



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FREIXINHO

Dezembro de 2021



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FREIXINHO

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

FICHA TÉCNICA

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

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	7
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE FREIXINHO	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE FREIXINHO	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 FREIXINHO...21	
3.4.1. POPULAÇÃO.....	23
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	33
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE	34
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	39
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	42
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	42
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	44
BIBLIOGRAFIA.....	45

ANEXOS

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

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

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Freixinho** 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 Freixinho, 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.

Este documento estrutura-se em cinco partes distintas, (1) Introdução, (2) Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, (3) Caracterização da ARU de Freixinho, (4) Estratégia de Reabilitação Urbana e (5) Benefícios Fiscais.

O presente capítulo, que diz respeito à Introdução, visa enquadrar o procedimento legal de reabilitação urbana, bem como o seu processo de planeamento e a programação. Por sua vez, o segundo capítulo tem como objetivo apresentar os limites da ARU de Freixinho, a metodologia e os critérios urbanísticos utilizados na sua delimitação.

Seguidamente, no terceiro capítulo é realizada a caracterização territorial da ARU de Freixinho, que inclui o seu enquadramento territorial, histórico e nos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT) e a análise dos seguintes descritores: população, socio economia, rede rodoviária e mobilidade, estrutura urbana, parque edificado, espaço público e património.

No quarto capítulo é apresentada a Estratégia de Reabilitação Urbana, procedendo-se à apresentação das suas linhas orientadoras e dos objetivos estratégicos definidos.

O quinto e último capítulo refere-se aos benefícios e incentivos previstos, cujo principal objetivo é alavancar a ação dos privados no processo de reabilitação, designadamente ao nível do IMI, IMT, IVA, IRS e taxas municipais.

Finalmente, importa também referir que a presente Memória Descritiva e Justificativa se faz acompanhar de dois anexos, a Planta de Delimitação da ARU de Freixinho, à escala 1:2 000 e o quadro síntese dos Benefícios Fiscais na ARU de Freixinho.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A aferição dos limites da ARU de Freixinho teve como base um processo metodológico e um conjunto de critérios urbanísticos especialmente desenvolvidos para este efeito. Este capítulo tem como objetivo a apresentação e explicitação da metodologia e dos critérios utilizados, e a demonstração da sua aplicação no exercício da delimitação da ARU de Freixinho. Nesse sentido, encontra-se dividido em duas partes, a primeira visa introduzir a metodologia e os critérios urbanísticos de base empregados e a segunda ilustrar a aplicação deste processo ao caso da ARU de Freixinho.

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 Freixinho 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 Freixinho.

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 Freixinho. 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 Freixinho
	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 Freixinho

A proposta de delimitação da ARU de Freixinho seguiu o procedimento estabelecido no ponto 2.1., tendo-se iniciado com a aplicação da **Fase 1, Análise regulamentar e territorial da área**. Nesta primeira fase procedeu-se à análise do Solo Urbano e das respetivas categorias de qualificação do solo, e ainda ao levantamento das centralidades e principais elementos de referência existentes.

Seguidamente apresenta-se na figura 1 um extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe, no qual se pode contemplar o enquadramento do aglomerado de Freixinho nas áreas de solo urbano deste plano.

