



# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARNAS

Novembro de 2021



MUNICÍPIO  
**SERNANCELHE**  
TERRA DA CASTANHA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARNAS

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

## FICHA TÉCNICA

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

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>7</b>
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ARNAS.....	8
<b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE ARNAS .....</b>	<b>14</b>
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	14
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....	15
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	17
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....	17
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE ARNAS .....	21
3.4.1. POPULAÇÃO.....	22
3.4.2. SOCIO ECONOMIA .....	24
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE .....	25
3.4.4. ESTRUTURA URBANA .....	27
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	29
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO .....	32
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE .....	34
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>37</b>
<b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>	<b>40</b>
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU.....	40
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	42
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>43</b>

## ANEXOS

**ANEXO A.** PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ARNAS, À ESCALA 1:3.000

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

## 1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arnas** 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 (IHURU);
- 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 Arnas, 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 divide-se em cinco capítulos, correspondendo o presente capítulo ao primeiro, no qual é introduzida a temática da reabilitação urbana, abordando o seu enquadramento legal, o processo de aprovação das ARU e a programação associada à reabilitação urbana. Seguidamente, no segundo capítulo é apresentada e demonstrada a metodologia aplicada no processo de delimitação da ARU de Arnas e os critérios subjacentes.

No terceiro capítulo é realizada a caracterização do território abrangido pela ARU de Arnas, procedendo ao seu enquadramento histórico e nos Instrumentos de Gestão Territorial e à análise de diversos descritores territoriais, como a população, socio economia, rede viária, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património.

O quarto capítulo refere-se à estratégia de reabilitação urbana estabelecida para a ARU, no qual se enunciam as linhas orientadoras e os objetivos estratégicos definidos.

Finalmente, no quinto e último capítulo são apresentados os benefícios e incentivos fiscais na ARU de Arnas, ao nível do IMI, IMT, IVA, IRS e taxas municipais, que visam alavancar o processo de reabilitação urbana.

Este documento é ainda acompanhado por dois anexos, a Planta de Delimitação da ARU de Arnas, à escala 1:3.000, que constitui o Anexo A; e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Arnas, Anexo B.

## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O presente capítulo refere-se ao processo de delimitação da ARU de Arnas, procedendo à apresentação e demonstração da metodologia e dos critérios urbanísticos que serviram de base a este exercício, culminando com a proposta de delimitação obtida em resultado do procedimento aplicado.

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

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

### 2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

#### Critérios de delimitação

A aferição dos limites da ARU de Arnas 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 Arnas.

**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 Arnas. 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 Arnas.
	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 Arnas

A aferição dos limites da ARU de Arnas seguiu os trâmites da metodologia descrita no ponto anterior. Seguidamente apresenta-se de forma detalhada o processo decorrente da sua aplicação na área em análise.

O processo teve início com a aplicação da **Fase 1**, que englobou a **análise do Solo Urbano e das categorias de qualificação do solo do perímetro urbano de Arnas** e à recolha e identificação das suas **centralidades e principais elementos de interesse e de referência**, da qual resultaram dois cartogramas ilustrados pelas figuras 1 e 2.



A figura 1 apresenta o extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe para o **perímetro urbano do aglomerado de Arnas** e para a sua envolvente. Pode constatar-se que este aglomerado é essencialmente composto por **Espaços Residenciais de Nível II**, que integram o Solo Urbanizado, e por **Espaços Residenciais de Expansão de Nível II**, que reportam ao Solo Urbanizável. No âmbito do Solo Urbanizado podem observar-se ainda duas manchas, de pequenas dimensões, classificadas como **Espaços de Uso Especial**, que incidem em dois equipamentos: o Cemitério e a Escola Primária de Arnas.

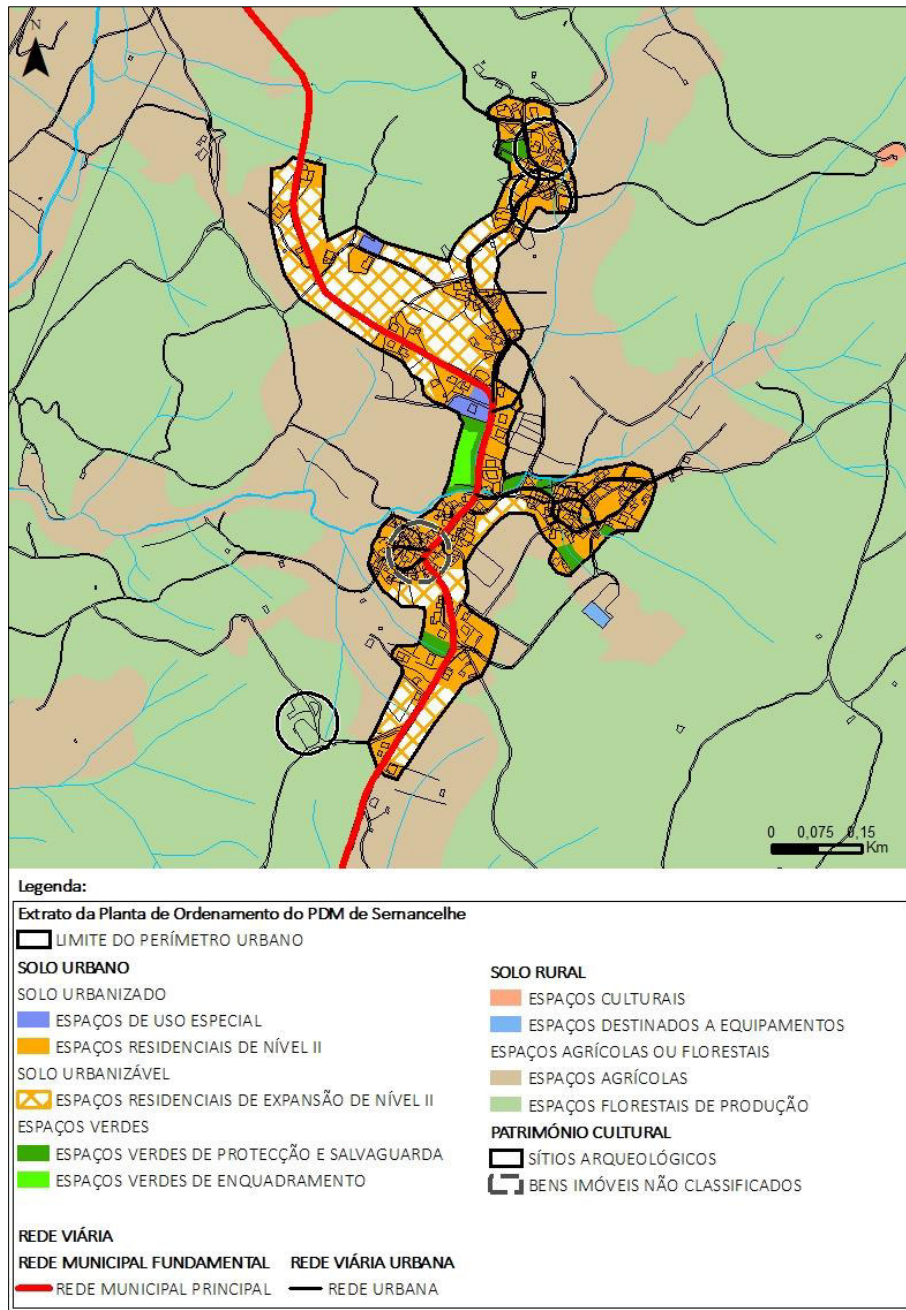


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.  
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

Ao nível do Solo Urbano verifica-se também a presença das seguintes categorias de Espaços Verdes: **Espaços Verdes de Protecção e Salvaguarda** e **Espaços Verdes de Enquadramento**. Os Espaços Verdes de Protecção e

Salvaguarda incluem as áreas mais sensíveis a nível ecológico, como a RAN, REN e Domínio Hídrico. Dentro do aglomerado de Arnas esta tipologia de espaços encontra-se associada passagem das linhas de água afluentes da Ribeira de Tabosa. Relativamente aos Espaços Verdes de Enquadramento, que incidem em elementos estruturais dos aglomerados, como eixos viários e linhas de água, no caso de Arnas apenas se observa uma área na envolvente à margem de uma linha de água.

No território circundante ao aglomerado predominam os **Espaços Agrícolas** e os **Espaços Florestais de Produção**, que pertencem ao **Solo Rural**. Para além destes, observa-se ainda a presença de um **Espaço Destinado a Equipamentos**, onde se insere o Polidesportivo, e de um **Espaço Cultural**, associado à Capela de S. Pedro.

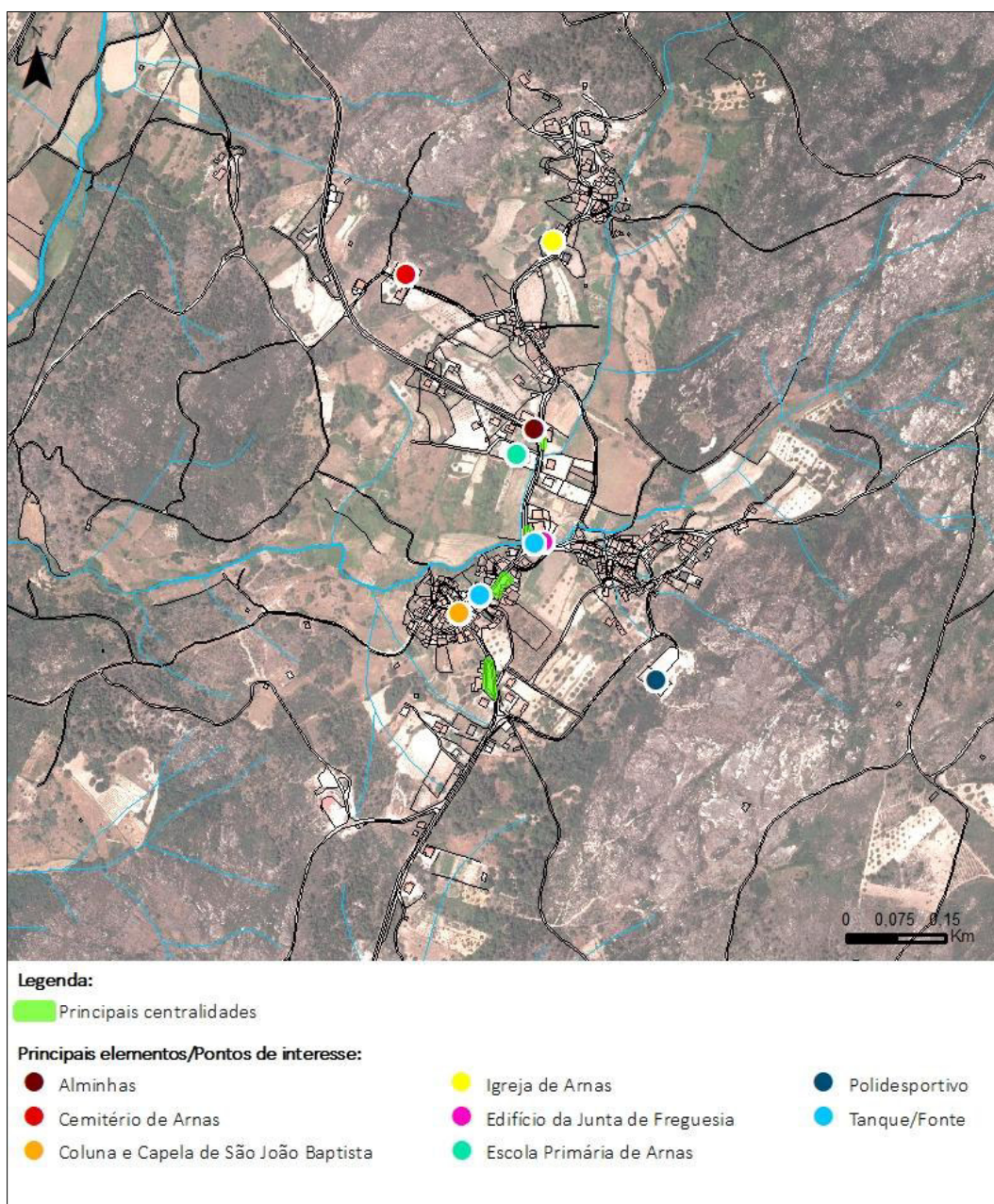


Figura 2 - Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.  
Fonte: Cotefis 2021.



