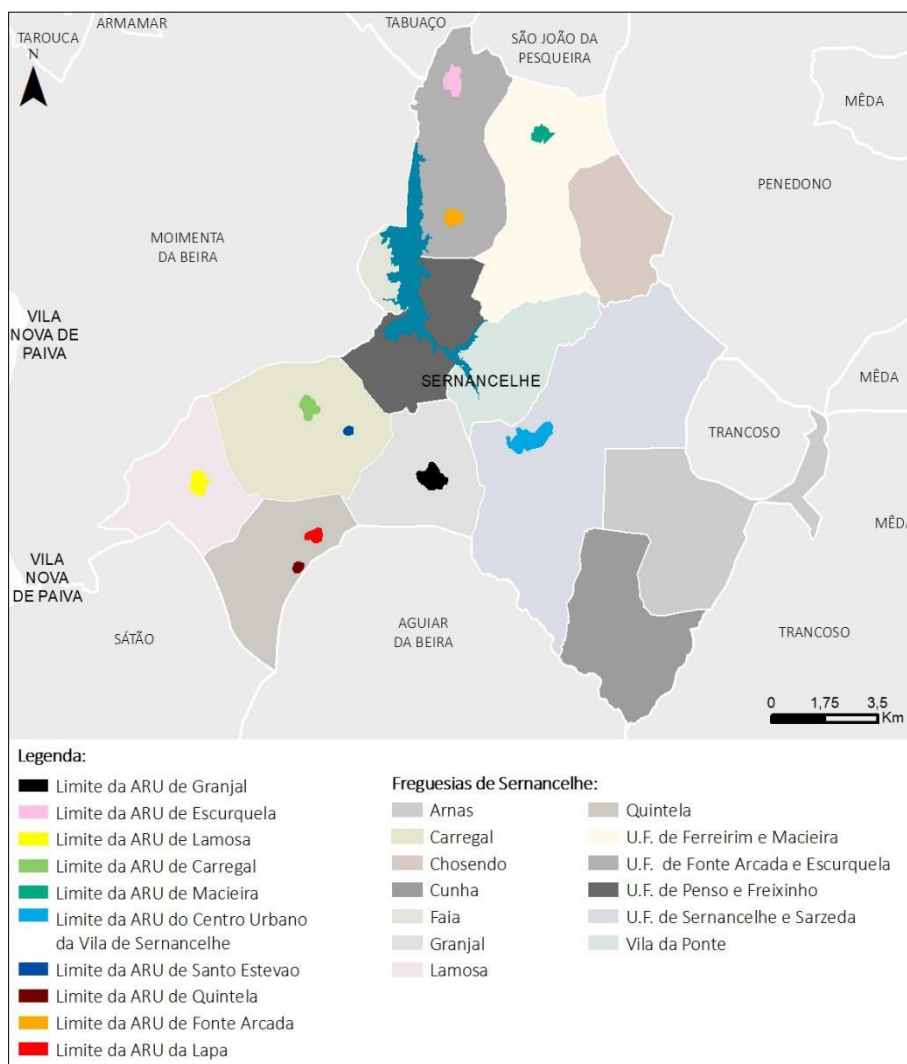


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Granjal
Fonte: Cotefis, 2021

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. 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 povoado de Granjal, por sua vez, não possui uma origem tão longínqua, tendo apenas surgido de acordo com Moreira, Vasco (1929) no primeiro quartel do século XIV. Esta conjectura é feita com base na descrição dos limites da Vila de Sernancelhe aquando da atribuição do seu foral em 1124, e dos limites de Aguiar da Beira também para a concessão de foral um século de depois.

O aglomerado de Granjal situa-se numa encosta da serra da Lapa voltada a nascente que se prolonga num vale estreito, desenhando uma paisagem verdejante e de forte cariz agrícola que caracteriza este local. O Granjal apenas se sagrou como freguesia no séc. XIV, anteriormente a esta data era uma dependência agrícola pertencente à Ordem de Malta, que com o passar dos anos foi crescendo e desenvolvendo em virtude da exploração destes recursos. O seu nome, Granjal, deriva de Granja que antigamente significava “quinta” ou “casal” e representava uma propriedade rústica ou uma dependência de uma propriedade rústica.

“Engastado, neste quadro alpestre, está a graciosa jóia agrícola que se chama o vale do Granjal, tão produtivo e fecundo que, só êle, faz a riqueza da Povoação, sem comércio e sem indústrias.” (Moreira, Vasco 1929 : 279)

Este aglomerado é marcado pelo seu núcleo antigo concentrado, pelas ruas estreitas e casario em granito destacando-se algumas construções notáveis, datadas sobretudo do séc. XVII e que correspondem a solares de fidalgos que aqui residiriam como Almeidas, Mendoças, Amarais e Rochas e um elegante Cruzeiro, da Renascença de 1736, que se ergue num pequeno terreiro, o Largo do Soito.

No tocante a construções de índole religiosa salientam-se a Igreja Paroquial, construída durante o séc. XVI sob a invocação de Nossa Senhora do Hospital ou das Neves, que possui uma talha de três andares e é composta por duas capelas – a Capela do Espírito Santo e a Capela Santa Ana. Assim como a Capela de São Miguel e a Capela de Santo António. Neste âmbito, merece ainda destaque a Capela de N.ª Sr.ª Aparecida, situada no Monte da Borrallheira na Serra da Lapa, que embora já fora da ARU, constitui um importante marco desta freguesia, permitindo vistas desafogadas sobre o vale do Távora.

A nível arqueológico salientam-se três achados em Granjal, a Sepultura na Mata da Enxertada/Barreiro, o Cruzeiro da Lameira de Arados/Cruzeiro do Hospital e o Marco da Ordem de Malta, dos quais apenas o último se situa no território da ARU junto à Igreja Paroquial, porém este deverá ter sido transportado para o local, não se encontrando “*in situ*”.

Segundo a monografia do concelho, Moreira, Vasco (1929), o período de maior prosperidade de Granjal terá ocorrido durante o séc. XVII, altura em que foram erigidas as suas construções mais notáveis por parte de algumas famílias nobres, das quais se destacam as seguintes personalidades:

- **Gaspar Pinto Correia** (1595-1664), filho de Dr. Gaspar Vaz Sousa e D. Maria Correia) pertenceu à Companhia de Jesus como professor em Coimbra e Braga, posteriormente foi Comissário do Santo Ofício e Cónego Penitenciário em Barcelos. Escrevia em prosa e em verso, em latim e em português, e teceu alguns comentários sobre obras clássicas, principalmente de Vergílio e Horácio.
- **José Vaz Pinto** (irmão do anterior) estudou em Braga, onde se sagrou como poeta e tradutor de Vergílio.
- **Fr. Melchior de Santana** mudou-se em criança para Lisboa com os seus pais, onde com apenas 5 anos se juntou à Ordem dos Carmelitas descalços, posteriormente foi penitente no Bussaco e ensinou Humanidades em Figueiró e Teologia em Coimbra. Devido ao seu gosto pela história foi nomeado como cronista da ordem, tendo por isso escrito e publicado a história da mesma em 1657. Faleceu em 1664.
- **Fr. Cristovão de Jesus** ficou cego enquanto estudava em Coimbra, razão pela qual teve dificuldade em ser admitido na Ordem dos Carmelitas Descalços. Dedicou-se à pregação, distinguindo-se pelo seu zelo apostólico e eloquência. Mais tarde padeceu de doenças graves, tendo vindo a falecer com opinião de santo, razão pela qual é mencionado no “Agiológio Lusitano” a 7 de Abril.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Granjal 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.

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.

A ARU de Granjal enquadra-se 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, Sarzeda, 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.