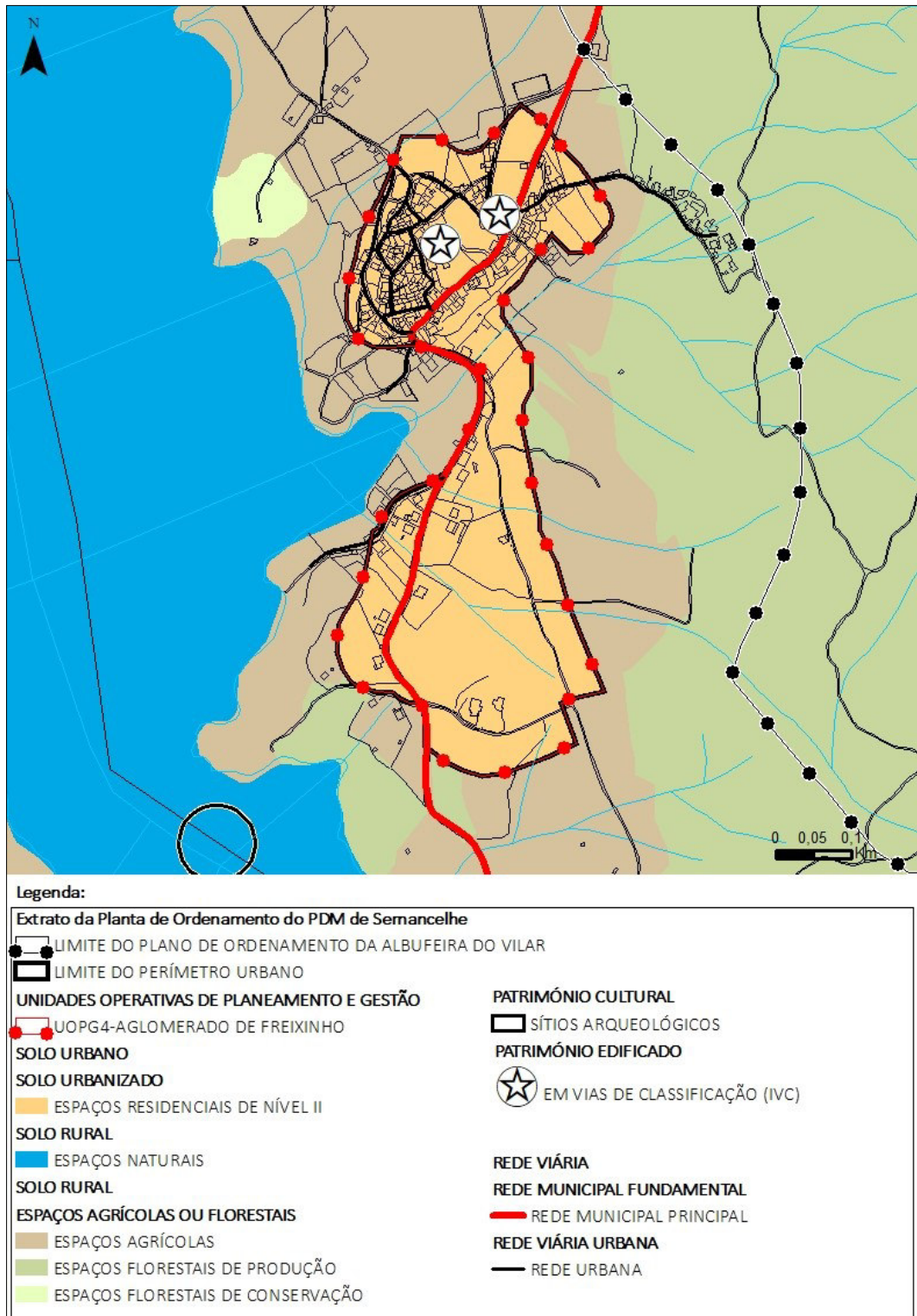


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe.
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

Da observação da figura 1 pode constatar-se que o perímetro urbano de Freixinho coincide com os limites da Unidade Operativa de Gestão (UOPG) 4 – Aglomerado de Freixinho. Analisando o interior deste perímetro urbano observa-se que apenas existe uma categoria de solo urbano, **Espaços Residenciais de nível II**.

No espaço envolvente ao perímetro urbano de Freixinho predominam os **Espaços Agrícolas** e os **Espaços Florestais de Produção**, que integram o **Solo Rural**. De um modo geral, verifica-se os Espaços Agrícolas se desenvolvem paralelamente em relação à Albufeira de Vilar, formando uma faixa contínua ao longo da sua margem. E, por sua vez, os Espaços Florestais desenvolvem-se contiguamente ao Espaços Agrícolas, formando, também uma faixa. O aglomerado de Freixinho surge no interior dos espaços agrícolas, encontrando-se quase totalmente rodeado por esta categoria de espaços.

Ainda no que concerne à envolvente deste aglomerado, pode constatar-se a presença de uma área pertencente à categoria **Espaços Florestais de Conservação**, que constituem áreas onde se inserem povoamentos de espécies florestais autóctones, cujo principal objetivo é promover a sua regeneração natural e incrementar o mosaico paisagístico.

Importa assinalar que este perímetro urbano é servido pela **Rede Municipal Fundamental e Principal**, mais precisamente pela EM534 e que existem dois **Bens Imóveis**, que à data de produção do PDM se encontravam em **Vias de Classificação** – O Convento da Nossa Senhora do Carmo e a Igreja Paroquial de Freixinho. Atualmente estes dois imóveis encontram-se classificados como MIP, Monumento de Interesse Público através, respetivamente, da Portaria n.º 428/2019 de 16 de Julho e da Portaria n.º 216/2013 de 11 de Abril.

No âmbito do **Património Cultural** observa-se ainda na figura 1 a existência de um **Sítio Arqueológico**, que corresponde à antiga Ponte do Pontigo.

A figura 2 ilustra as **Principais Centralidades** e os **Principais Elementos** identificados na área em estudo. Da análise deste cartograma, pode constatar-se que a generalidade dos pontos se concentram no setor norte da imagem, onde se localizam a Igreja de São Miguel o Arcanjo/ Igreja Paroquial de Freixinho, a Fonte, o Antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo, o Polidesportivo, a Antiga Escola Primária de Freixinho, que será reconvertida em Espaço Memória – Gentes e Tradições, o Forno Comunitário, a Zona de Lazer e um edifício notável. A norte destes, e já mais afastados surgem o Cemitério e a Capela de Freixinho, e no extremo sul a Antiga Ponte de Freixinho/ Ponte do Pontigo.

Relativamente às centralidades, foram identificadas 3, designadamente a envolvente à Igreja de São Miguel o Arcanjo, um alargamento no interior do aglomerado urbano de Freixinho e a Zona de Lazer de Freixinho. Esta zona de lazer tem início junto ao Forno comunitário e estende-se paralelamente ao Távora, estando associada a um bar, parque infantil e percurso marginal.