No tocante ao **Património Cultural** assinalam-se, dentro do aglomerado de Arnas dois **Sítios Arqueológicos**, a Necrópole Cimo de Vila e a Fonte de Mergulho, e um **Bem Imóvel Não Classificado**, a Coluna e a Capela de S. João. Já fora deste perímetro urbano regista-se outro Sítio Arqueológico, o Abrigo da Cova da Moira.

Relativamente ao extrato da Planta de Ordenamento, importa ainda referir o atravessamento deste aglomerado pela **Rede Municipal Fundamental e Principal**, mais precisamente pela EM582-1.

A figura 2 apresenta as **Principais Centralidades e Elementos de Interesse** existentes na área em análise. De um modo geral, observa-se que a generalidade dos espaços e pontos identificados surgem ao longo da EM582-1, com exceção da Igreja de Arnas e do Polidesportivo que surgem mais afastados.

Seguidamente deu-se início à **Fase 2, Esboço**, que contemplou a sobreposição da informação recolhida na fase anterior e a elaboração de um limite provisório para a ARU de Arnas, cujo resultado se ilustra na figura 3.

O limite provisório traçado engloba a generalidade do Solo Urbano do aglomerado em análise, integrando os Sítios Arqueológicos e Bens Imóveis Não Classificados identificados no interior do seu perímetro urbano. No tocante às principais centralidades e pontos de interesse, apenas foi excluído o Polidesportivo, uma vez que incide em Solo Rural.

Posteriormente, procedeu-se à **Fase 3, Desenho Final**, que constitui a última fase da metodologia proposta. Nesta fase foi aferido o limite esboçado para a ARU de Arnas, tendo como base os critérios urbanísticos estabelecidos, que veio a dar origem à proposta de delimitação da ARU de Arnas apresentada na figura 4. A aferição dos limites teve como objetivo a promoção da homogeneidade e coerência do conjunto urbano delimitado, tendo-se optado por excluir algumas áreas periféricas e/ou não edificadas que integravam o Solo Urbano.

A ARU de Arnas apresenta uma área global de 15,5 hectares e encontra-se espacializada na figura 4 e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:3.000.

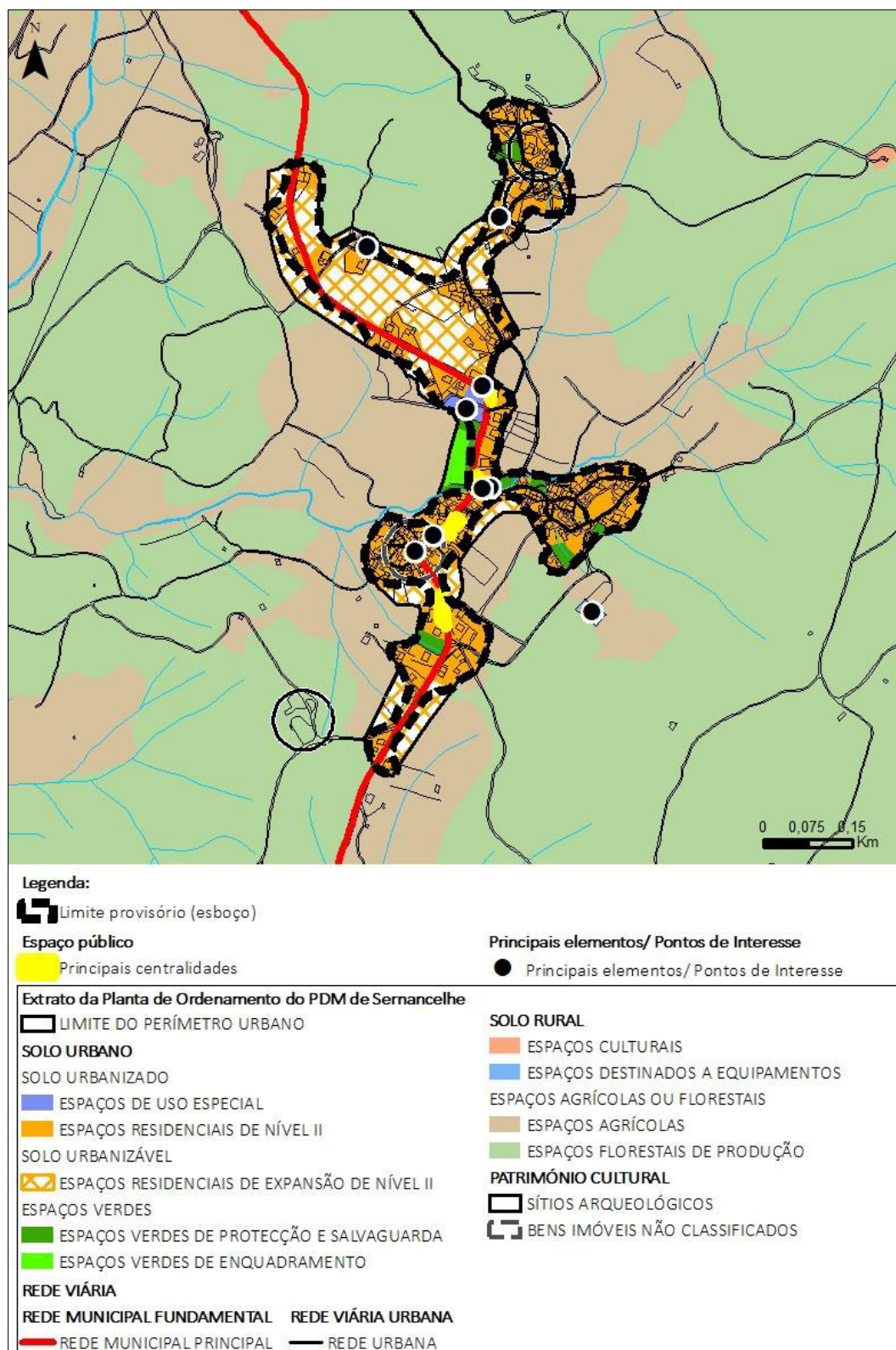


Figura 3 – Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Arnas e esboço dos limites provisórios da ARU.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021



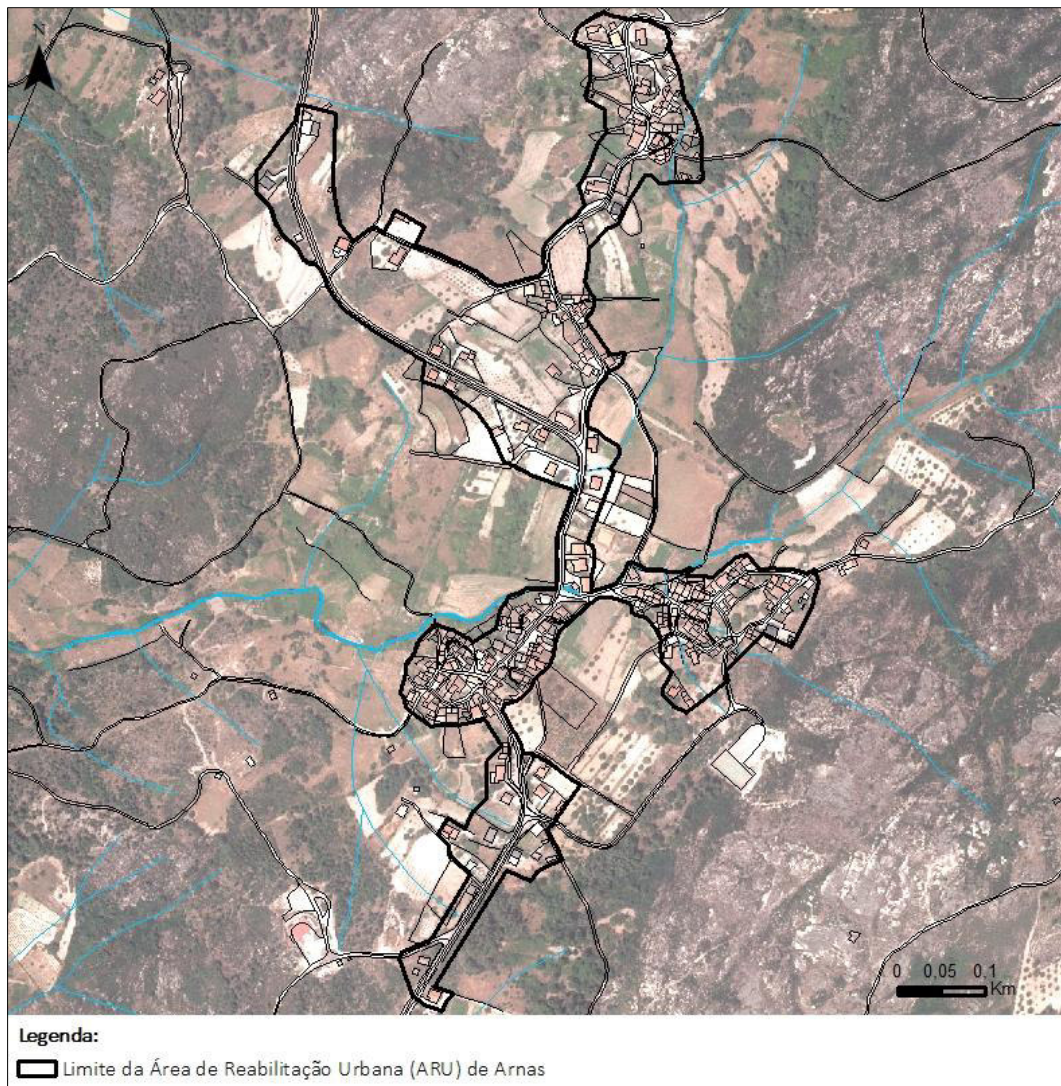


Figura 4 – Limite da ARU de Arnas.  
Fonte: Cotefis, 2021.

## 3. Caracterização da ARU de Arnas

A caracterização da ARU de Arnas, que se apresenta ao longo deste capítulo, resulta da consulta de diversos documentos, bases cartográficas e informação estatística relevante, com especial destaque para os Censos 2011. Os descritores abordados têm como principal objetivo dar a conhecer o território da ARU de Arnas, evidenciando as suas principais oportunidades e debilidades e revelando o carácter e identidade do local. A informação apurada ao longo deste capítulo constitui um importante elemento de base para a definição da estratégia de reabilitação urbana de Arnas.

### 3.1. Enquadramento territorial

O concelho de Sernancelhe é limitado a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Satão, e a noroeste por Moimenta da Beira. Sernancelhe é composto por 13 freguesias (Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira) e apresenta uma área total de 228,6 Km<sup>2</sup>.

A ARU de Arnas localiza-se na freguesia homónima e no setor sudeste do concelho de Sernancelhe, pertencente ao distrito de Viseu e zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III). Esta ARU situa-se na proximidade do limite sudeste de Sernancelhe, onde confronta com o concelho de Trancoso.