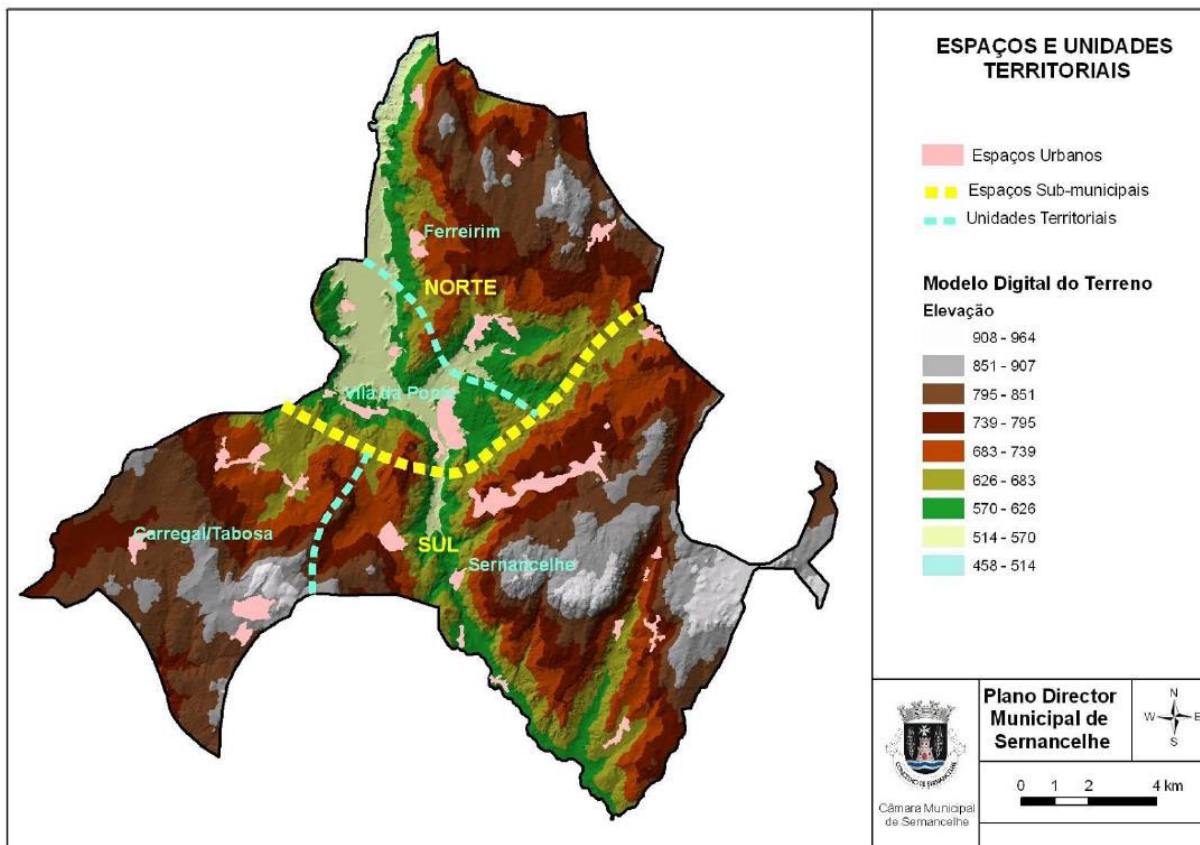


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

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

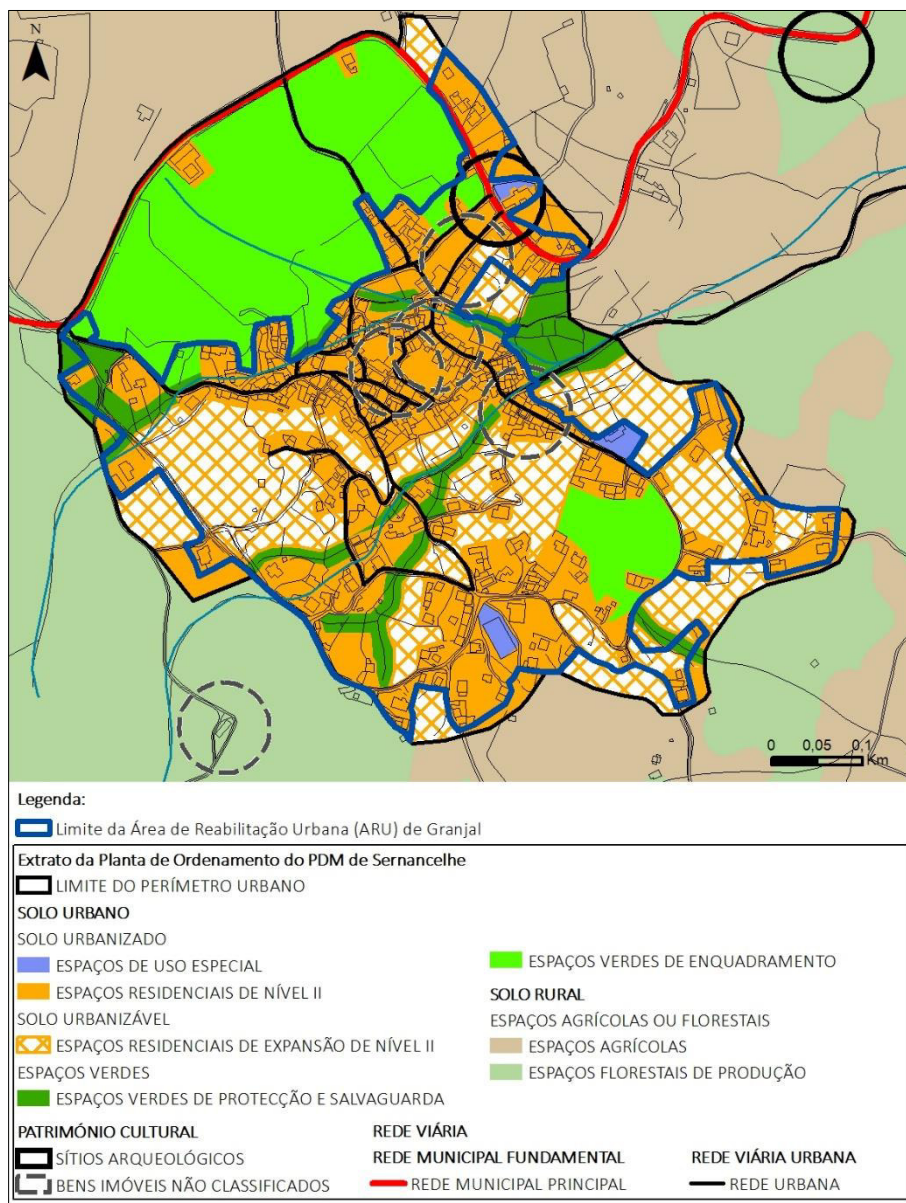


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

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 Granjal:

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 |

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Granjal

A caracterização do território da ARU de Granjal que se apresenta neste subcapítulo sustentou-se na análise de diversas bases de dados e elementos bibliográficos. Neste âmbito salientam-se os dados disponibilizados pelo INE, mais precisamente os Censos 2011 – BGRI, que apresenta a informação estatística georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar.

A análise realizada para este território incluiu apenas as subsecções estatísticas que melhor o representavam, que se encontram espacializadas no cartograma seguinte – figura 8. Esta informação estatística foi fundamental, principalmente, para o estudo dos seguintes descritores: População, Socio economia, Estrutura urbana e Parque edificado.

Para além destes dados, foram ainda considerados outros elementos como a cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, a informação recolhida durante a visita ao local, entre outros. Estes elementos apoiaram sobretudo os conteúdos apresentados no domínio da rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural e demais elementos de interesse.

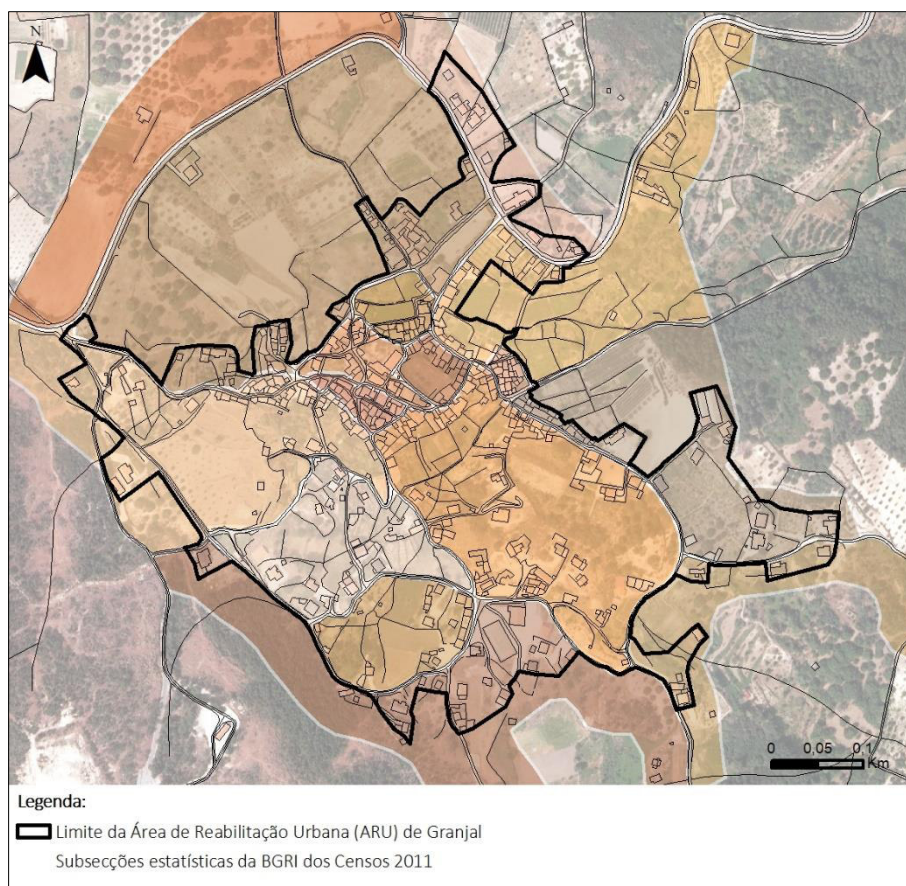


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.1. População

Segundo os dados dos Censos 2011 residiam na ARU de Granjal à data 252 indivíduos, dos quais 127 (50,4%) eram do sexo masculino e 125 (49,6%) do sexo feminino, sendo a sua densidade populacional de, aproximadamente 11 hab/ha. Neste período existiam nesta área 104 famílias, cujos agregados familiares eram, de um modo geral, de pequena dimensão, sendo compostos maioritariamente por 2 elementos.