Seguidamente deu-se início à **Fase 2 – Esboço**, que constou da sobreposição da informação recolhida e do desenho de um esboço/limite provisório da ARU de Freixinho, conforme ilustrado na figura 3.

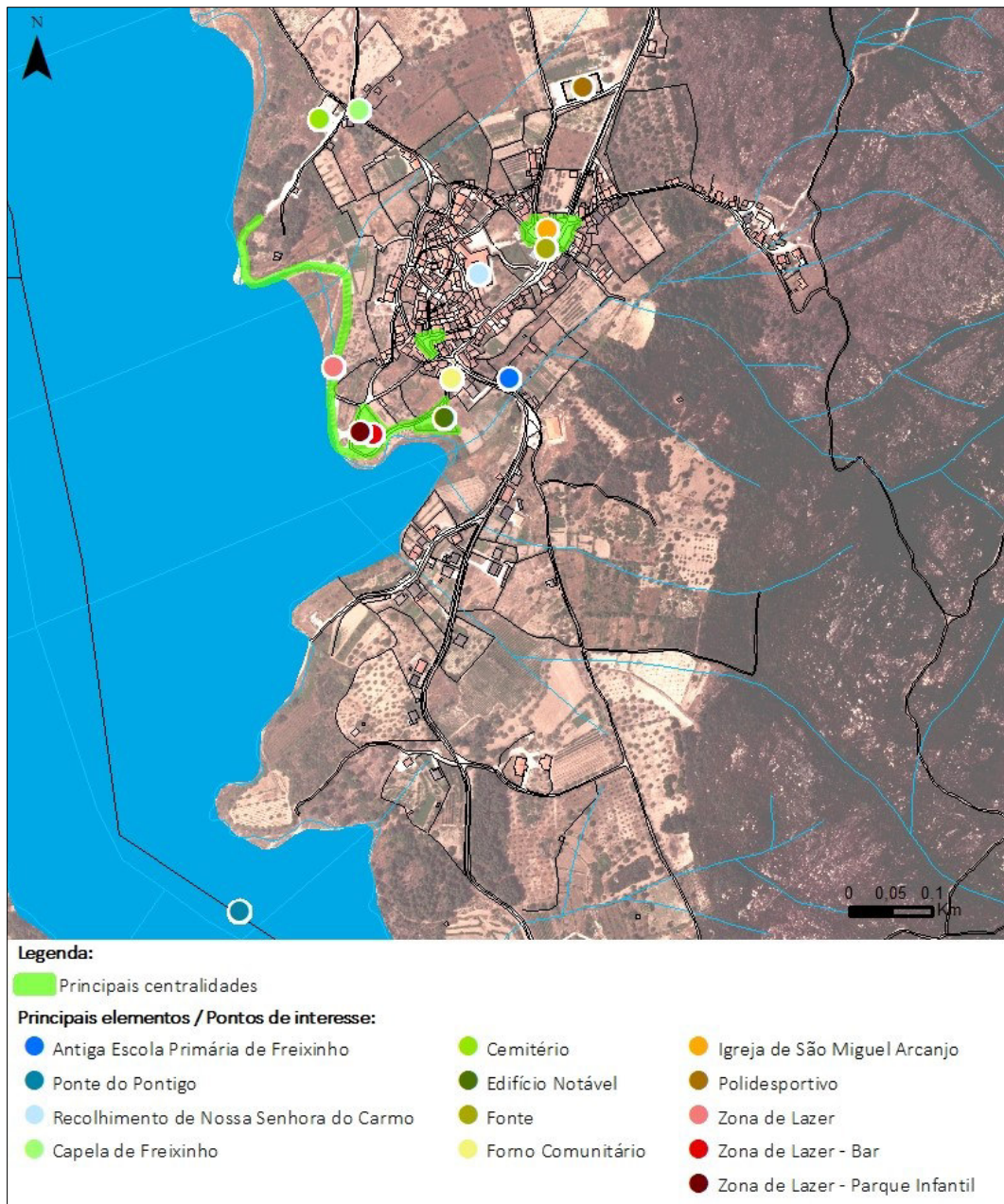


Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

Observando a figura 3 pode constatar-se que o limite esboçado para a ARU de Freixo do Norte inclui quase todo o perímetro urbano deste aglomerado. No que concerne às principais centralidades e elementos de referência, ficam excluídos os pontos situados em Solo Rural, designadamente o Polidesportivo, o Cemitério, a Capela de Freixo do Norte, o Forno Comunitário, o Edifício Notável, a Zona de Lazer e a Ponte do Pontigo.