*“A quem sobe do vale de Cernancelhe para o nascente, na direcção de Trancoso dobrado o monte pitoresco do Pereiro, encontra, no sopé de alta colina, uma pequena povoação de aspecto triste, circundada de cerros pedregosos e estéreis lombas: é as «Arnas» assim chamada da circunstância do local ser assás arenoso.”* (Moreira, Vasco 1929:300)

O principal acesso viário de Arnas é realizado pela Estrada Municipal (EM) 582-1, uma via que deriva da EM582 e que atravessa os aglomerados de Quinta dos Pisões, Arnas e Cunha, prolongando-se até Aguiar da Beira. Arnas dista 2,3km de Quinta dos Pisões, 3,3km de Cunha, 3,8km de Tabosa da Cunha e 10km do Centro Urbano da Vila de Sernancelhe.

O território deste aglomerado é atravessado por algumas linhas de água afluentes da Ribeira de Tabosa, porém apenas uma delas, na proximidade da Junta de Freguesia de Arnas apresenta alguma expressividade no território. Os principais elementos polarizadores da ARU de Arnas reportam à Coluna e Capela de S. João, no centro do povoado, e a Igreja Matriz, que surge num local mais elevado na zona norte.

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

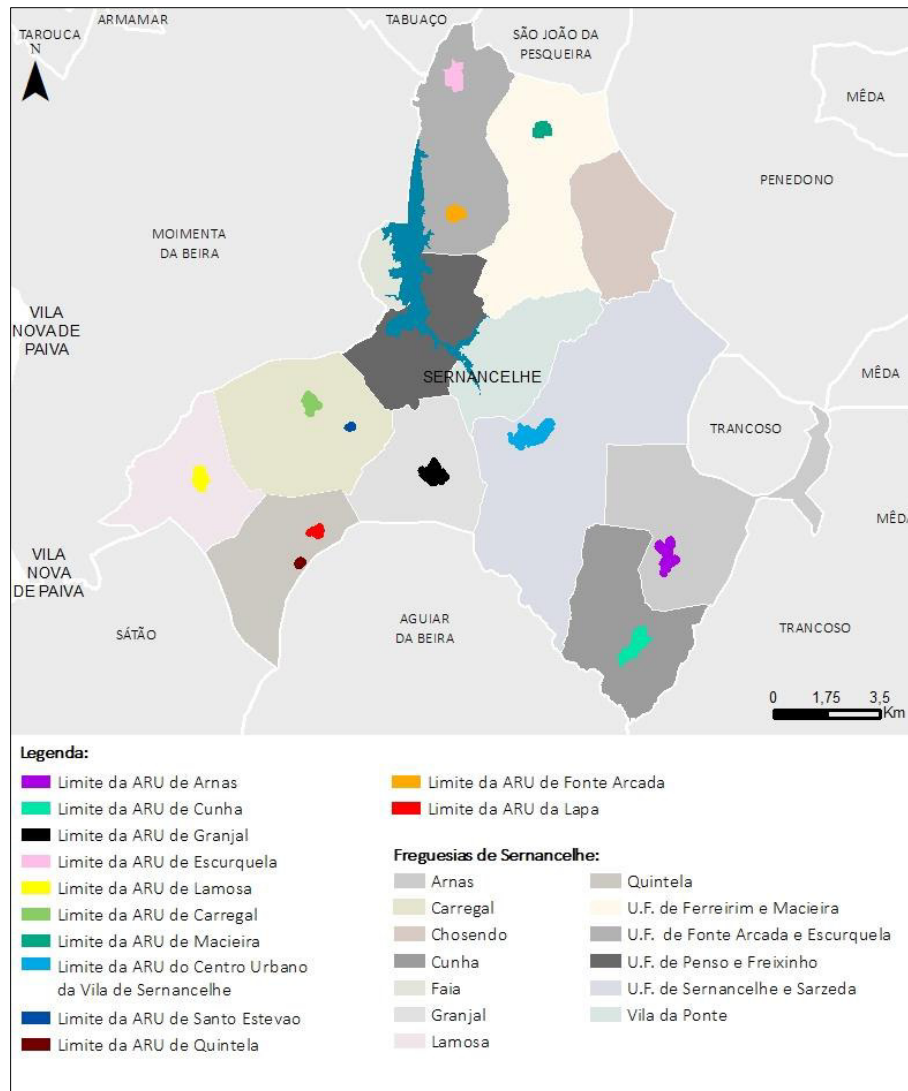


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Arnas  
Fonte: Cotefis, 2021

### 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.

No caso da povoação de Arnas, a sua antiguidade pode ser comprovada pela existência de diversos vestígios arqueológicos. Dentro do território da ARU de Arnas estão identificados dois sítios arqueológicos, a Fonte de Mergulho e a Necrópole do Cimo da Aldeia, sendo o último provavelmente de origem medieval.

Porém, é nas imediações desta ARU que surgem os vestígios arqueológicos de origem mais remota, com especial destaque para o Povoado Murganho, datado da Idade do Ferro. Deste povoado fortificado ainda subsistem alguns vestígios de casas, destacando-se uma casa redonda bem preservada e alguns vestígios de pedras esculpidas. De acordo com Abade Vasco Moreira (1929), a existência deste povoado concorre para a tese de que Arnas seria uma colónia fundada no tempo dos romanos, que não vingou em virtude dos seus escassos recursos agrícolas e do seu isolamento.

Este autor, Abade Vasco Moreira (1929), avoca que a toponímia de Arnas provém do latim “arena”, que significa areia ou terra de areias, fundamentado por este aglomerado se destacar dos restantes do concelho, pelo seu solo mais arenoso e, conseqüente falta de campos férteis para a agricultura.

Mais recentemente, durante os trabalhos desenvolvidos por António Costa (2007) foram recolhidos testemunhos orais da população que atestam a fertilidade dos terrenos existentes, o que levou o autor a levantar a possibilidade de se aplicar outro significado de “arena” à origem deste topónimo, como anfiteatro ou arena. Sugerindo até que o topónimo “Arnas” poderia mesmo remeter à cidade de Arna em Úmbria.

As principais marcas do passado de Arnas, que ainda perduram nos dias de hoje, associam-se também ao seu edificado, em alvenaria de granito, de onde sobressaem a Capela S. João Baptista e a Igreja Matriz de Arnas.

A Capela S. João Baptista situa-se à face da EM582 no centro do povoado de Arnas e data do século XVII, inicialmente funcionou como Igreja Matriz, porém mais tarde foi substituída pela atual Igreja Matriz de Arnas. Esta capela distingue-se, sobretudo, pelo seu pórtico românico e pela pilastra que se ergue ao seu lado. Segundo a tradição popular esta pilastra terá sido movida do interior da Capela para o seu exterior, embora este elemento seja muitas vezes tomado por pelourinho Arnas nunca foi Vila.

Já mais afastada, na zona norte da ARU, surge a Igreja Matriz de Arnas dedicada a Nossa Senhora da Conceição e datada do século XVII. Este templo caracteriza-se pela invulgar pintura do seu teto, na qual *“um dragão é ferido com um raio de fogo que lhe é atirado por um menino e que o faz estrebuchar de sofrimento”* (Município de Sernancelhe [Online]).

Este misticismo associado à pintura da Igreja Matriz de Arnas subsiste também noutros elementos associados ao aglomerado, como a crença do poder curativo da água que brota de um rochedo contíguo à Capela de S. Pedro, já fora da ARU.

*“A gente das Arnas acredita no poder curativo da água que brota do rochedo contíguo à Capela de S. Pedro, à Conquinha, dizendo que faz bem às vistas. Nunca seca este nascente misterioso, em que a água passa de covinha em covinha em ritmo sincronizado. Tão misterioso como a Lapa da Moira, um gigantesco abrigo natural que os pastores utilizavam quando havia temporal. A vista a partir deste ponto é fantástica.”* (Município de Sernancelhe [Online]).



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

A ARU de Arnas 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

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
<b>Um território mais Equilibrado e Ordenado</b>	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
<b>Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida</b>	Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos
	Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

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

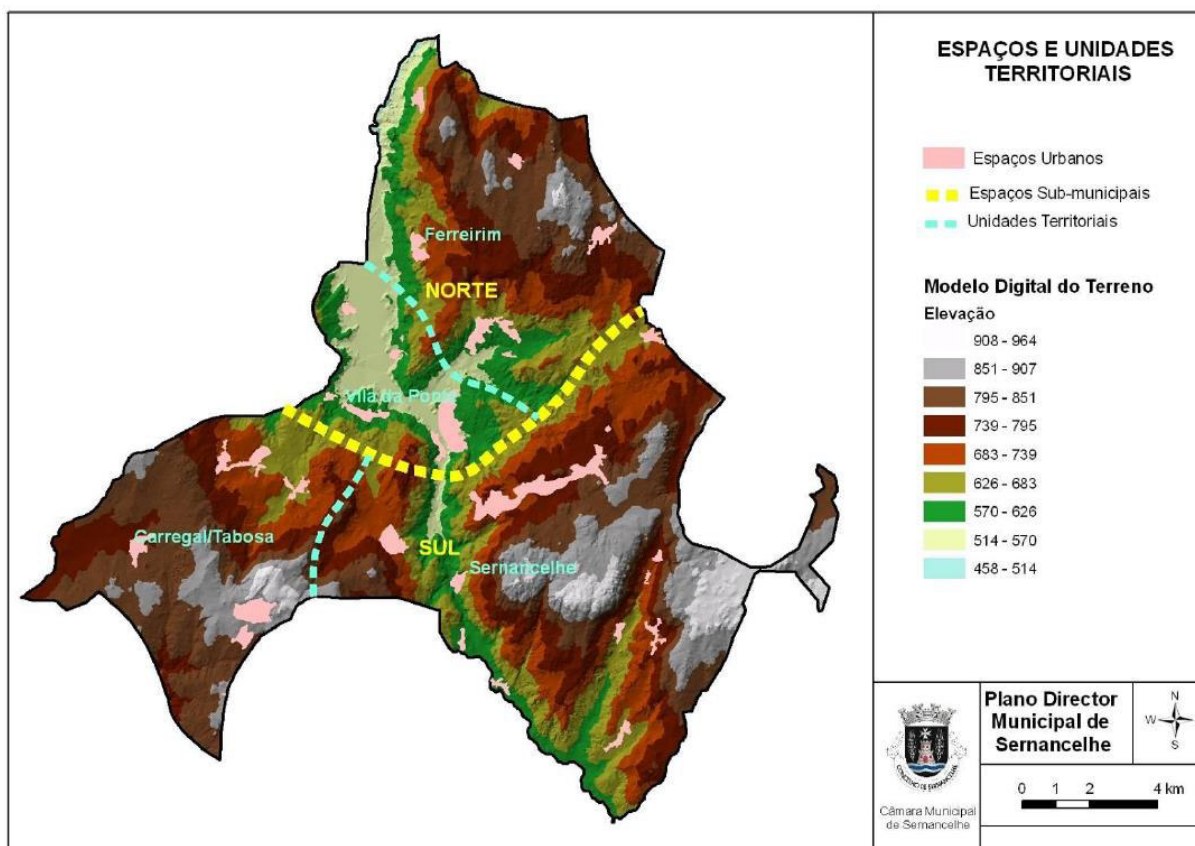


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

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

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

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

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

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
	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
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	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos 8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais

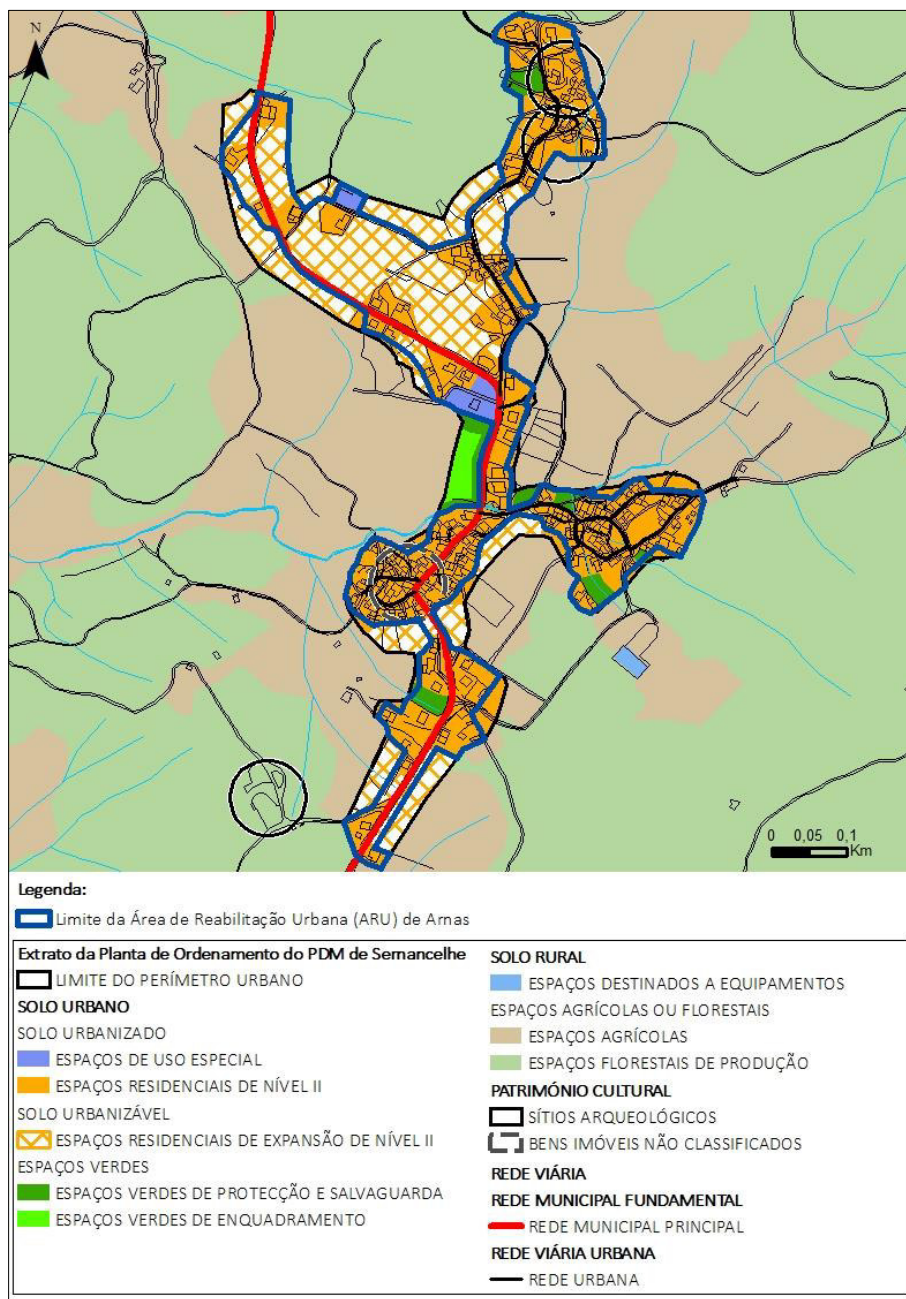


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2012



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

O presente subcapítulo refere-se à caracterização da área urbana delimitada como ARU de Arnás, no qual se apresenta a análise de diversos descritores territoriais com vista à aceção das suas potencialidades e constrangimentos, do seu carácter e identidade. Neste âmbito procedeu-se à recolha e análise de diversos elementos bibliográficos, com especial destaque para dados disponibilizados pelo INE, mais precisamente os Censos 2011 – BGRI.

A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. A análise da BGRI incidiu apenas nas subsecções estatísticas que melhor representavam a área territorialmente delimitada, indicadas na figura 8, e foi especialmente relevante para a descrição da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado.

Importa ainda mencionar outras bases consultadas, como cartografia de base do concelho, documentos de âmbito estratégico no qual a ARU se insere, e os documentos bibliográficos sobre Arnás.

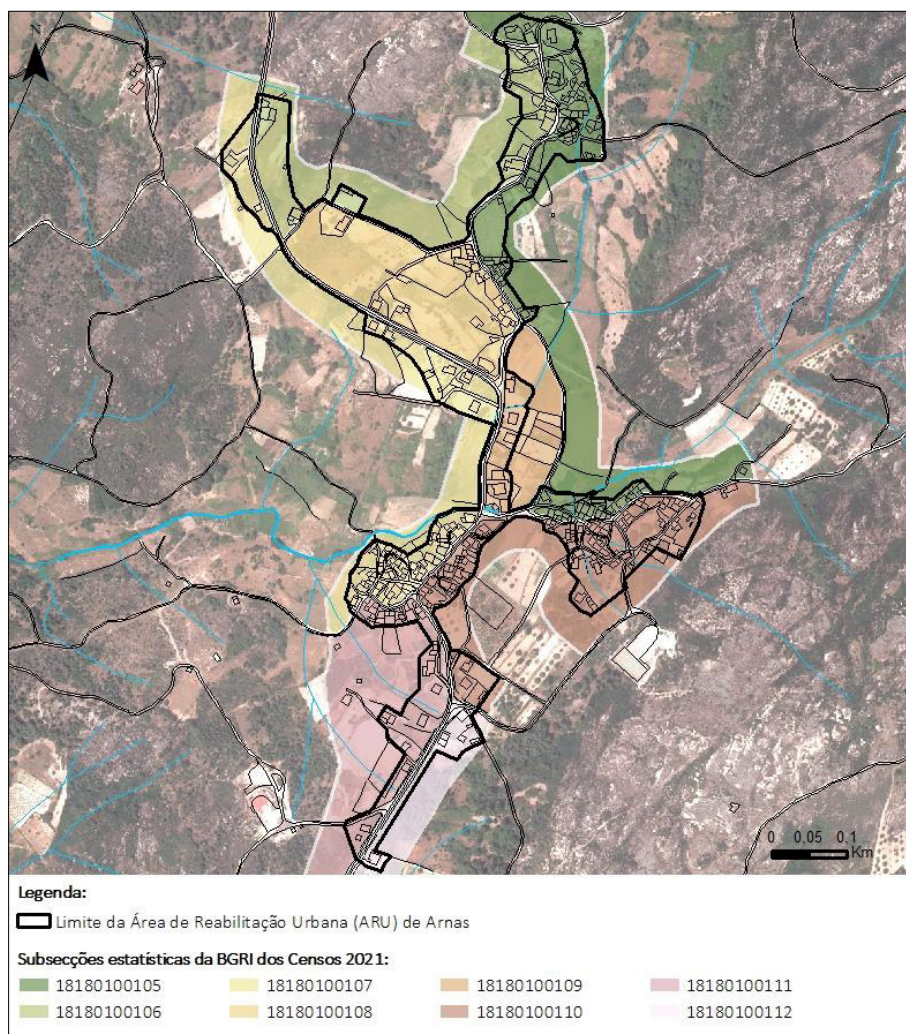


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.

Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.1. População

De acordo com a informação dos Censos 2011, nesse ano residam em Sernancelhe 5.671 indivíduos, sendo que 220 indivíduos, aproximadamente 2,0 %, pertenciam à freguesia de Arnas e 116 indivíduos à área delimitada como ARU de Arnas. Por sua vez, os indivíduos residentes na ARU de Arnas dividiam-se em 54 homens e 62 mulheres, situando-se a densidade populacional da ARU em, aproximadamente, 7hab/ha.

Relativamente ao número de famílias, este cifrava-se em 45 para a ARU de Arnas, sendo os agregados familiares compostos, de um modo geral, por 2 elementos.

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

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
Residentes	5.671	220	116
Masculinos	2.747	106	54
Femininos	2.924	114	62
N.º de famílias	2.206	83	45

No presente ano de 2021 teve lugar um novo evento censitário, cujos resultados preliminares, fornecidos a título provisório e referentes apenas ao concelho e à freguesia, indicam que existem 5.713 indivíduos residentes no concelho, e 187 indivíduos residentes na freguesia de Arnas. Apesar de a nível concelhio se observar um aumento da população, o mesmo não se verifica para a freguesia, que apresenta um decréscimo populacional, de aproximadamente -15%, face aos dados de 2011.

Seguidamente apresenta-se, na figura 9 e na figura 10, a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias, respetivamente, por subsecção estatística na ARU de Arnas, reportando aos dados dos Censos 2011.

A análise destas figuras revela uma semelhança na distribuição destes indicadores na área em estudo, constatando-se uma maior concentração do número de indivíduos e de famílias no conjunto edificado onde se insere a Coluna e a Capela de S. João, bem como na franja voltada a poente da EM582-1 e toda a zona oriental da ARU de Arnas. Em contraste é nas subsecções a norte e a nascente da EM582-1, onde se insere a Junta de Freguesia e o Cemitério de Arnas, que registam os valores mais baixos. No extremo sul da ARU de Arnas também se regista um número baixo de famílias, que na subsecção a poente da EM582-1 é acompanhado de um baixo número de indivíduos residentes.



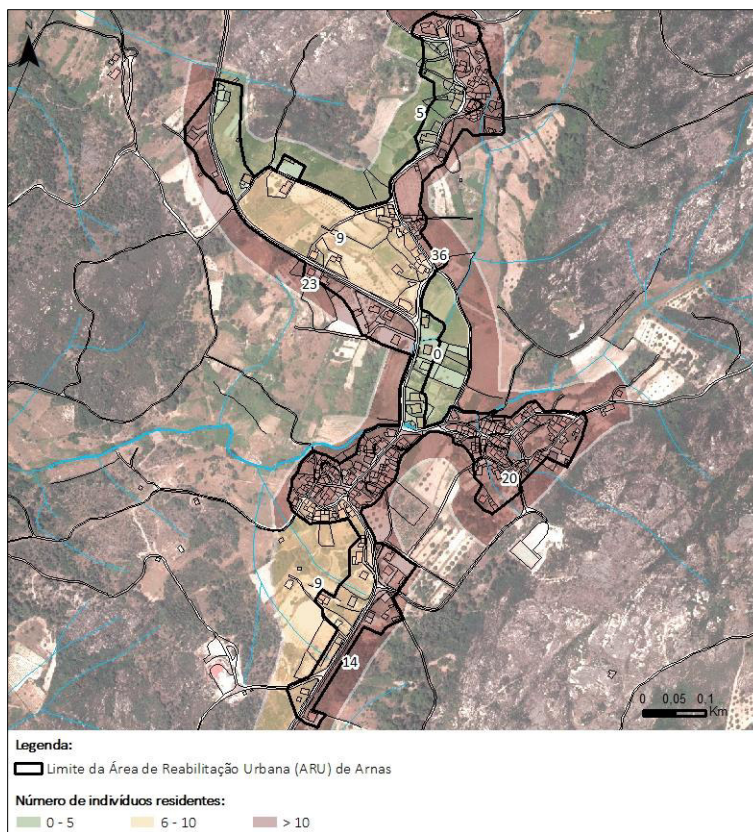


Figura 9 – População residente na ARU de Arnas, em 2011.  
Fonte: INE, Censos 2011