No período homólogo residiam no concelho de Sernancelhe 5.671 indivíduos e na freguesia de Granjal 272 indivíduos, cerca de 4,8% da população concelhia. De acordo com os mais recentes dados censitários referentes a 2021, ainda provisórios e apenas disponíveis ao nível do município e da freguesia, a população residente em Sernancelhe aumentou para 5.713 indivíduos e a da freguesia de Granjal para 283, que passou a representar cerca de 5,0% da população do município.

O cartograma seguinte ilustra a distribuição do número de indivíduos residentes por subsecção estatística, referente ao ano de 2011, observando-se uma maior concentração nas áreas assinaladas a castanho-escuro sobretudo nos setores a este e oeste da ARU, em detrimento dos espaços mais periféricos, coloridos a amarelo e verde. Esta análise revela um maior número de indivíduos residentes na envolvente na Rua Senhora da Aflição, entre a Rua da Preguiça e a Rua Cabo do Lugar e na sua envolvente. Por sua vez, os espaços com menor número

de indivíduos residentes situam-se na envolvente ao Largo do Soito e da Rua Direita, no setor sudoeste e nos espaços periféricos da ARU.

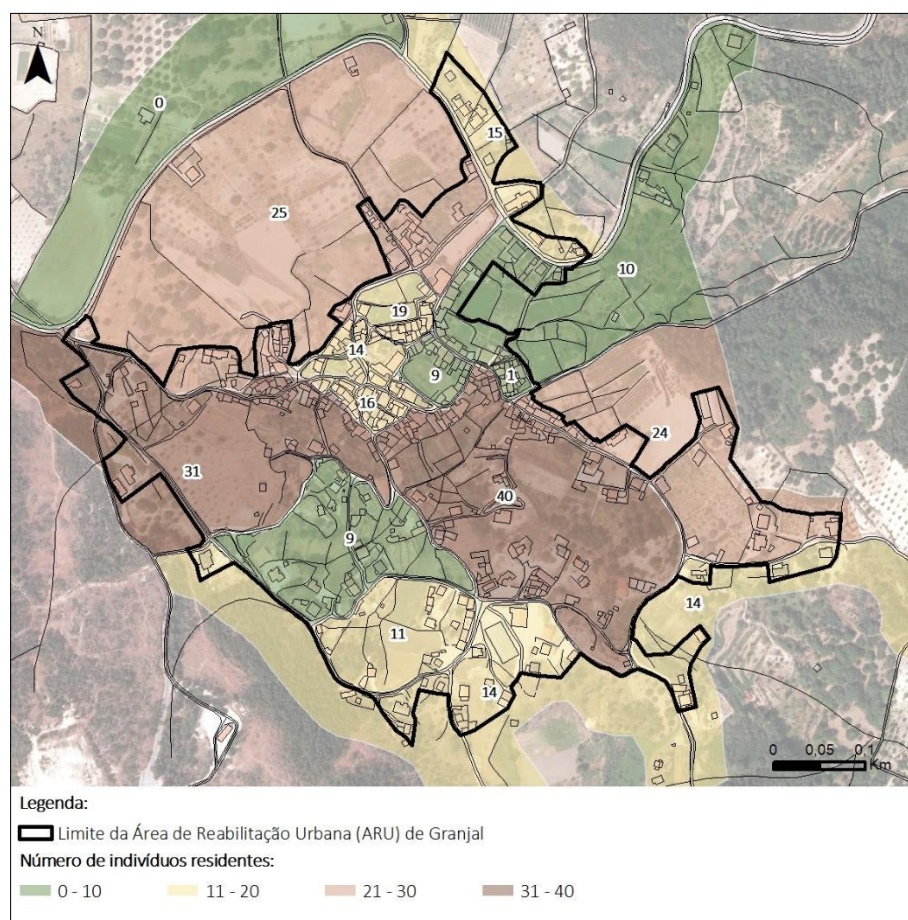


Figura 9 – População residente na ARU de Granjal, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

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

| N.º DE INDIVÍDUOS | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE GRANJAL | ARU DE GRANJAL |
|-------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Residentes | 5.671 | 272 | 252 |
| Masculinos | 2.747 | 134 | 127 |
| Femininos | 2.924 | 138 | 125 |
| N.º de famílias | 2.206 | 112 | 104 |

Analogamente a esta tendência, verifica-se uma maior concentração das famílias clássicas a norte e oeste, entre a EM584 e a Rua do Canal e a Rua Senhora da Aflição e no espaço circundante à última, e na zona este, na envolvente à Rua Cabo do Lugar e entre esta e a Rua da Preguiça. Os espaços com menor número de famílias, que apresentam entre 0 e 5 famílias, localizam-se maioritariamente nos espaços periféricos da ARU.

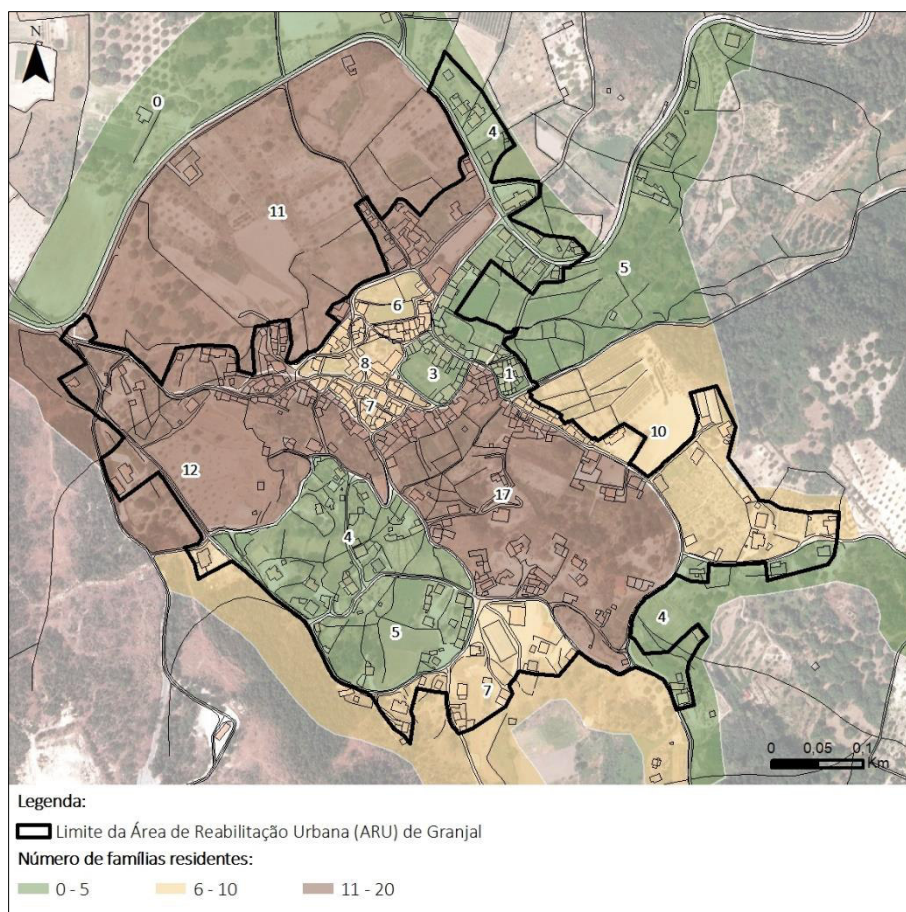


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Granjal, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

No que respeita à distribuição da população por grupos etários, de acordo com os dados dos censos 2011, apurou-se que o grupo com maior representatividade corresponde aos indivíduos entre os 20 e os 64 anos, que totalizam cerca de 60,7% da população residente, seguido da população com 65 ou mais anos, que conta apenas com 23,4%. As camadas mais jovens, isto é, dos indivíduos entre os 0 e os 19 anos, são as menos expressivas, contando apenas com 40 indivíduos, cerca de 15,1% da população residente total. Comparando os dados referentes aos diversos grupos etários em estudo, destaca-se a diferença percentual entre a população jovem e idosa, 15,1% face a 23,4%, que evidencia uma população com tendência para o envelhecimento.

Tabela 5 – População residente, por grupo etário, na ARU de Granjal, 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 | 4 1,6% | 8 3,2% | 10 4,0% | 18 7,1% | 153 60,7% | 59 23,4% |

3.4.2. Socio economia

Em 2011 a população ativa na ARU de Granjal cifrava-se nos 75 indivíduos e a taxa de atividade nos 29,8%, ao nível da freguesia a taxa de atividade é idêntica, sendo o número de indivíduos ativos 81. No concelho de Sernancelhe a taxa de atividade é mais representativa, situando-se nos 37,3% contando com 2.114 indivíduos ativos.