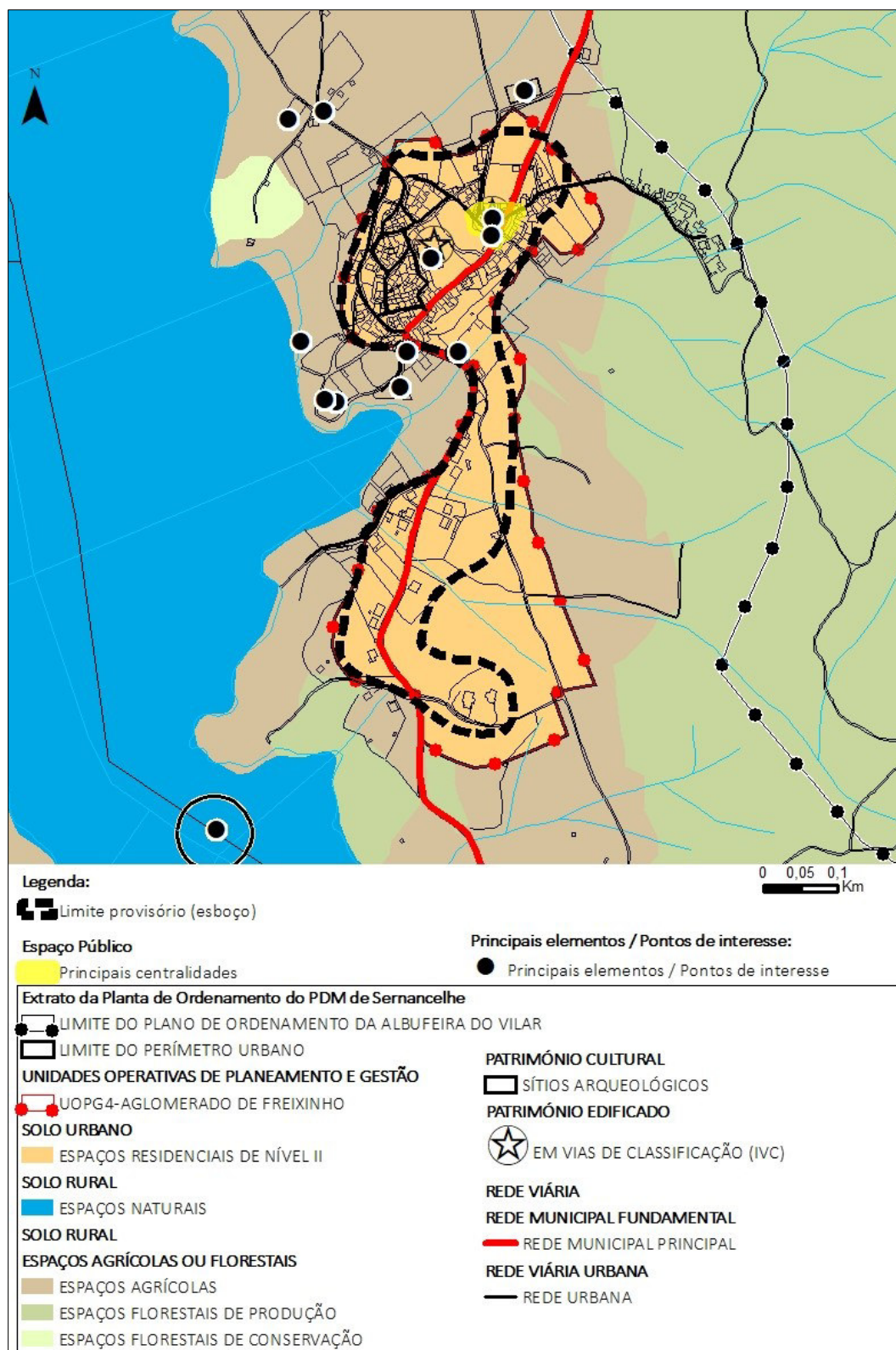


Figura 3 – Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Freixo do Alentejo e esboço dos limites provisórios da ARU.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021

Posteriormente foi realizada a última fase da metodologia, **Fase 3 – Desenho Final**, que correspondeu à aferição dos limites esboçados em relação ao limite das parcelas e arruamentos e à aplicação dos critérios urbanísticos estabelecidos. O resultado deste exercício encontra-se ilustrado na figura 4, que apresenta a proposta de delimitação da ARU de Freixinho.

Neste âmbito, salienta-se que apesar de se poder integrar todo o aglomerado de Freixinho na delimitação de ARU, foram retirados alguns espaços periféricos e não edificadas de forma a contribuir para a homogeneidade do conjunto.

A ARU de Freixinho apresenta uma área global de 8,95 hectares e encontra-se espacializada na figura seguinte e em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.000.