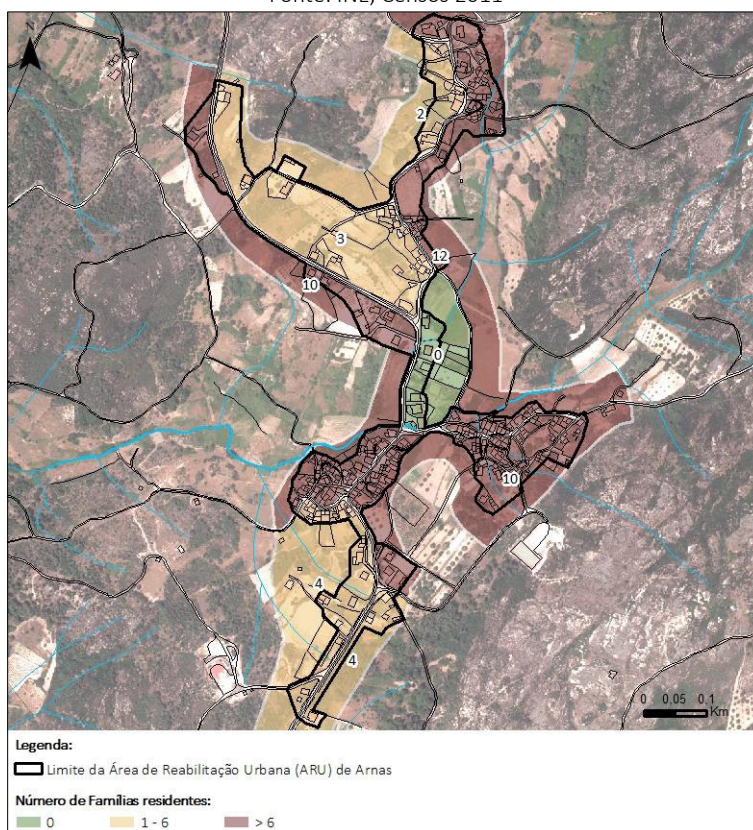


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Arnas, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

A tabela seguinte ilustra a distribuição da população residente na ARU de Arnas por grupos etários:

Tabela 5 – População residente, por grupo etário, na ARU de Arnas, 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	6 5,17%	6 5,17%	3 2,59%	2 1,72%	58 50,00%	41 35,34%

Segundo a análise da Tabela 5 – População residente, por grupo etário, na ARU de Arnas em 2011, pode-se concluir que os grupos etários com maior representatividade são os indivíduos com as idades compreendidas entre os 20 e os 64 anos, que correspondem a metade da amostra total com 58 indivíduos (50,00%). À qual se segue a faixa etária dos indivíduos com mais de 65 anos, que conta com 41 indivíduos (35,34%).

A partir destes dados pode concluir-se que, cerca de, 85,84% dos residentes da ARU de Arnas tem idade igual ou superior a 20 anos, correspondendo as camadas mais jovens a 14,66%. Adicionalmente, quando comparado o percentual de indivíduos jovens (14,66%) com a faixa etária idosa (35,34%), verifica-se que a última corresponde a mais do dobro da primeira, revelando a propensão para o envelhecimento da população residente na ARU de Arnas.

### 3.4.2. Socio economia

A população ativa na ARU de Arnas, de acordo com os Censos 2011, era de 37 indivíduos, entre empregados e desempregados, situando-se a respetiva taxa de atividade nos 31,9%. Por sua vez, a população ativa na freguesia contava com 72 indivíduos e no concelho com 2.114, cifrando-se as respetivas taxas de atividade nos 32,7% e 37,3%.

Em 2011 estavam registados 42 pensionistas e reformados na ARU, o que correspondia a 36,20% da população residente, superior às percentagens de 34,54% e 27,73% registadas, respetivamente, para a freguesia e para o concelho. Relativamente aos indivíduos sem atividade económica, os valores ao nível da ARU e da freguesia eram de 55,17% e 58,63%, respetivamente, que apesar de superiores, se aproximam da percentagem concelhia, 50,07%.

Quanto à população empregada, em 2011 a ARU registava 33 indivíduos empregados dos quais sensivelmente metade (51,51%) trabalhavam e residiam em Sernancelhe. Ao nível da freguesia o cenário é semelhante (57,81%), sendo que à escala do concelho cerca de 72,82% dos indivíduos empregados trabalhavam e residiam em Sernancelhe.

Da população empregada na ARU, observa-se que 21 indivíduos (63,63%) trabalhavam no setor terciário, 11 indivíduos (33,33%) no setor secundário, e 1 indivíduo (3,03%) no setor primário, o que concorre para a preponderância do setor terciário. Nos restantes níveis territoriais verifica-se uma distribuição mais equitativa



entre setores, porém sem alterar a sua posição relativa situando-se as percentagens para a freguesia e para o concelho, respetivamente, nos 7,81% e 15,69%, para o setor primário, nos 32,81% e 27,60% para o setor secundário e nos 59,37% e 56,70% para o setor terciário.

Por último, importa referir que existem 4 indivíduos em situação de desemprego na ARU e 8 ao nível da freguesia.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
<b>N.º INDIVÍDUOS</b>			
População ativa	2.114	72	37
Empregados	1.873	64	33
Desempregados	241	8	4
À procura do 1º emprego	74	0	0
À procura de emprego	167	8	4
Pensionistas e reformados	1.573	76	42
Sem atividade económica	2.840	129	64
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	37	17
<b>TAXA (%)</b>			
Atividade	37,3	32,7	31,9
Emprego	88,6	88,9	89,2
Desemprego	11,4	11,1	10,8
<b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b>			
Primário	294	5	1
Secundário	517	21	11
Terciário	1.062	38	21

### 3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

As ligações internas e externas de um determinado lugar, essencialmente realizadas através da sua rede viária, são determinantes para o seu desenvolvimento socioeconómico e para a promoção da competitividade do território. Para além disso são importantes indicadores no que concerne ao conforto e qualidade de vida da população residente, uma vez que suportam as suas principais deslocações. Seguidamente apresenta-se uma breve caracterização da rede viária da ARU de Arnas, tendo como base a análise e descrição das suas principais conexões territoriais e da estrutura viária existente.

O principal acesso viário da ARU de Arnas realiza-se através da EM582-1. Este eixo viário deriva da EM582, que liga Sarzeda ao concelho vizinho de Trancoso. Antes da saída da EM582 do perímetro concelhio, surge a derivação correspondente à EM582-1 que percorre as freguesias de Arnas e Cunha, prolongando-se até Aguiar da Beira. Ambos os eixos viários referidos integram a Rede Municipal Fundamental e Principal de Sernancelhe.

Dentro da ARU de Arnas, a passagem da EM582-1 reveste-se de especial importância, sendo responsável pelas principais ligações viárias internas e externas do aglomerado, permitindo por exemplo a sua ligação à sede do concelho e aos aglomerados vizinhos de Quinta dos Pisões, Cunha e Tabosa da Cunha.

O aglomerado vizinho mais próximo é Quinta dos Pisões a 2,3km, seguido de Cunha a 3,3km e Tabosa da Cunha a 3,8km, sendo estas ligações realizadas, principalmente, pela EM582-1. No caso de Tabosa da Cunha, este percurso inicia-se pela EM582-1, porém à sua chegada a Quinta de Pisões entronca com a CM1206. No tocante à ligação da ARU de Arnas ao centro urbano de Sernancelhe, do qual dista cerca de 10km, esta realiza-se por intermédio da EM582-1, da EM582 e da EN226.

O cartograma seguinte refere-se à Rede viária da ARU de Arnas e procede à hierarquização dos arruamentos existentes.

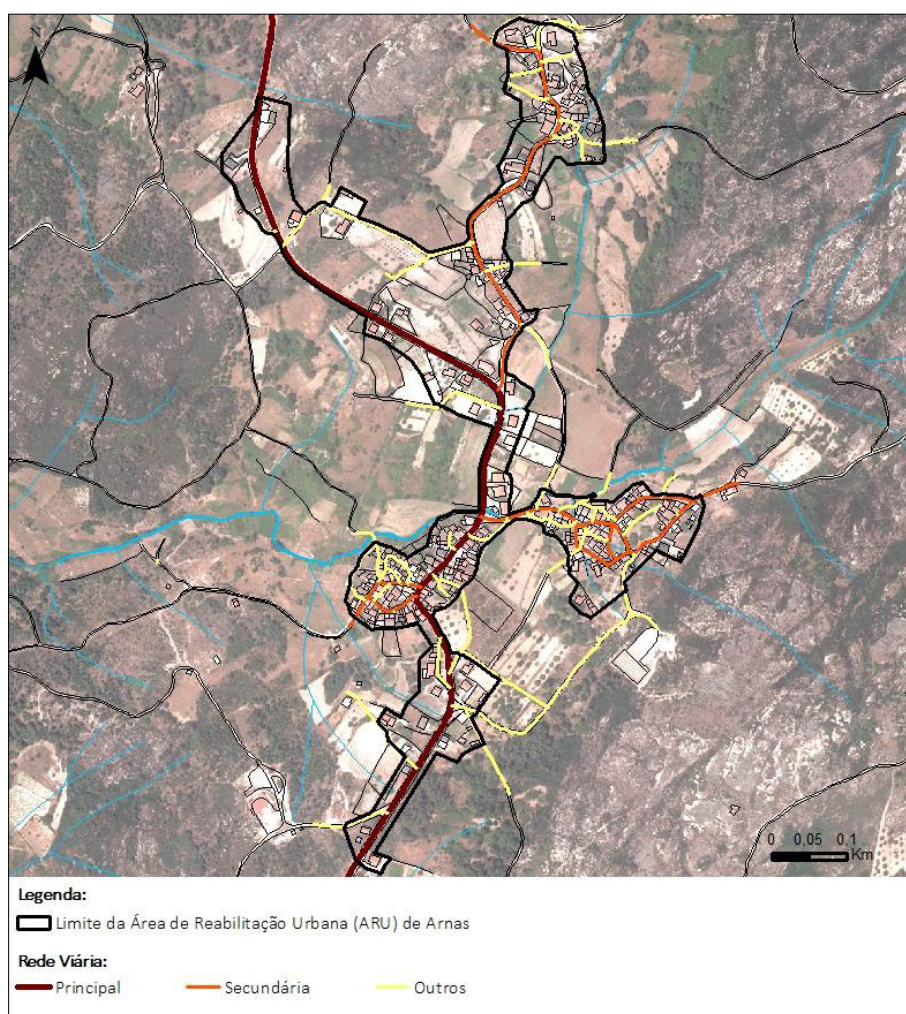


Figura 11 – Rede viária da ARU de Arnas.  
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

Da análise do cartograma verifica-se que a rede viária principal é composta pela EM582-1, que une os diversos núcleos edificados do aglomerado e consagra as suas principais ligações viárias externas.

Por sua vez, a rede viária secundária é constituída pelas vias responsáveis pela ligação do aglomerado aos seus diversos núcleos edificados e a alguns pontos de interesse dentro da ARU e na sua envolvente. Nesta categoria inclui-se o arruamento que promove a ligação à zona noroeste da ARU, onde se situa a Igreja de Arnas e os sítios arqueológicos de Fonte de Mergulho e Cimo da Aldeia. Assim como, o eixo viário que parte da Junta de Freguesia de Arnas prolongando-se para Este da ARU, em direção à Capela de São Pedro, e ainda o arruamento junto à Igreja de São João Baptista, que promove a ligação ao núcleo edificado na sua envolvente.

No tocante à relação entre o edificado e a via observa-se que, nos locais de maior concentração do edificado, os arruamentos existentes, que integram a rede viária secundária e a categoria outros arruamentos visam, sobretudo, o acesso às habitações. Enquanto, a passagem da rede viária principal se encontra, essencialmente, associada à conexão externa e interna do aglomerado.

No tocante ao perfil das vias verifica-se que os arruamentos pertencentes às categorias: secundária e outras, de um modo geral encontram-se pavimentados em cubo de granito, caracterizando-se pelo seu trajeto irregular e perfil estreito. O conjunto destes arruamentos forma quarteirões irregulares e de pequena dimensão, que por sua vez, originam uma malha urbana intrincada e complexa. Contrastando com a rede viária principal, composta pela EM582-1, que apresenta pavimento em betuminoso, um traçado mais retilíneo e um perfil de via mais largo.