No mesmo ano, o número de pensionistas e reformados na ARU era de 68, correspondendo aproximadamente a 27,0% do total da população residente, semelhante ao que se verifica ao nível da freguesia (73 indivíduos – 26,8%) e do concelho (1.573 indivíduos – 27,7%). Por sua vez, os indivíduos sem atividade económica eram 154, cerca de 61,1% da população residente, percentagem idêntica à registada na freguesia, 60,7% (165 indivíduos), mas superior à realidade concelhia de 50,1% (2.840 indivíduos).

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

| | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE GRANJAL | ARU DE GRANJAL |
|--|-------------------------|----------------------|----------------|
| N.º INDIVÍDUOS | | | |
| População ativa | 2.114 | 81 | 75 |
| Empregados | 1.873 | 70 | 64 |
| Desempregados | 241 | 11 | 11 |
| À procura do 1º emprego | 74 | 1 | 1 |
| À procura de emprego | 167 | 10 | 10 |
| Pensionistas e reformados | 1.573 | 73 | 68 |
| Sem atividade económica | 2.840 | 165 | 154 |
| Que trabalham em Sernancelhe | 1.364 | 51 | 45 |
| TAXA (%) | | | |
| Atividade | 37,3 | 29,8 | 29,8 |
| Emprego | 88,6 | 86,4 | 85,3 |
| Desemprego | 11,4 | 13,6 | 14,7 |
| N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE | | | |
| Primário | 294 | 5 | 5 |
| Secundário | 517 | 21 | 18 |
| Terciário | 1.062 | 44 | 41 |

Relativamente à população residente empregada, os dados demonstram que, na generalidade, estes indivíduos trabalham no município de residência, verificando-se que na ARU dos 75 indivíduos empregados, 45 (60%) trabalham em Sernancelhe. Este cenário é semelhante ao verificado tanto na freguesia como no concelho, que contabilizam, respetivamente 52 indivíduos (63%) e 1.364 indivíduos (64,5%) residentes que trabalham em Sernancelhe.

A distribuição de indivíduos empregados por setor de atividade na ARU de Granjal evidencia uma maior expressividade do setor terciário, que emprega 64,1% dos indivíduos, face ao setor secundário, com 28,1% e

primário, 7,8%. Esta distribuição por setores de atividade é semelhante à registada tanto para a freguesia como para o concelho, porém a nível concelhio verifica-se um maior peso do setor primário, 15,7%, e um peso menor do setor terciário, 56,7%, situando-se o setor secundário nos 27,6%.

Finalmente, no que concerne ao desemprego segundo os dados disponíveis existem 11 indivíduos nesta situação tanto no território da ARU como da freguesia, sendo as taxas de desemprego respetivamente de 14,7% e 13,6%, superiores à registada para o concelho de 11,4%.

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A rede viária e a mobilidade de um lugar são determinantes para o conforto e qualidade de vida da população residente, para a promoção da socio economia e para o aumento da competitividade desse território. Neste domínio pretende avaliar-se como é são realizadas as ligações internas e externas da ARU de Granjal, de modo a perceber e a forma como este se encontra estruturado.

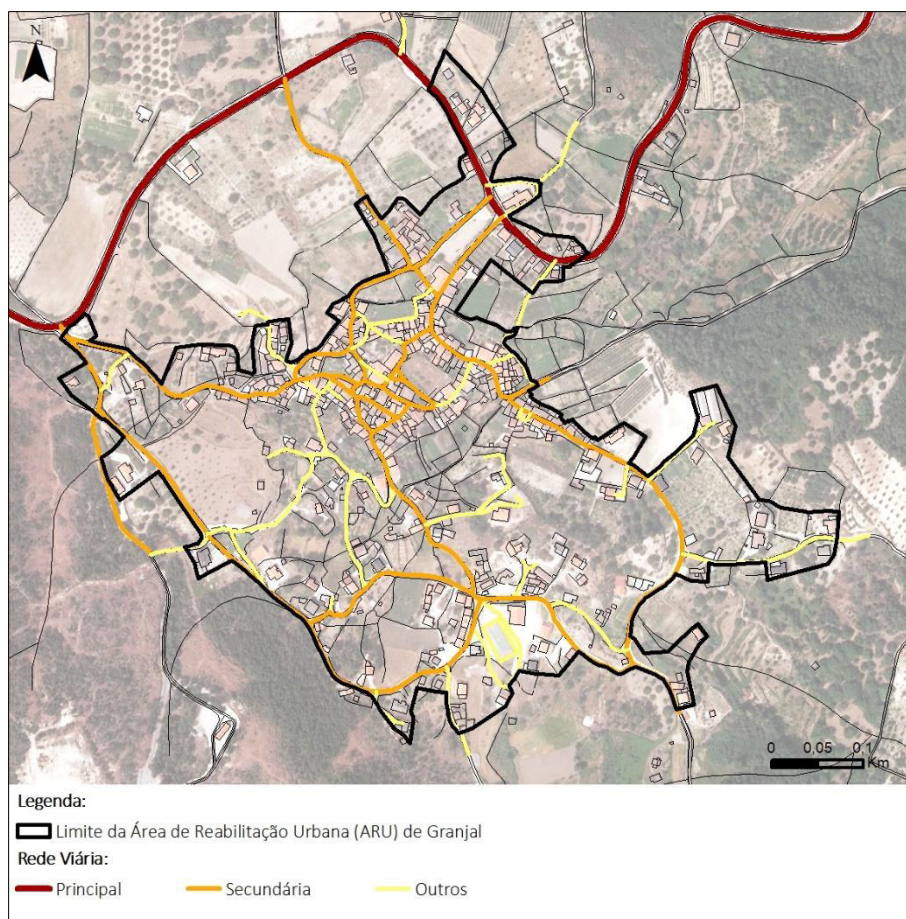


Figura 11 – Rede viária da ARU de Granjal
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

O principal acesso viário da ARU de Granjal é realizado pela EM584, que efetua a ligação do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe a Granjal, Lapa e Moimenta da Beira. A distância entre Granjal e o Centro Urbano da Vila de Sernancelhe é de, aproximadamente, 5,6 km (9 minutos) e entre Granjal e Lapa de 5km (7 minutos). Ao longo do

seu trajeto dentro de Sernancelhe, a EM584 via possui duas derivações: (1) a EM584-1, após a passagem em Lapa, que liga ao aglomerado de Quintela e posteriormente ao concelho de Satão, e (2) a 584-2, antes de Lapa, que conecta com o concelho de Aguiar da Beira. Antes da chegada a Moimenta da Beira, a EM584 cruza com a EM581 que por sua vez liga aos aglomerados de Carregal/Tabosa e Lamosa.

A ligação da EM584 ao povoado de Granjal é feita principalmente pelos seguintes arruamentos: Rua Senhora da Aflição, Rua Cimo da Aldeia, Rua do Canal e Rua de São Miguel, que integram a rede secundária.

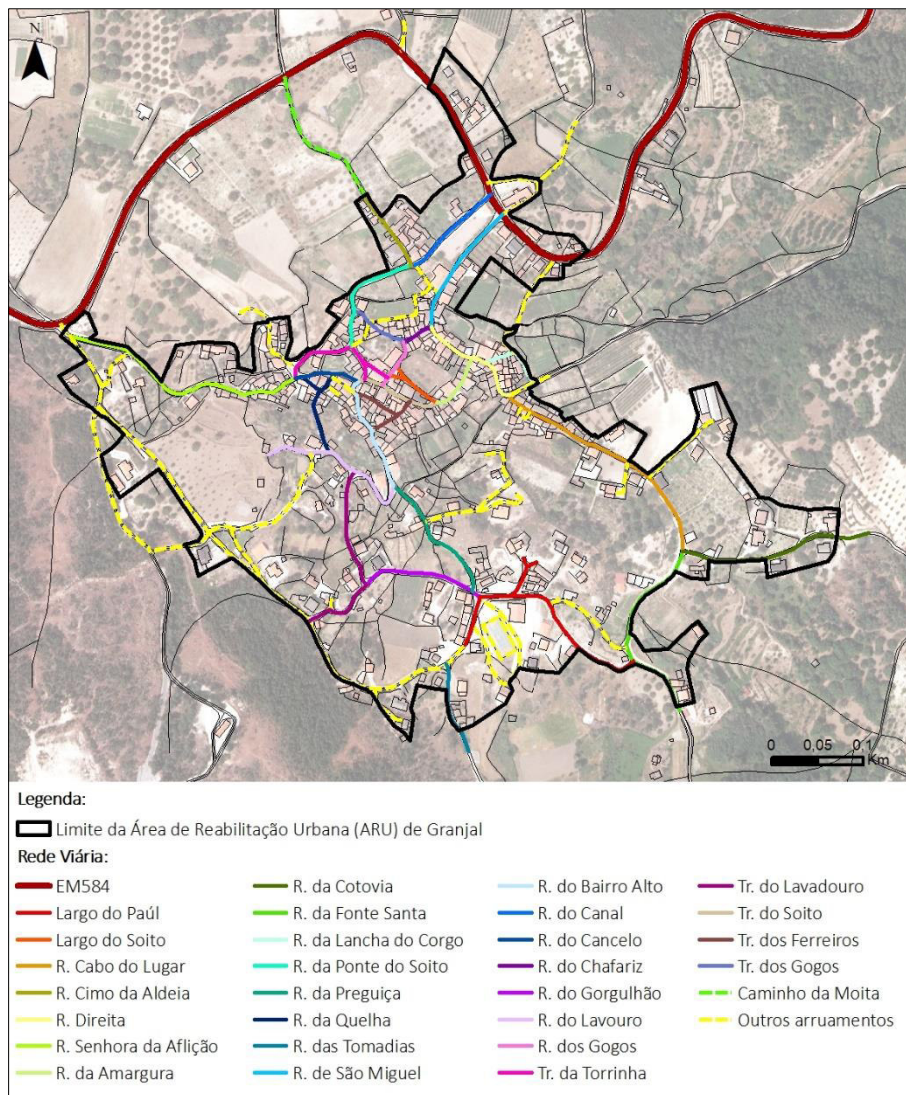


Figura 12 – Rede viária - Designação dos Arruamentos da ARU de Granjal.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