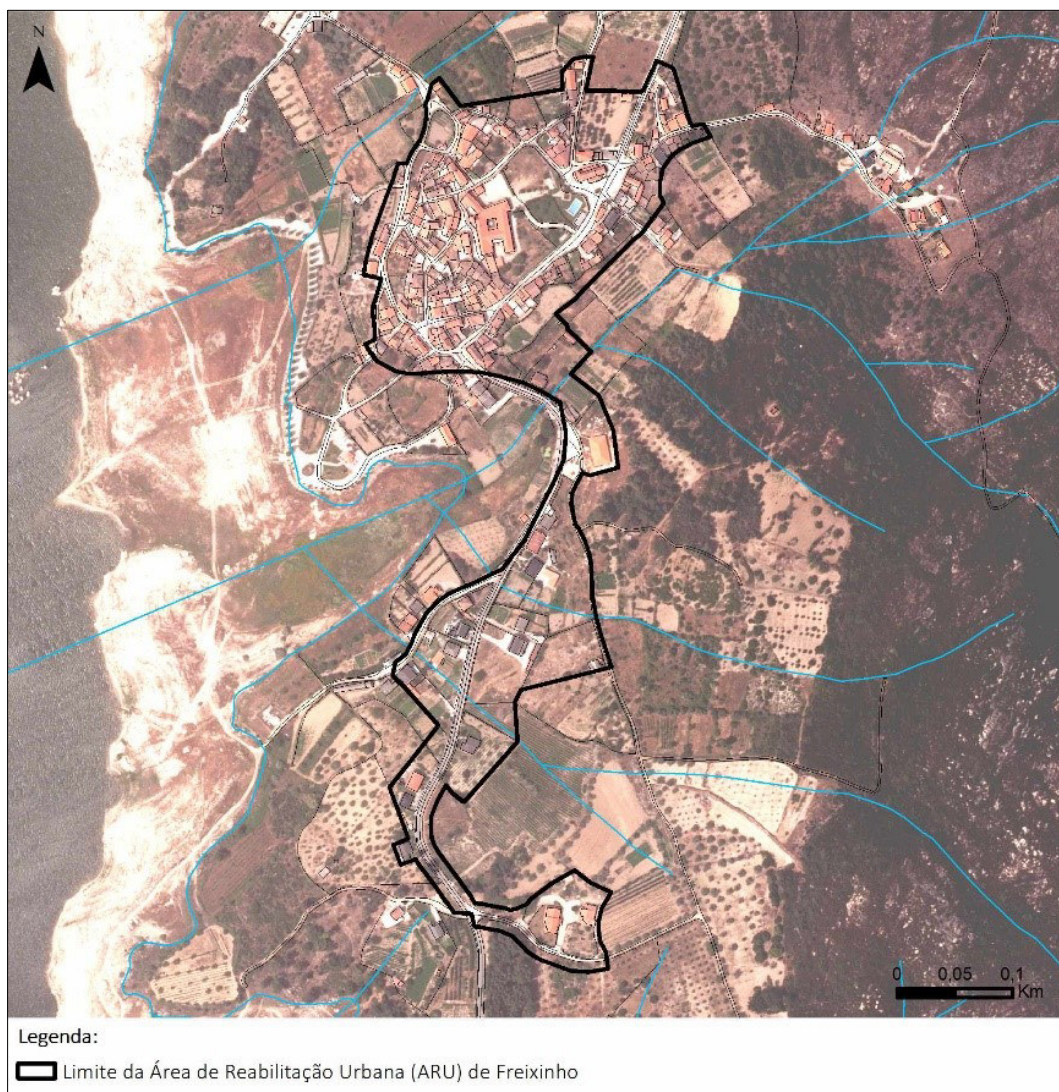


Figura 4 – Limite da ARU de Freixinho.
Fonte: Cotefis, 2021

3. Caracterização da ARU de Freixinho

O presente capítulo consagra a caracterização do território delimitado como ARU de Freixinho através do estudo de diversas temáticas de âmbito urbano, social, económico e ambiental. A análise realizada permitirá determinar o seu carácter e identidade e identificar as suas potencialidades e debilidades no quadro de desenvolvimento urbano. Estes elementos constituirão elementos-chave para a definição da estratégia de reabilitação urbana, que toma lugar no capítulo seguinte.

3.1. Enquadramento territorial

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

A ARU de Freixinho situa-se na UF de Penso e Freixinho 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). Freixinho localiza-se na margem direita da Albufeira de Vilar na proximidade do limite noroeste de Sernancelhe, onde confronta com Moimenta da Beira.

“A menos de uma légua da Vila da Ponte, para norte, na raiz do pedregoso e ondulado monte Gordo, de cujo cimo se divisa largo e pitoresco horizonte, assenta a povoação de Freixinho, com sua casaria negra, recortada entre o verde-carregado do basto olivedo – a maior riqueza da freguesia. O Távora, ali, largo e serêno em seu leito quasi horizontal, banha-lhe os pés. A Fáia fica-lhe vis-à-vis, numa pequena chã, mais alegre e menos selvática” (Moreira, Vasco 1929:302)

Os principais acessos da UF de Penso e Freixinho são realizados pela EN226 (desclassificada), M534 e pela M51, no contexto da ARU de Freixinho reveste-se de especial importância a M534 que a atravessa no sentido Norte-Sul, assumindo-se como o seu principal eixo viário. Esta via, a M534, constitui uma derivação na EN226, antes da sua passagem por Penso, que permite o acesso aos aglomerados de Freixinho e de Fonte Arcada, situado a cerca de 4,0 km de Freixinho. O trajeto deste eixo viário termina pouco depois da sua passagem por Fonte Arcada, aquando do seu entroncamento com a M505.