Finalmente, importa ainda referir a inexistência de espaços destinados à circulação pedonal na generalidade dos arruamentos, todavia atendendo ao reduzido tráfego rodoviário esta característica não inviabiliza a segurança dos peões.

#### 3.4.4. Estrutura urbana

O presente subcapítulo visa analisar a evolução da estrutura urbana da ARU de Arnas desde os primórdios da sua existência até à atualidade. Nesse sentido, foram considerados os dados bibliográficos disponíveis e a informação estatística dos Censos 2011 em relação à génese do edificado. Decorrente desta análise foram identificados os núcleos primitivos de ocupação do território e as áreas de expansão, que se encontram ilustrados no cartograma da figura 12.

Segundo a informação estatística da BGRI dos Censos 2011, antes de 1919 existiam na ARU de Arnas 25 edifícios, que representavam a generalidade dos edifícios da freguesia, que contava com 26 edifícios. Isto é, apenas havia registo de mais 1 edifício na freguesia com exceção dos existentes no perímetro da ARU de Arnas. Os 25 edifícios existentes na ARU situavam-se, na sua maioria, no núcleo primitivo mais a sul e a nascente da EM 582-1.

Entre 1919 e 1970 assistiu-se a um período de construção mais intensa, que ocorreu sobretudo nos seus núcleos mais antigos. A partir da década de 60-70 a construção foi abrandando, passando a incidir nas áreas de expansão identificadas, proliferando-se ao longo do trajeto da EM582-1 e concorrendo para o aproximar dos dois núcleos mais antigos. Neste âmbito, importa contextualizar que o indicador em análise pode corresponder à época de construção do edifício propriamente dito ou à sua total reconstrução/transformação.



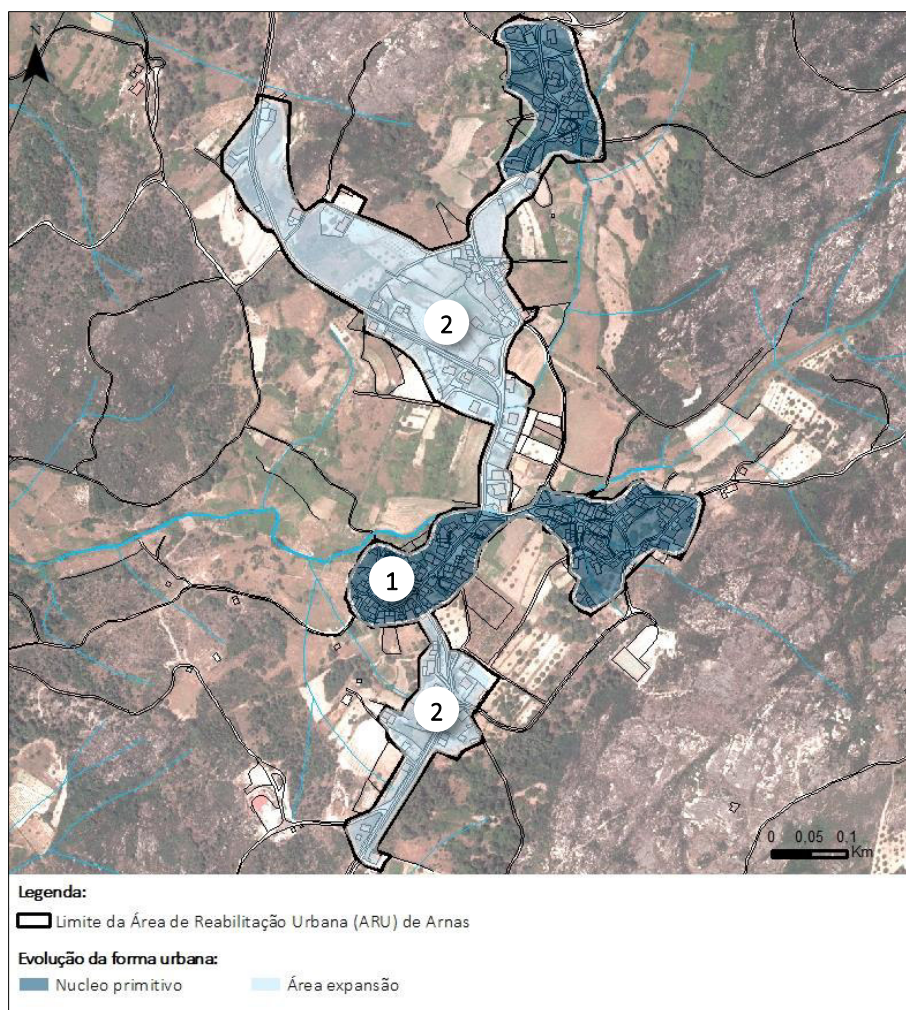


Figura 12 - Evolução da estrutura urbana na ARU de Arnas.  
Fonte: Cotefis, 2021.

O **núcleo primitivo** de Arnas de maiores dimensões situa-se na margem esquerda de um pequeno ribeiro, afluente da Ribeira da Tabosa, que atravessa a ARU no sentido este-oeste. A forma deste conjunto edificado sugere que o seu desenvolvimento estará associado à passagem desta linha de água, em virtude da maior disponibilidade de água e da fertilidade dos terrenos. Os edifícios existentes caracterizam-se pela sua estrutura em alvenaria de pedra, destacando-se a presença da Capela de S. João Baptista.

O outro núcleo primitivo identificado, situado mais a norte e de menor expressão, parece associar-se sobretudo à Igreja Matriz de Arnas. No interior do seu perímetro estão também localizados dois Sítios Arqueológicos, a Fonte de Mergulho e a Necrópole Cimo de Vila.

Em contraste, as **áreas de expansão** surgem, principalmente, na envolvente da EM582-1 e apresentam uma malha urbana de carácter mais aberto e disperso pelo território, onde se concentram a generalidade dos equipamentos de génese mais recente, como a Junta de Freguesia ou a Escola Primária.

### 3.4.5. Parque edificado

Em 2011, de acordo com os resultados dos Censos, existiam no concelho Sernancelhe 4.362 edifícios clássicos, dos quais 219 (5,0%) se situavam na freguesia de Arnas. Dessa amostra, 138, ou seja 3,16%, estavam inscritos na ARU de Arnas.

Conforme é possível verificar pela tabela abaixo apresentada, os edifícios inseridos na ARU de Arnas são, quase na sua totalidade, de carácter exclusivamente residencial (99,27%), com exceção de apenas um edifício. O que evidencia a predominância do uso habitacional face a outras formas de ocupação, como por exemplo o comércio e serviços.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
<b>N.º EDIFÍCIOS</b>			
Edifícios clássicos	4.362	219	138
Exclusivamente residenciais	3.848	218	137
Principalmente residenciais	475	1	1
Principalmente não residenciais	39	0	0
<b>N.º DE PISOS</b>			
1 A 2 Pisos	3.928	181	117
3 A 4 Pisos	427	37	21
Mais de 5 Pisos	7	1	0

Quando alargamos a análise para o âmbito da freguesia, a desproporcionalidade acentua-se, já que da amostra de 219 edifícios existentes, 218 são de uso exclusivamente residencial (99,54%), mantendo-se o número de edifícios de carácter principalmente residencial em 1 edifício. Ao nível do concelho a distribuição adquire contornos mais equitativos, observando-se que os 4.362 edifícios identificados incluem edifícios exclusivamente residenciais (3.848 – 88,2%), principalmente residenciais (475 – 10,9%) e principalmente não residenciais (39 – 0,9%). O que revela uma maior diversidade nas formas de ocupação do edificado e consequentemente da oferta de comércio e serviços.

Relativamente ao número de pisos, os dados são claros quanto à predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos, sendo esta mais evidente a nível concelhio (90,05%), comparativamente com a freguesia (82,64%) ou com a ARU (84,78%). Por sua vez, os edifícios com 3 a 4 pisos apresentam um peso mais reduzido à escala do município de Sernancelhe (9,78%), relativamente à freguesia (16,86%) e à ARU (15,21%). E por último, no que concerne aos edifícios com mais de 5 pisos, a sua relevância estatística é residual, contando com apenas 7 edifícios (1,61%) em todo o concelho, sendo que 1 se localiza na freguesia de Arnas e nenhum na ARU.

No tocante aos alojamentos, em 2011 registavam-se 4.488 alojamentos no concelho de Sernancelhe, dos quais 219 (4,87%) incidiam na freguesia de Arnas e 138 (3,07 %) na ARU. Confrontando o número de alojamentos com

o número de edifícios clássicos ao nível da ARU e da freguesia, pode constatar-se que estes números apresentam uma correspondência direta entre si, o que evidencia a inexistência de habitação coletiva nos níveis territoriais em análise.

Relativamente aos alojamentos vagos, em 2011 existiam 13 alojamentos vagos na freguesia, dos quais 12 se situavam dentro do limite da ARU. Estes dados relevam que, embora a generalidade dos alojamentos vagos registados para a freguesia reportem à ARU de Arnas, percentualmente os alojamentos vagos na ARU representavam 8,69% dos alojamentos existentes, abaixo da média concelhia (9,64%).

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE ARNAS	ARU DE ARNAS
<b>N.º DE ALOJAMENTOS</b>			
Alojamentos	4.488	219	138
Alojamentos familiares clássicos	4.477	219	138
Alojamentos vagos	432	13	12

De acordo com os dados provisórios dos Censos 2021, disponíveis apenas para o concelho e para a freguesia, verifica-se a existência de 4.469 edifícios e 4.592 alojamentos em Sernancelhe, um aumento de 2,5% e 2,3%, respetivamente, face a 2011. Por sua vez, ao nível da freguesia registam-se 219 edifícios e 204 alojamentos, concorrente com uma diminuição de 3,2% e 6,8%, respetivamente, em relação aos censos anteriores.

Em suma, os dados auferidos indicam um não acompanhamento da freguesia face ao crescimento do concelho relativamente ao do número de edifícios e de alojamentos nestes últimos dez anos. Constatando-se que o número de edifícios e de alojamentos na freguesia Arnas diminuiu, enquanto os números de Sernancelhe aumentaram. Tal evidência sugere um abandono gradual da população da freguesia de Arnas, não significando, contudo, que esta abandone o concelho.

A tabela seguinte, que reporta aos dados dos Censos 2011, apresenta os dados do edificado segundo a sua época de construção.

Tabela 9 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, e na freguesia e na ARU de Arnas.  
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 Arnas	26	44	80	55	14
ARU de Arnas	25	30	44	32	7



De um modo geral pode concluir-se que em todos os níveis territoriais, a intensidade da construção foi aumentando até 1970. Destacando-se ainda o período entre 1971 a 1995 para o concelho, que assistiu neste intervalo temporal ao seu pico de construção. Em igual período já se começava a sentir algum abrandamento na construção ao nível da freguesia e da ARU, que se veio a acentuar no período seguinte, entre 1996 e 2011, acompanhado pelo resfriamento a nível concelhio.

Finalmente, apresentam-se as figuras 14 e 15 que correspondem, respetivamente, à distribuição de edifícios clássicos e alojamentos familiares clássicos da ARU de Arnas. Da observação destas imagens, constata-se que estas apresentam uma dispersão semelhante do número de edifícios e alojamentos no perímetro da ARU de Arnas.

Neste âmbito, importa assinalar a concentração de edifícios e alojamentos familiares que se evidencia na zona central da ARU e a norte e poente da M582-1, contrastando com as subseções do lado oposto da zona norte desta via e com os espaços mais a sul, que apresentam os menores números de edifícios e alojamentos.