Dentro da ARU de Granjal podem distinguir-se dois núcleos, um no setor norte, associado ao Largo do Soito onde se localiza o Cruzeiro, e outro a sul junto ao Largo do Paúl, onde se situam a Sede da Junta de Freguesia e o Campo de Jogos.

Na envolvente ao Largo do Soito destacam-se a ligação à Rua Senhora da Aflição, através da Rua do Cancelo e às Ruas São Miguel e Direita através da Rua do Chafariz. Ainda no setor norte, importa referir a ligação Rua do Canal – Rua da Ponte do Souto – Travessa da Torrinhã – Rua Senhora da Aflição.

Ao longo do limite oeste da ARU de Granjal surge um arruamento que realiza a ligação ao Largo do Paúl e que permite a ligação à EM584 e à Ermida de N.ª Sr.ª Aparecida. Por sua vez o limite este da ARU de Granjal é desenhado pela Rua Cabo do Lugar, que liga à Rua Direita, que por sua vez liga à Rua de São Miguel.

O arruamento situado junto ao limite oeste da ARU e os eixos formado pela Rua Cabo do Lugar - Rua Direita e pela Rua do Bairro Alto – Rua da Preguiça assumem um papel relevante na articulação e aproximação dos dois núcleos existentes.

No tocante ao perfil das vias a grande maioria dos arruamentos de Granjal caracteriza-se pelo seu trajeto irregular e sinuoso e perfil estreito, que forma uma malha urbana intrincada, sobretudo na envolvente ao Largo do Soito, e quarteirões irregulares e de pequena dimensão. Com a exceção da EM584, que à semelhança de outras vias regionais e municipais, apresenta um traçado menos sinuoso, pavimento em betuminoso e sem espaços destinados à circulação pedonal.

Finalmente, e no que concerne à mobilidade importa mencionar a existência de uma ciclovia associada à EM584. Esta via tem início no cruzamento da EM584 com a EN226, passando por Granjal, Lapa e culminando no cruzamento com a EM581.

3.4.4. Estrutura urbana

Nos primórdios da sua existência Granjal era uma dependência agrícola pertencente à Ordem de Malta, porém com o passar dos anos foi crescendo, transformando-se no povoado tal como o conhecemos atualmente. O presente subcapítulo pretende analisar o desenvolvimento territorial e a estrutura urbana da ARU de Granjal e identificar e caracterizar o seu núcleo primitivo e áreas de expansão.

Segundo os dados disponibilizados pela BGRI em relação à época de construção do edificado, anteriormente a 1919 apenas existiam na ARU 3 edifícios, situados no quarteirão a nordeste do Largo do Soito e na frente urbana da Rua de São Miguel, da Rua Direita e da Rua da Amargura, e o seu período de construção mais intenso decorreu entre 1971 e 1995, em que houve um acréscimo de 104 edificações. Porém, importa contextualizar que este indicador corresponde à época de construção do edifício propriamente dito ou à sua total reconstrução/transformação.

Na monografia de Sernancelhe Moreira, Vasco (1929) descreve o povoado de Granjal como: *“O povoado do Granjal não tem grandeza, mas caracteriza-o o môdelo todo beirão das suas construções domésticas, recortadas entre árvores verdejantes que lhe dão ar de conforto. Destacam-se, por todo o povoado, algumas construções elegantes do século XVII: eram os solares dos fidalgos que aqui viveram, (...).*

(...)

Terra moderna, não tem edifícios antigos; e, ao contrário do que sucede em quási todas as outras freguesias, nenhuns vestígios arqueológicos aqui aparecem. O povo assinala uma casa ao cimo da povoação, alta, de alvenaria, como sendo a primeira construção da sua Terra. Essa casa, porém, não tem mais de três séculos de

existência, (...). No centro do povoado, num pequeno terreiro, ergue-se um elegante Cruzeiro, da Renascença, com a data de 1736.” (Moreira, Vasco 1929: 279)

Observando a malha urbana de Granjal, de facto, é possível identificar-se na envolvente ao Cruzeiro do Largo do Soito um núcleo de edificação mais compacta, exibindo uma morfologia urbana bastante distinta, por exemplo, da observada nas imediações do Largo do Paúl.

A figura seguinte espacializa o núcleo primitivo da ARU de Granjal e a sua 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.

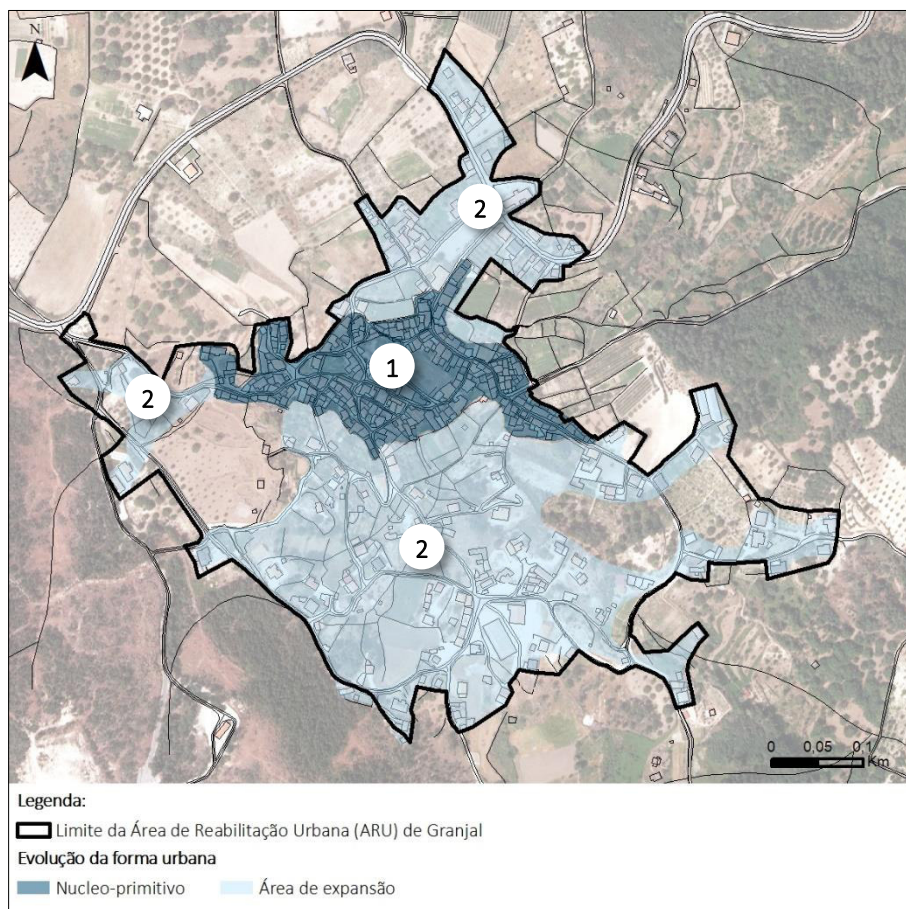


Figura 13 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Granjal.
Fonte: Cotefis, 2021

O núcleo primitivo de Granjal inclui a grande maioria dos elementos mais notáveis deste povoado, designadamente a Capela de S. Miguel, a Casa da família Homem, a Fonte de Água, a Casa do Povo, a Capela de Santo António, o Cruzeiro no Largo do Soito e ainda alguns solares e casas senhoriais. Alguns dos arruamentos integrados no seu perímetro são: o Largo do Soito, a Rua de S. Miguel, a Rua Direita, a Rua da Amargura, Rua dos Gogos, Rua do Cancelo e a Rua Senhora da Aflição.

A malha urbana deste núcleo mais antigo distingue-se pela sua edificação concentrada, pelas ruas estreitas e sinuosas predominantemente em granito e pelos quarteirões de reduzida dimensão. Em contraste, as áreas de

expansão apresentam uma estrutura mais aberta, arruamentos mais retilíneos e edifícios mais recentes, que se apresentam dispersos pelo território. Nestas áreas de génese mais recente salientam-se ainda os seguintes arruamentos Rua Senhora da Aflição, Rua Cabo do Lugar e a Rua da Preguiça, pela sua função estruturante.