A ligação à Vila de Sernancelhe, localizada a cerca de 8 km de Freixinho, é realizada por intermédio da M534, da EN226 e da M506. O aglomerado mais próximo de Freixinho é Penso, situado a cerca de 3km, seguido de Vila da Ponte e Fonte Arcada, que distam cerca de 4km deste aglomerado.

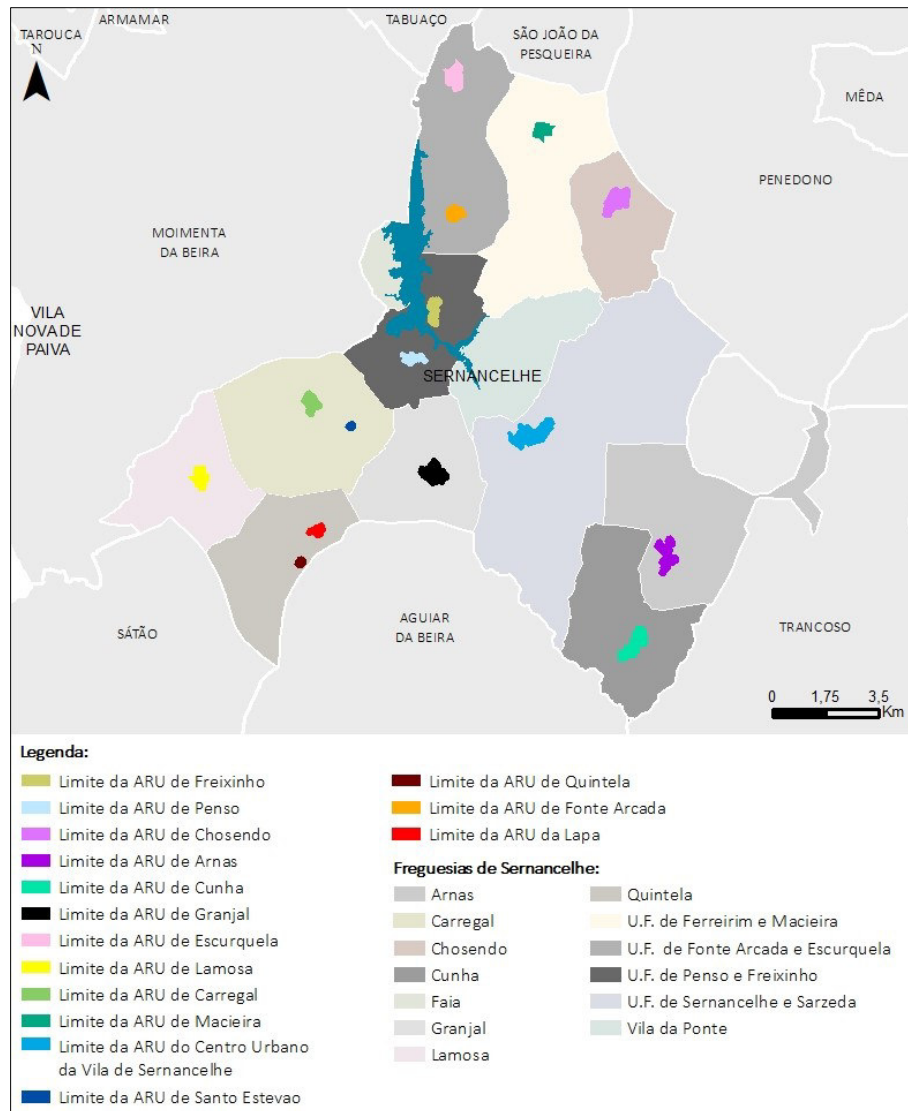


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Freixinho
Fonte: COTEFIS, 2021

A paisagem de Freixinho é fortemente marcada pelo plano de água da Albufeira de Vilar. Este aglomerado é célebre pelos seus produtos locais, como as cavacas, o azeite e o vinho, e também pelo seu património cultural digno de nota, destacando-se a Igreja Matriz de S. Miguel Arcanjo e o Antigo Convento de Nossa Senhora do Carmo, constituindo por isso um local de destaque da Vila de Sernancelhe.

“O termo desta freguesia não é largo, mas a produção do seu sólo, bastante calcário, compensa-lhe a estreiteza. Aqui tudo se produz; mas abundam especialmente o azeite e o vinho; e também se dão todas as frutas, exceptuando a laranja e a amêndoa. É um pequeno mas fértil rincão agrícola (...).” (Moreira, Vasco 1929:302-303)

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

3.2. Enquadramento histórico

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

A primeira referência ao povoado de Freixinho data de 1193, aquando da atribuição de foral a Fonte Arcada por Sancha Vermuis. Nessa altura Freixinho fazia parte do alfoz de Fonte Arcada, juntamente com Ferreirim, Macieira, Escurquela, Chosendo, Vilar e Fonte Arcada (sede).