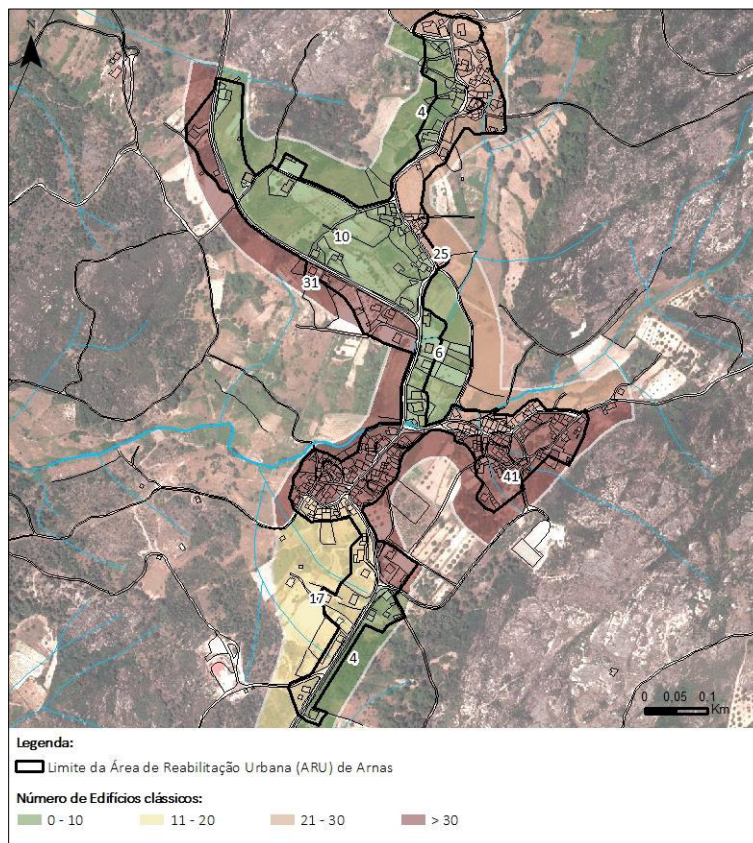


Figura 13 – Número de edifícios clássicos na ARU de Arnas, em 2011.  
Fonte: INE, Censos 2011

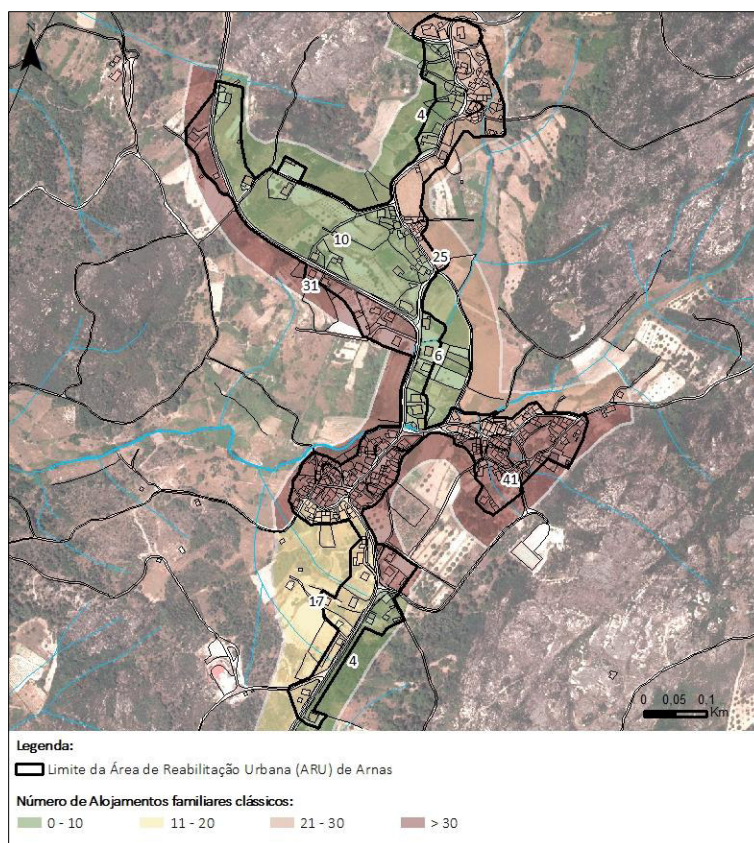


Figura 14 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Arnas, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.6. Espaço público

O espaço público é entendido como uma rede interligada e sucessiva de espaços livres, abertos e de uso universal, que permitem o encontro, recreio e lazer da população. Estes espaços possuem um impacto direto na qualidade de vida e bem-estar da população, servindo de suporte às suas atividades de encontro, recreio e lazer. Como tal, torna-se necessário identificar e caracterizar estes espaços de modo verificar se vão de encontro às necessidades dos indivíduos.

O espaço público da ARU de Arnas é constituído pelos seus arruamentos e pelos seus Largos/Praças, que se encontram representados na figura 15.

Os Largos/Praças existentes na ARU de Arnas surgem principalmente do encontro da M582-1 com elementos de interesse, quer seja a Capela de São João Baptista, quer seja a Junta de Freguesia. Excetuando-se apenas o espaço de encontro na Avenida das Tílias, o Largo/Praça mais a sul da ARU de Arnas constante na figura 15, que não possui nenhum elemento de referência na sua envolvente. Relativamente à qualificação destes espaços, refere-se a existência de algum mobiliário urbano, como os bancos existentes na avenida das Tílias e o tanque e equipamento infantil associados à Junta de Freguesia.

Relativamente aos seus arruamentos, podem distinguir-se dentro da ARU de Arnas três eixos: a Estrada Municipal 582-1, o ribeiro e o cimo da encosta.



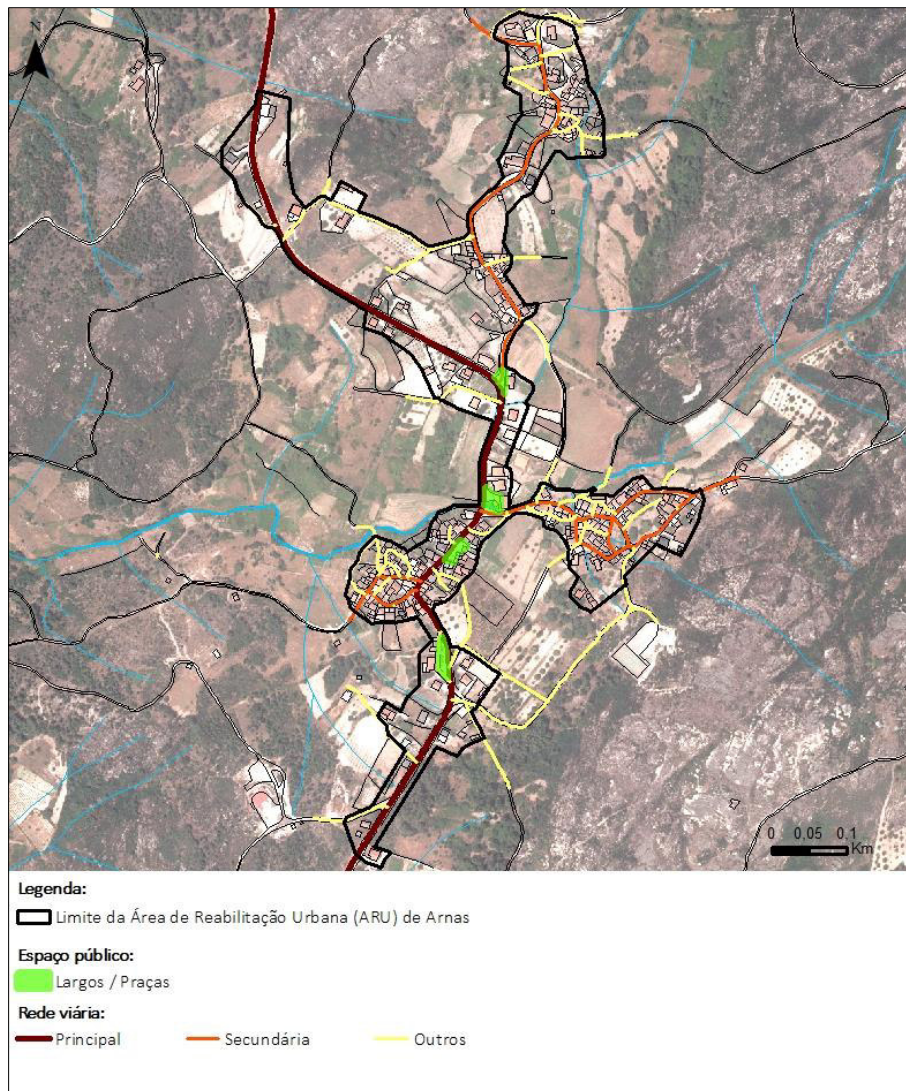


Figura 15 – Espaço público da ARU de Arnas.  
Fonte: Cotefis, 2021

A M582-1 assume-se como a principal via de comunicação externa de Arnas e atravessa o seu núcleo primitivo, ramificando-se para a malha secundária.

Nas imediações da Junta de Freguesia surge um pequeno ribeiro, afluente da ribeira da Tabosa com orientação nascente-poente, ao longo do qual se desenvolve o núcleo central da ARU de Arnas. Este núcleo urbano, cuja expansão parece estar associada ao percurso do ribeiro, caracteriza-se pela estrutura do edificado em alvenaria de pedra e pela sua malha urbana, intrincada, composta por inúmeras vias sem organização aparente e de calibre diverso.

O acesso ao cimo da encosta é feito por um arruamento que parte da M582-1, sendo o seu início marcado por umas alminhas de homenagem à Nossa Senhora da Assunção. No topo da encosta assinala-se a presença da Igreja Matriz em redor da qual se desenvolve um núcleo habitacional. O espaço público deste núcleo, essencialmente, resume-se à via, que se desenvolve de forma orgânica por entre o edificado.

Ao nível da materialização, pode-se afirmar que, com a exceção da M582-1, todos os restantes arruamentos são realizados em cubo de granito cinzento, sem conformação passeios. Por sua vez, a estrada municipal é em betuminoso e apresenta passeios, de forma descontínua e muito pontual, ora em cubo e lancil de granito, ora em massame de betão esquadrelado.

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

No interior da ARU de Arnas não existem bens imóveis classificados, contudo existe um edifício distinguido como Elemento Não Classificado com Interesse Patrimonial, a Capela de São João Baptista e dois sítios arqueológicos, Cimo da Aldeia e Fonte de Mergulho. Em virtude da sua grande proximidade à ARU de Arnas incluiu-se no presente descritor um terceiro sítio arqueológico, o Abrigo da Cova da Moira. Adicionalmente, são ainda apresentadas algumas construções existentes notáveis, denominadas como Elementos de Interesse, que se revestem de especial importância pelo seu papel nas tradições, história e cultura local. Estes elementos encontram-se identificados na figura 16.

#### ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

##### Capela de São João Baptista

Com uma posição central no aglomerado urbano de Arnas surge, isolado num terreiro, um dos principais símbolos de Arnas, a Coluna e Capela de São João Baptista.



Figura 16 – Capela de São João Baptista.

Fonte: Disponível em [http://www.monumentos.gov.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=14815](http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14815) [Acedido em Outubro 2021].