3.4.5. Parque edificado

O Parque Edificado da ARU de Granjal em 2011 era composto por 194 edifícios clássicos, dos quais a grande maioria, 189 edifícios (cerca de 97%), eram exclusivamente residenciais e apenas 5 (3%) eram principalmente residenciais. Ao nível da freguesia as percentagens são semelhantes, revelando a parca oferta de comércio e serviços nestas áreas territoriais. No tocante ao número de pisos do edificado, no mesmo período existiam na ARU 189 edifícios com 1 a 2 pisos e 5 edifícios com 3 a 4 pisos.

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

| | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE GRANJAL | ARU DE GRANJAL |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| N.º EDIFÍCIOS | | | |
| Edifícios clássicos | 4.362 | 217 | 194 |
| Exclusivamente residenciais | 3.848 | 212 | 189 |
| Principalmente residenciais | 475 | 5 | 5 |
| Principalmente não residenciais | 39 | 0 | 0 |
| N.º DE PISOS | | | |
| 1 A 2 Pisos | 3.928 | 212 | 189 |
| 3 A 4 Pisos | 427 | 5 | 5 |
| Mais de 5 Pisos | 7 | 0 | 0 |

Em 2011 existiam na ARU de Granjal 195 alojamentos familiares clássicos, dos quais 11, cerca de 5,6%, se encontravam vagos. No território da freguesia o número de alojamentos situava-se nos 218, representando os alojamentos vagos aproximadamente 6,9% (15 alojamentos). A nível concelhio a percentagem de alojamentos vagos é ligeiramente superior, contando-se 432 alojamentos vagos de entre os 4.477 alojamentos registados, representando aproximadamente 9,6%. A comparação do número de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos registados na ARU e na freguesia de Granjal, que apresentam valores idênticos, revela que a habitação coletiva é quase inexistente nestes níveis territoriais.

Relativamente ao número de edifícios e de alojamentos, acresce ainda referir que segundo os resultados preliminares dos censos 2021 apenas disponíveis a nível concelhio e da freguesia, existem de 224 edifícios e 225 alojamentos na freguesia de Granjal, e de 4.469 edifícios e 4.592 alojamentos, no concelho de Sernancelhe. Em ambos os níveis territoriais verifica-se um aumento dos indicadores face aos registos de 2011. Atentando nos dados referentes à freguesia pode constatar-se que, muito embora se verifique um aumento de aproximadamente 3,2% de ambos os valores, estes mantêm-se bastante similares entre si, manifestando a manutenção do carácter predominantemente unifamiliar do edificado e a quase inexistência de habitação coletiva a este nível territorial.

Tabela 8 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na freguesia e na ARU de Granjal, em 2011.

Fonte: INE, Censos 2011.

| | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE GRANJAL | ARU DE GRANJAL |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| N.º DE ALOJAMENTOS | | | |
| Alojamentos | 4488 | 218 | 195 |
| Alojamentos familiares clássicos | 4477 | 218 | 195 |
| Alojamentos vagos | 432 | 15 | 11 |

Analisando os dados do edificado segundo o período de construção, expresso na tabela seguinte, destaca-se o intervalo entre o 1971 e 1995 em que surgiu mais de metade, cerca de 53,6% - 104 edifícios, dos edifícios da ARU de Granjal. No período seguinte registaram-se mais 60 edifícios, um número também significativo face ao total de edifícios existentes da ARU de Granjal, cerca de 30,9%, porém um abrandamento face ao intervalo temporal anterior.

Tabela 9 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, e na freguesia e na ARU de Granjal.

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 Granjal | 3 | 12 | 22 | 115 | 65 |
| ARU de Granjal | 3 | 11 | 16 | 104 | 60 |

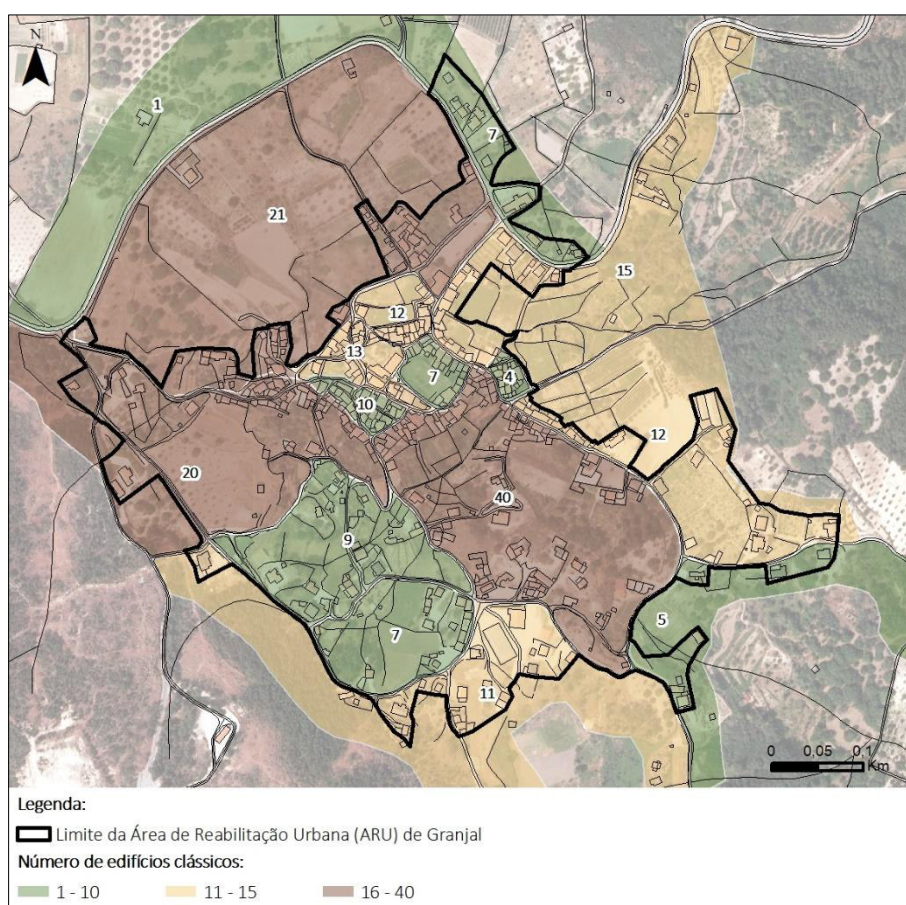


Figura 14 – Número de edifícios clássicos na ARU de Granjal, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

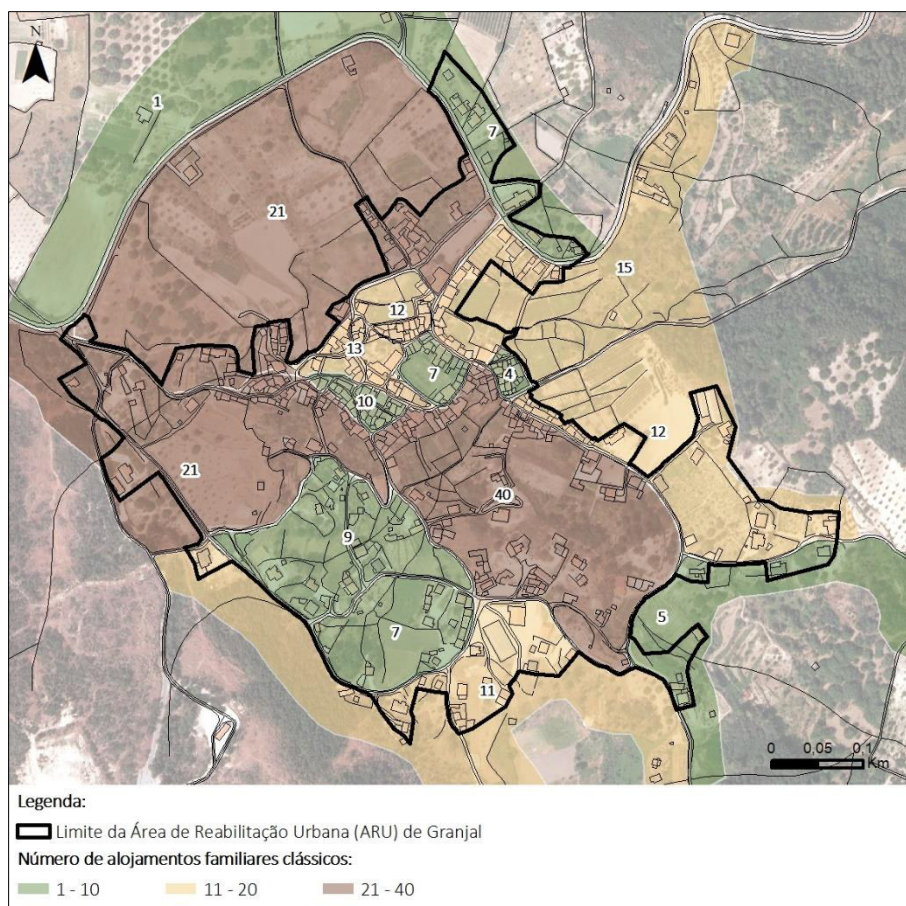


Figura 15 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Granjal, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

Os cartogramas expressos nas figuras 14 e 15 ilustram, respetivamente, a distribuição de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos na ARU de Granjal. Genericamente observa-se que a distribuição destas duas variáveis é bastante semelhante, com uma maior concentração associada às subsecções a sul da EM584, no sector oeste da ARU e entre a Rua da Preguiça e a Rua Cabo do Lugar, em contraste com os espaços mais periféricos, a sul e este, e com o núcleo mais antigo e a sua envolvente.