“Freixinho, quando Sancha Vermuis, em 1193, deu carta de Foral a Fonte Arcada, já existia como parte do seu alfoz. Em 1855, foi incorporada no concelho de Sernancelhe.” (Moreira, Vasco 1929:303)

Em 1855 ocorreu uma reforma administrativa que levou à dissolução dos vários concelhos e vilas que existiam nos limites do atual concelho de Sernancelhe, nomeadamente dos concelhos de Caria e Fonte Arcada e as vilas de Guilherme, Vila da Ponte e Lapa. Estes concelhos e vilas foram incorporados em Sernancelhe, com exceção Guilherme que passou a fazer parte de Trancoso.

Neste contexto, refere-se que do concelho de Fonte Arcada, as freguesias de Fonte Arcada, Freixinho, Ferreirim, Macieira, Escurquela, Chosendo passaram a constar no concelho de Sernancelhe, mas Vilar transitou para o concelho de Trancoso. Mais tarde, em 1896 Caria, Segões e Rua, que constavam do alfoz de Caria em conjunto com Quintela, Carregal, Penso e Faia, foram integradas no concelho de Moimenta da Beira.

A história de Freixinho encontra-se fortemente relacionada com o Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo, que constituiu um dos principais impulsionadores do desenvolvimento deste aglomerado.

O Recolhimento ou Convento de Nossa Senhora do Carmo foi fundado em 1663 por João de Gouveia Couto, que faleceu em 1704 e se encontra sepultado na Igreja deste convento. Esta casa religiosa tinha como objetivo o acolhimento de meninas que pretendiam obter uma educação completa e, se fosse sua vontade, dedicarem a sua vida à religião. A sua primeira designação, segundo a documentação existente, era dada por convento de Santa Teresinha do Menino Jesus, que posteriormente foi alterada para Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo.

O recolhimento sobreviveu às Invasões Francesas, porém foi confiscado aquando da Implantação da República Portuguesa em 1910 o que levou ao afastamento das religiosas. Mais recentemente, os herdeiros do fundador contestaram o confisco deste imóvel, que lhes foi devolvido, tendo posteriormente levado a cabo a sua reabilitação e reconversão num hotel rural. Foi neste convento que foi criada a célebre receita das Cavacas de Freixinho, um doce conventual muito apreciado ainda nos dias de hoje.

“Desci à Igreja. Tem os altares nus e desadornados de imagem e flores, acusando um criminoso abandono! Paira ali um silêncio glacial. No pavimento úmido e mal iluminado, desenham-se sepulturas. Sobre as lageas que as

cobrem ha caractéres latinos, alguns já meio apagados. Curvo-me, e então pude lêr; à frouxa luz, coada a custo pelos vidros embaciados de duas janelas: (...)

«Sepultura do licenciado João Gouveia Couto, fundador deste Recolhimento. Faleceu a 13 de Julho de 1704».

À falta de documentos escritos, esta última inscrição documenta a história da fundação do Recolhimento. Vê-se que foi fundado por pessoa da localidade, que se chamou João de Gouveia Couto; e digo da localidade, porque Freixinho é terra dos Coutos.” (Moreira, Vasco 1929:194)

Uma outra memória do passado de Freixinho é dada pela sua Igreja Paroquial de Freixinho também designada como Igreja de São Miguel o Arcanjo, que terá sido fundada por Doutor Pedro Gonçalo que foi sepultado no seu interior em 1547 e que pertencia à família Amador. Esta igreja possui duas capelas, a Capela de Nossa Senhora da Conceição, instituída pela família Cunha exibindo o brasão desta família e também da família dos Soutos; e a Capela de São José fundada pelos Almeidas, que exhibe o brasão desta família.

“A Igreja levanta-se no meio do povoado, sem elegância e com pesada traça. É construção do século XVI, longa, estreita e sombria. O altar-mór, de talha da renascença, apoia-se em quatro colunas, sustentadas por quatro figurinhas esculpturadas – obra típica da arte popular do tempo ; e termina por engraçada concha que forma o dossel do Tabernáculo. O tecto da capela do Santíssimo é apainelado. Do lado direito encontramos o tumulo com os ossos do fundador, (...).” (Moreira, Vasco 1929:303)

Mais recentemente, o seu principal marco prende-se com a construção da Barragem do Vilar, que veio a afetar a significativamente a sua paisagem e que levou a que muitas das suas produções agrícolas tivessem de ser realocizadas.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A ARU de Freixinho 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 pela Declaração n.º 39/2019 de 18 de Maio de 2019 e com as alterações decorrentes no Aviso n.º 13080/2021 de 12 de Julho, 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

A cada uma das opções estratégicas de base territorial enunciadas na Tabela 2 corresponde um conjunto de objetivos específicos. Seguidamente assinalam-se na Tabela 3 as opções estratégicas e os objetivos específicos veiculados pelo PDM de Sernancelhe suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana em Freixinho.