A singela Capela de São João Baptista, em tempos igreja paroquial de Arnas, caracteriza-se pelo seu ar austero e pórtico românico. No seu exterior encontra-se, de forma imponente e misteriosa, uma Coluna tomada por pelourinho por muita gente, porém Arnas nunca foi vila. A coluna pode ser descrita como uma alta pilastra retangular, de silhares lisos e lavrados a pico miúdo, com ressaibos do românico que, segundo a tradição popular, foi deslocada para ali do interior da Capela

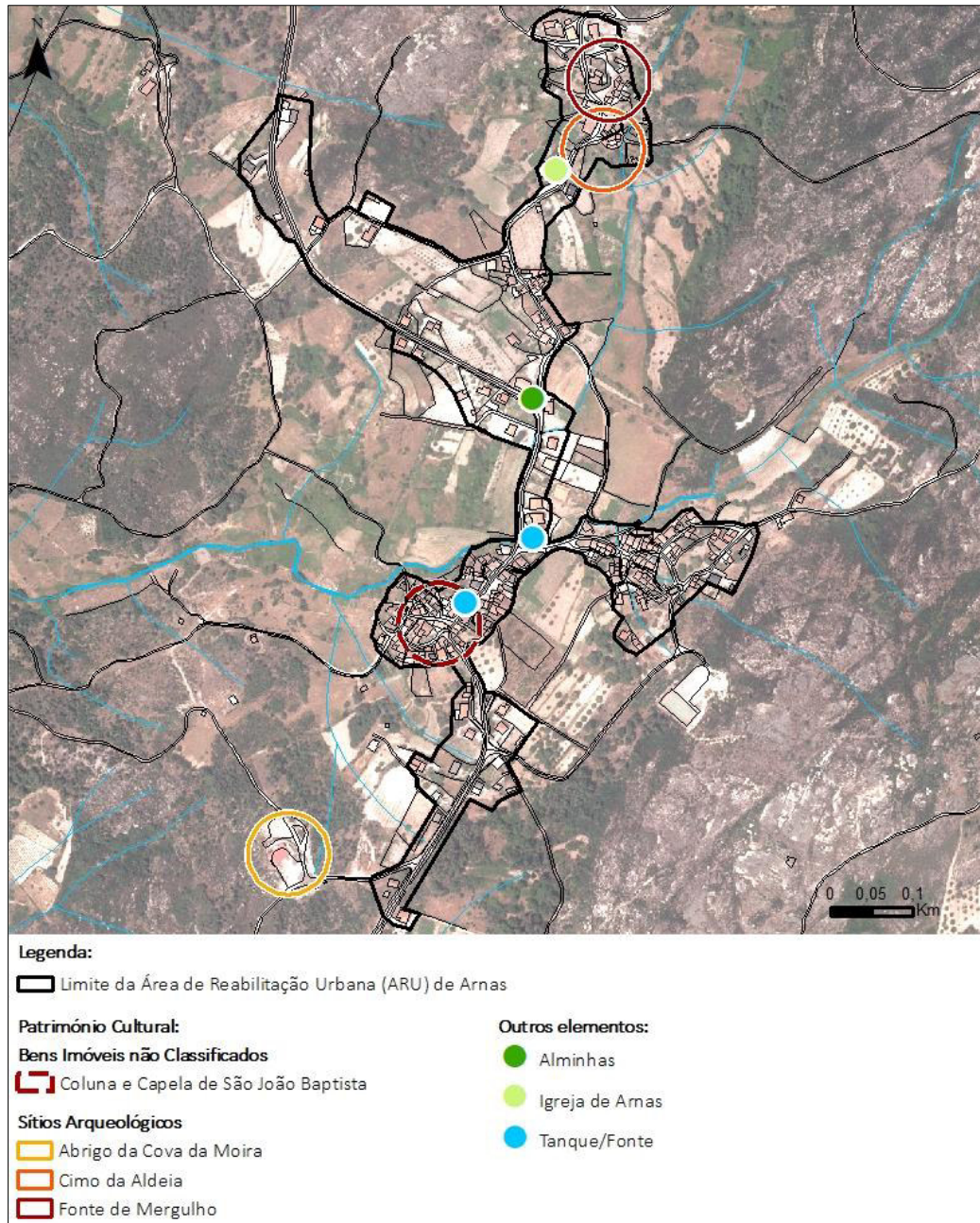


Figura 17 – Património Cultural – Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Sítios Arqueológicos e Outros Elementos de Interesse na ARU de Arnas.  
Fonte: Cotefis, 2021

## SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

### Abrigo da Cova da Moira

Trata-se de um abrigo rochoso, com uma pequena entrada, com um metro de altura, onde se conta a lenda que ali viveu uma moira.

### Cimo da Aldeia

Do lado Este da Igreja Matriz de Arnas encontra-se a Necrópole do Cimo da Aldeia, constituída por duas sepulturas antropomórficas, escavadas em afloramento granítico.

### Fonte de Mergulho

A cerca de 300 metros da entrada da freguesia de Arnas pela Estrada Municipal 582-1, no sentido Norte/Sul, deparamo-nos com uma fonte de mergulho de média dimensão, composta por monólitos de granito, bem aparelhado e de médias dimensões.

## OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Inserido na delimitação da ARU de Arnas existem diversas construções que, apesar não estarem incluídas nas classificações anteriores, fazem parte da arquitetura, história, tradições, cultura e identidade do local, como a Igreja Matriz de Arnas, dois tanques/fontes de água e umas Alminhas dedicadas a Nossa Senhora da Assunção.

A **Igreja Matriz de Arnas**, que se ergue no cimo da aldeia é uma construção em alvenaria granito, bem aparelhada, a pico fino. Um dos principais destaques desta igreja seiscentista, dedicada a Nossa Senhora da Conceição, é a originalidade da representação pintada no teto: um dragão é ferido com um raio de fogo que lhe é atirado por um menino e o faz estrebuchar de sofrimento.

Finalmente, importa referir o Povoado Murganho nas imediações da ARU de Arnas, pela sua provável associação com a história e origem de Arnas. Este povoado fortificado é constituído por vários vestígios de casas, uma casa redonda com reserva à frente, que se apresenta bem conservada, assim como vestígios de pedras esculpidas.

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação urbana estabelecida para a ARU de Arnas teve como base a caracterização do território apresentada no capítulo anterior, assim como as Políticas de regeneração urbana que vigoram em Portugal e a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo município de Sernancelhe no âmbito do seu PDM. No que concerne às políticas públicas, importa referir que segundo o artigo 3.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a reabilitação urbana deverá contribuir de forma articulada para a prossecução dos seguintes objetivos:

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

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

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

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

O PDM de Sernancelhe, no âmbito da política de desenvolvimento urbano, também define um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos para o horizonte de 2025. Seguidamente listam-se os objetivos estratégicos deste conjunto, que se encontram vertidos na estratégia reabilitação urbana definida para a ARU de Arnas:

- 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.

Tendo em consideração os objetivos definidos pelo RJRU para os quais a reabilitação urbana deve contribuir, o quadro de desenvolvimento urbano definido pelo PDM de Sernancelhe para 2025 e a caracterização do território da ARU de Arnas foi delineada a estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Arnas. A estratégia reabilitação urbana para a ARU de Arnas apresenta três eixos estratégicos, que por sua vez articulam XX objetivos estratégicos, conforme expresso seguidamente.

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

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

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

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

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

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

## 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 Arnas. 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 Arnas. (verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

### **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

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

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

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

#### **“Ações de Reabilitação”**

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

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

#### “Reabilitação de edifícios”:

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

#### “Estado de Conservação”

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

#### “Reabilitação urbanística”

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

## 5.2. Incentivos associados às taxas municipais

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

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

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

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

## Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- IHRU 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Moreira, Vasco 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Figueiredo, Paula 2002. Igreja de São João [Online]. Disponível em: [http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=14815](http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=14815) [Novembro 2021]
- Figueiredo, Paula 2002. Igreja Paroquial de Arnas / Igreja de Nossa Senhora da Conceição [Online]. Disponível em: [http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=14812](http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=14812) [Novembro 2021]

- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe. Arnas [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=103:arnas&catid=114> [Novembro 2021]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

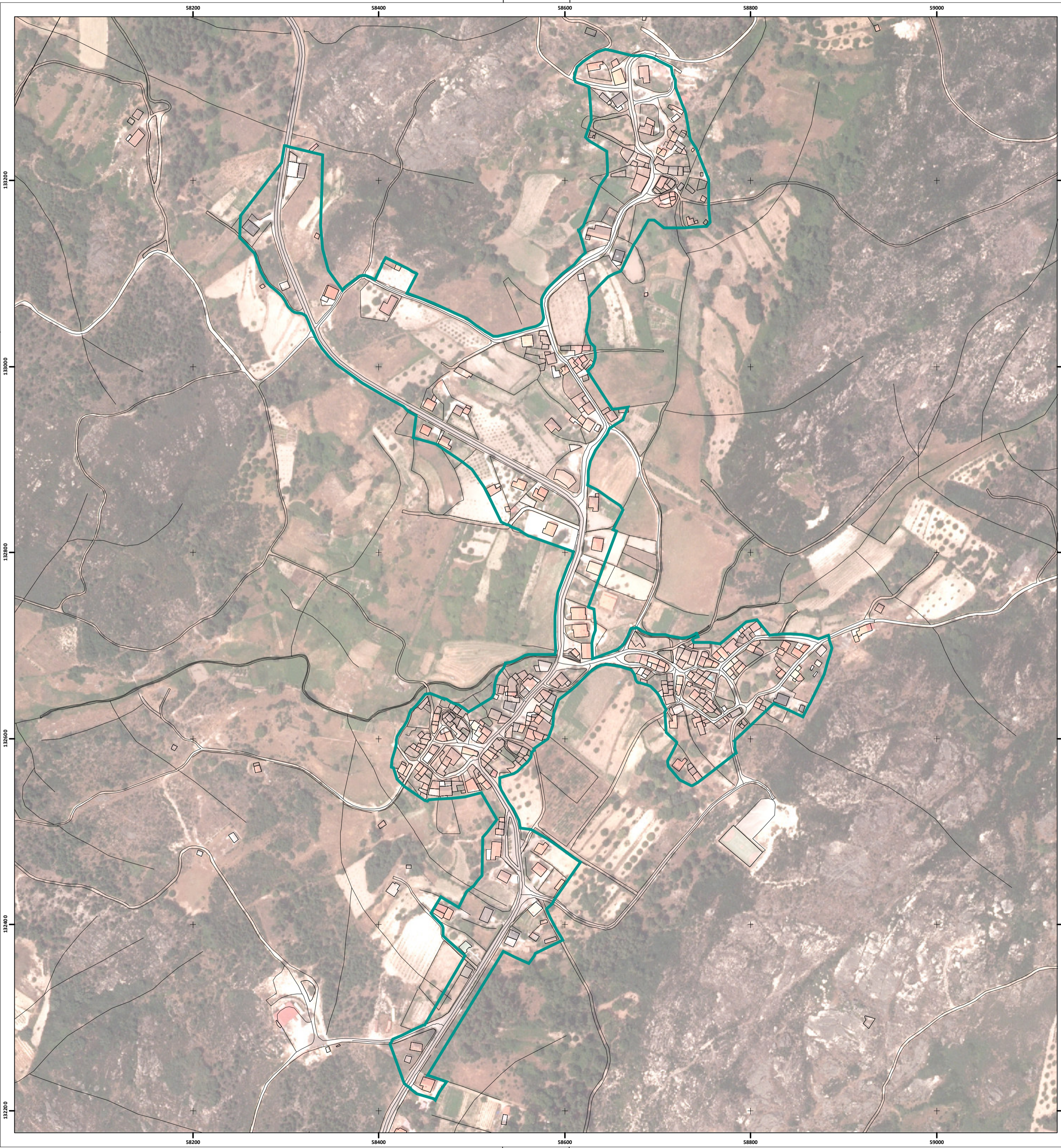


## ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arnas (Escala 1:3.000)





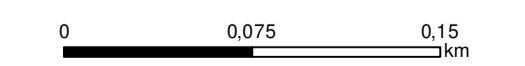


**Legenda:**  
Limite da Área de Reabilitação Urbana de Arnas

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

Planta de delimitação da ARU de Arnas

ESCALA 1:3.000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06





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

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



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



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

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
	<p>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</p> <p>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</p>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li><li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li><li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.</li></ul>