3.4.6. Espaço público

Os espaços livres, abertos e de acesso universal que permeiam a malha urbana de um determinado lugar, permitindo o encontro da população e o desenvolvimento de atividades de recreio e estadia, constituem elementos imprescindíveis na promoção do bem-estar e qualidade de vida da população. Para além da quantidade de espaços, importa refletir sobre a sua diversificação, qualidade e estado de conservação. Dentro da ARU de Granjal o espaço público existente é composto, essencialmente, pelo Largo do Soito e do Paúl e o Parque de Merendas, ao nível de espaços de encontro, e os pelos seus arruamentos que articulam e estruturam a malha urbana.

O Largo do Soito situa-se no núcleo mais antigo de Granjal e constitui um alargamento da via, em cubo de granito, com um elegante Cruzeiro do séc. XVIII como elemento central. Já o Largo do Paúl tem associado a Sede da Junta

de Freguesia de Granjal, o Campo de Jogos e um tanque, muito embora seja um espaço mais recente destaca-se pela sua área e qualificação do espaço. Situado junto à EM584, surge o Parque de Merendas localizado na porta de entrada oeste de Granjal. Este espaço encontra-se equipado com diversas mesas de piquenique e dispõe de vegetação arbórea que contribui para o ensombramento e conforto climático do local.

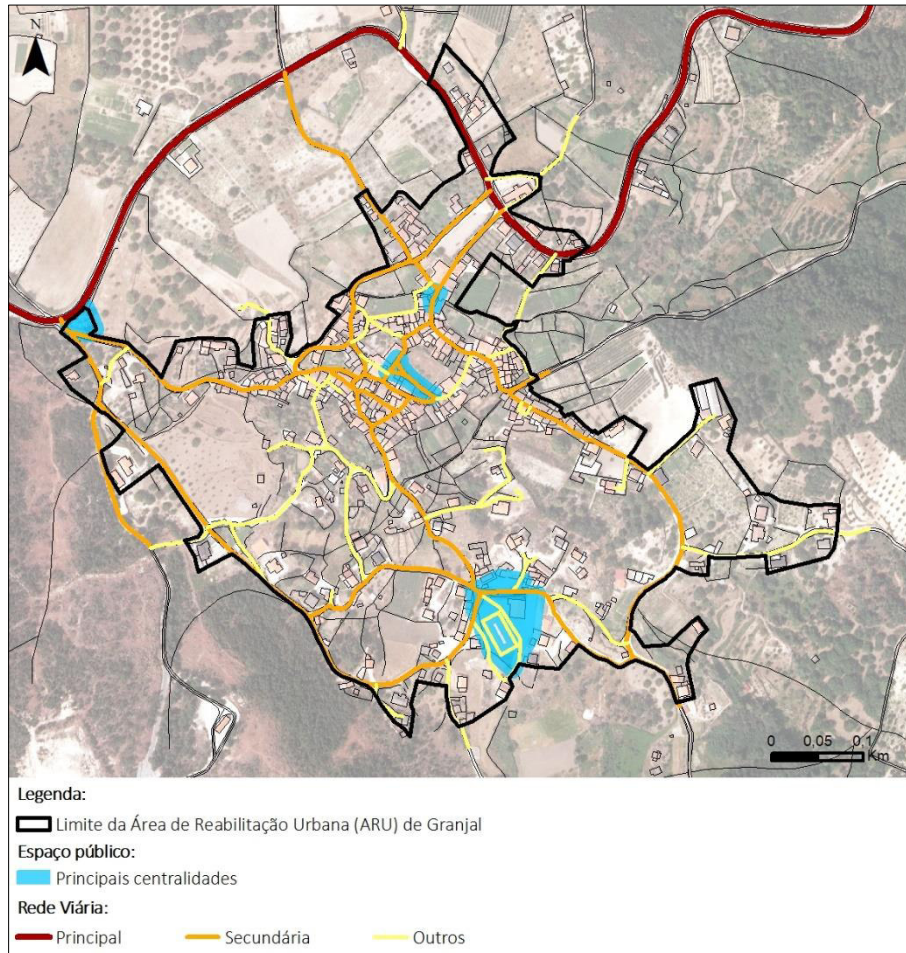


Figura 16 – Espaço público da ARU de Granjal.
Fonte: Cotefis, 2021

Relativamente aos arruamentos constata-se que existem duas realidades distintas dentro da ARU de Granjal, dentro do núcleo primitivo e nas áreas de expansão. Na zona mais antiga as vias apresentam um traçado irregular e sinuoso, formando quarteirões de pequenas dimensões e uma malha urbana mais condensada. Em contraste, as vias que atravessam as áreas de expansão apresentam percursos mais longos, trajetórias mais retilíneas e frequentemente perfis mais generosos. Esta diferença prevalece também a nível funcional, verificando-se que nas áreas de expansão existe uma maior preocupação com a conectividade e mobilidade, em contraste com o núcleo antigo onde os arruamentos servem essencialmente para o acesso ao edificado de cariz, sobretudo, residencial.

Finalmente, importa ainda referir a ausência geral de espaços destinados ao trânsito pedonal, porém atendendo ao reduzido tráfego automóvel existente, esta deficiência não compromete a segurança do espaço.

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

Quando comparado com os restantes aglomerados do concelho de Sernancelhe, Granjal apresenta um passado com uma origem mais recente, destacando-se pela sua paisagem mais verdejante e pelo casario típico em pedra de granito disposto ao longo das suas ruas estreitas e sinuosas que lhe conferem o seu carácter rural. Muito embora não existam dentro da ARU de Granjal bens imóveis classificados, existem alguns elementos construídos dignos de nota, pela sua arquitetura, história e ligação com a população residente.

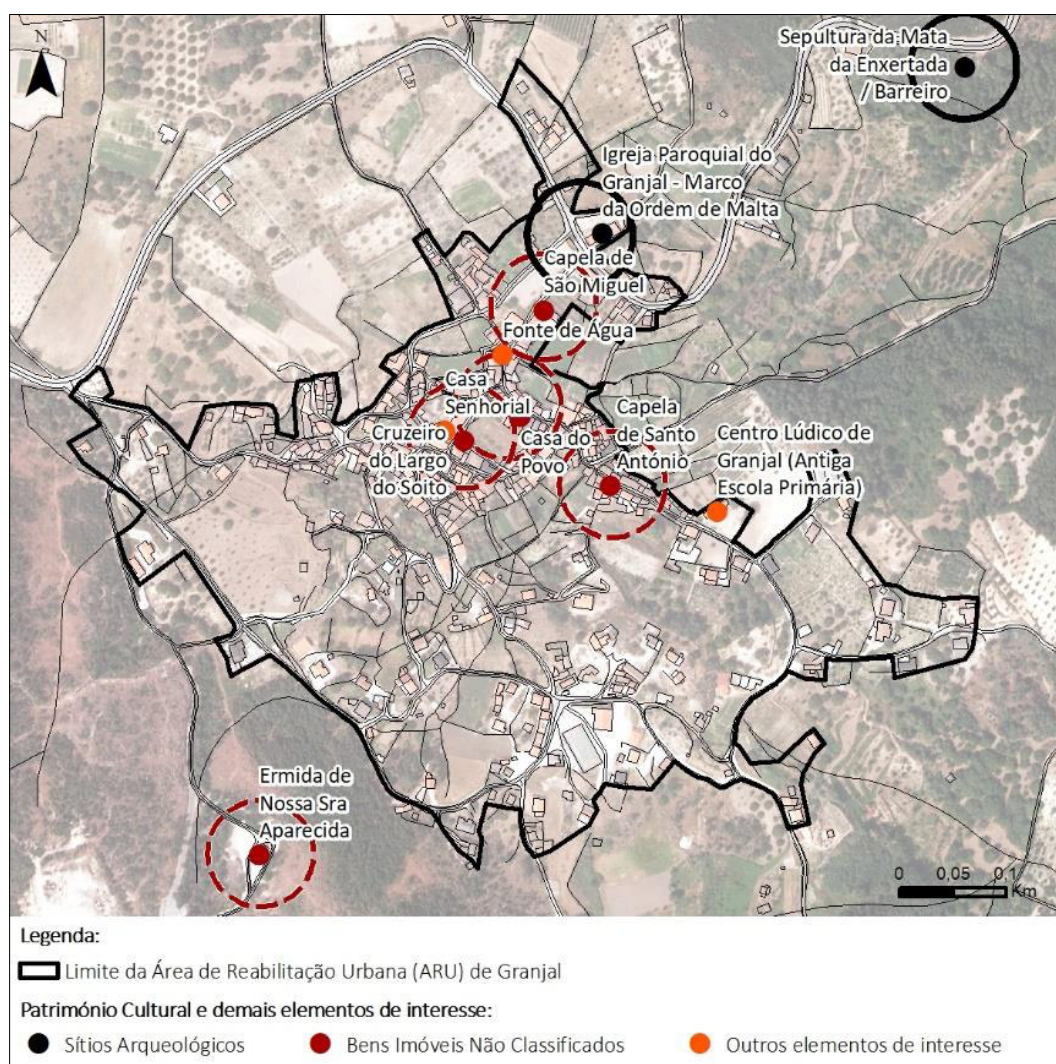


Figura 17 – Sítios Arqueológicos, Bens imóveis não classificados e outros elementos de interesse na ARU de Granjal.
Fonte: Cotefis, 2021

BENS IMÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS

Igreja Matriz de Granjal – Esta Igreja foi construída durante o século XVI, sob a invocação de Nossa Senhora do Hospital ou das Neves e situa-se à face da EM584. Esta construção apresenta uma talha de três andares e é composta por duas capelas, a Capela do Espírito Santo e a Capela Santa Ana. A Capela do Espírito Santo foi fundada por João Manuel da casa Vilaroco. Por sua vez, a Capela de Santa Ana foi mandada construir pela família Amaral, apresenta uma cúpula elevada, ao estilo da Renascença e ainda a seguinte inscrição:

“ESTA CAPELA MANDOU FAZER O L.º D.ºr SEBASTIÃO DA COSTA AMARAL P.º SEPULTURA DE SUA TIA DONA LUIZA DO AMARAL T.º q. FOI DO DOUTOR FRANCISCO AMARAL DO CONSELHO DE SUA MAGESTADE. 9 DE JUNHO 1633”.
(Moreira, Vasco 1929 : 280)



Figura 18 – Igreja Matriz de Granjal.

Fonte: Flickr - Vitor Oliveira. Igreja Matriz de Granjal – Portugal [Online]. Disponível em <https://www.flickr.com/photos/vitor107/26617624622> [Acedido em Agosto 2021].

Capela de São Miguel – Este edifício de cariz religioso situa-se na Rua de São Miguel e distingue-se pelo singelo brasão que enverga na sua porta principal.



Figura 19 - Capela de São Miguel.

Fonte: (Imagem à Esquerda) Flickr - Vitor Oliveira Capela de São Miguel – Granjal – Portugal [Online]. Disponível em <https://www.flickr.com/photos/vitor107/27882791073> [Agosto 2021]. (Imagem à direita) Manuel Ferros - Solares e Brasões, Capela de S. Miguel no Granjal – Sernancelhe [Online]. Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/capela-de-s-miguel-no-granjal.html> [Acedido em Agosto 2021].

Capela de Santo António – A capela de Santo António, apenas aberta em dias de procissão é um edifício de carácter religioso situado na Rua Cabo do Lugar.

Cruzeiro do Largo do Soito – Este cruzeiro de origem Renascentista, mais precisamente no ano 1736, assinala uma das principais e a mais antiga das centralidades de Granjal, o Largo do Soito.



Figura 20 – Cruzeiro no Largo do Soito.

Fonte: CM Sernancelhe, Granjal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=112:granjal&catid=114> [Acedido em Agosto 2021].

Casa do Povo – Localizada na Rua Direita, a Casa do Povo constitui um edifício notável que se destaca principalmente pelo brasão singular que a sua fachada ostenta.



Figura 21 – Casa do Povo.

Fonte: Manuel Ferros - Solares e Brasões, Casa brasonada no Granjal [Online]. Disponível em: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2015/06/casa-brasonada-no-granjal.html> [Acedido em Agosto 2021].

Ermida de N.ª Sr.ª Aparecida – Embora situado já fora dos limites da ARU de Granjal, num ponto alto sobranceiro ao povoado que lhe confere vistas privilegiadas sobre o vale do Távora, constitui um elemento de referência para a população residente ocorrendo a sua romaria no dia 5 de Agosto.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Dentro da ARU de Granjal são ainda dignas de nota algumas construções notáveis, como **os solares e casas de quinta** onde em tempos residiam famílias nobres, distinguidas pelos brasões que envergam nas suas fachadas e capelas, que se destacam pela sua arquitetura, materiais e história; e o **fontenário** situado na confluência da Rua de São Miguel com a Travessa do Chafariz.



Figura 22 – Fontenário.

Fonte: Portugal Cristalino Percurso pedestre ou rota do Granjal – Sernancelhe - Fonte e Casa com Brazão no centro histórico Granjal [Online]. <https://portugalcrystalino.blogspot.com/2016/01/percurso-pedestre-ou-rota-do-granjal.html> [Agosto 2021].

Finalmente, importa ainda referir a Antiga Escola Primária de Granjal, que foi reabilitado e reconvertido em Centro Lúdico de Granjal em 2013, uma iniciativa conjunta da Segurança Social, o Contrato Local de Desenvolvimento Social (CLDS), o Âmbula (Associação de Funcionários do Município de Sernancelhe) o Município de Sernancelhe e a Freguesia de Granjal.

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Igreja Paroquial – Marco da Ordem de Malta

Associado à Igreja Paroquial de Granjal, localizada junto à estrada EM584, existe um Marco da Ordem de Malta. Este marco granítico, de forma cilíndrica possui cerca de um metro de altura e uma gravação a meio com a cruz da Ordem de Malta. Esta não deverá ser a sua localização original, conjeturando-se que tenha sido para aqui transportado.



Figura 23 – Igreja Paroquial de Granjal – Marco da Ordem de Malta.

Fonte (imagem da esquerda): GoogleEarh, Igreja Paroquial de Granjal – Sernancelhe [Online]. Disponível em <https://lh5.googleusercontent.com/p/AF1QipMpOYs1qYsvOkfHNFisogpAx3EYOe6hABiOFJNY=h1440> [Acedido em Agosto 2021]. Imagem da direita: Costa, António. 2007:89.

Sepultura da Mata da Enxertada/Barreiro

Na proximidade da ARU de Granjal, na Mata da Enxertada/Barreiro situada junto à E584 situa-se uma sepultura escavada na rocha, sem contornos antropomórficos e com aproximadamente 150cm.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece ao abrigo do artigo 3.º os objetivos para os quais a reabilitação urbana deverá contribuir de forma articulada, que se transcrevem seguidamente:

- 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.

Adicionalmente, aquando da sua revisão o PDM de Sernancelhe também define um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos que servirão como base para a política de desenvolvimento urbano do município no horizonte 2025. Deste conjunto de objetivos estratégicos estipulados, destacam-se de seguida aqueles que se enquadram no âmbito da definição da estratégia reabilitação urbana para a ARU de Granjal:

- 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 Granjal sustentam-se nos objetivos dispostos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao quadro estratégico da política de cidades e de regeneração urbana que vigora em Portugal; nos objetivos estratégicos e na estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo PDM de Sernancelhe; e ainda na caracterização territorial desenvolvida no âmbito da presente memória descritiva e justificativa. Seguidamente apresentam-se os objetivos estratégicos definidos, que se encontram divididos em três eixos de atuação distintos:

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

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

- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e estadia, e criação de espaços de recreio e lazer;
- 1.5. Promover a conectividade e a acessibilidade da rede de espaços abertos.

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

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

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

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

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 Granjal. Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Será aplicada uma taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU de Granjal. (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

- Canotilho, A. Cultura É Património – Granjal [Online]. Disponível em <https://valores-beira-alta.blogs.sapo.pt/cultura-e-patrimonio-granjal-59762> [Acedido em Agosto 2021]
- 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, Granjal [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=112:granjal&catid=114> [Agosto 2021]
- Município de Sernancelhe, Granjal Inaugurou Centro Lúdico na Antiga Escola Primária [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/sernancelhe-824365/22-noticias/noticias-2013/491-granjal-inaugurou-centro-ludico-na-antiga-escola-primaria.html> [Agosto 2021]
- Manuel Ferros - Solares e Brasões, Granjal [Online]. Disponível em: <https://solaresebrasoes.blogspot.com/search/label/Granjal?m=0> [Agosto 2021].
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

ANEXOS

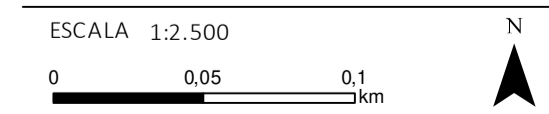
ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Granjal (Escala 1:2500)



Legenda:
Limite da Área de Reabilitação Urbana de Granjal

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

Planta de delimitação da ARU de Granjal



ESCALA 1:2.500
SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06

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

| 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. |