Tabela 3 – Articulação entre as Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe com a estratégia de reabilitação urbana em Freixinho. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE ARNAS
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Prestar o apoio financeiro e logístico e o aconselhamento jurídico/técnico para o desenvolvimento fabril no concelho	
	3.3. Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	X
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas	X
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais	X
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções dos polos urbanos secundários (Vila da Ponte e Ferreirim)	
	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	X
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	X
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos	X
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.1. Reestruturar e requalificar o perímetro urbano da Vila	
	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	X
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos	X
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	X
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	X
	7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	X
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos	X
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	X

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.

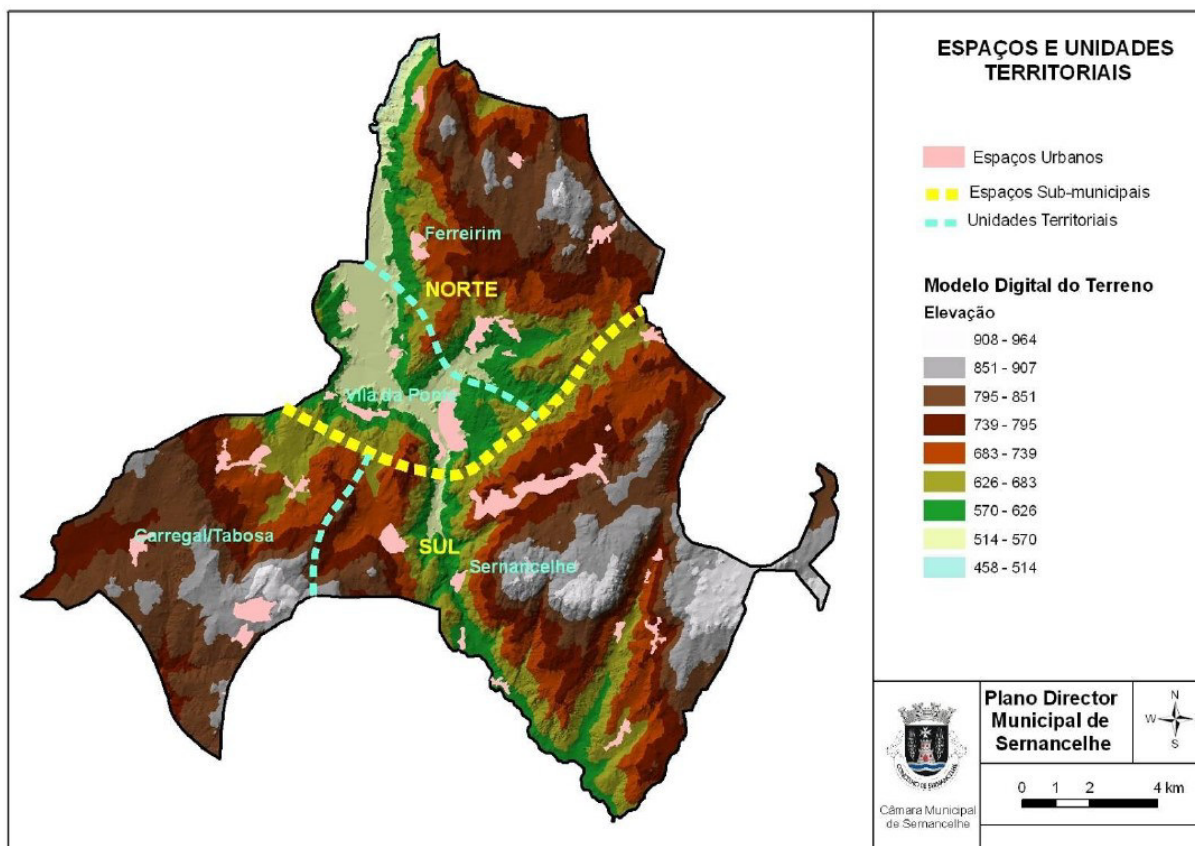


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

A ARU de Freixinho insere-se na **Unidade Territorial 1.2. Vila da Ponte**, que efetua a transição entre a subunidade de Ferreirim e o espaço sub-municipal sul. É nesta unidade que se localiza a Albufeira de Vilar e o Vale do Távora e se desenvolve a unidade de paisagem veigas na proximidade das linhas de água. O aglomerado de Vila da Ponte é responsável pela estruturação desta unidade territorial, polarizando os aglomerados de A-de-Barros, Penso, Faia e Freixinho, e assegurando a ligação à unidade territorial de Ferreirim.

Nesta unidade territorial predominam as áreas agrícolas, compostas por sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais e Vinha, complementadas pelos espaços agroflorestais, dominados pelas resinosa (pinheiro-bravo), florestas mistas e espaços florestais degradados.

Nesta Unidade Territorial o povoamento concentra-se nos aglomerados urbanos de Vila da Ponte, A-de-Barros, Penso, Faia e Freixinho, e tendencialmente na proximidade da EN226, da EM506, da EM533 e da EM534.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, verifica-se incidência do território da ARU de Freixinho na seguinte categoria de solo urbano - Solo urbanizado: Espaços residenciais de nível II. Além disso a ARU de Freixinho é ainda parte integrante da UOPG4 – Aglomerado de Freixinho, cujo objetivo constante do conteúdo programático se expõe seguidamente.

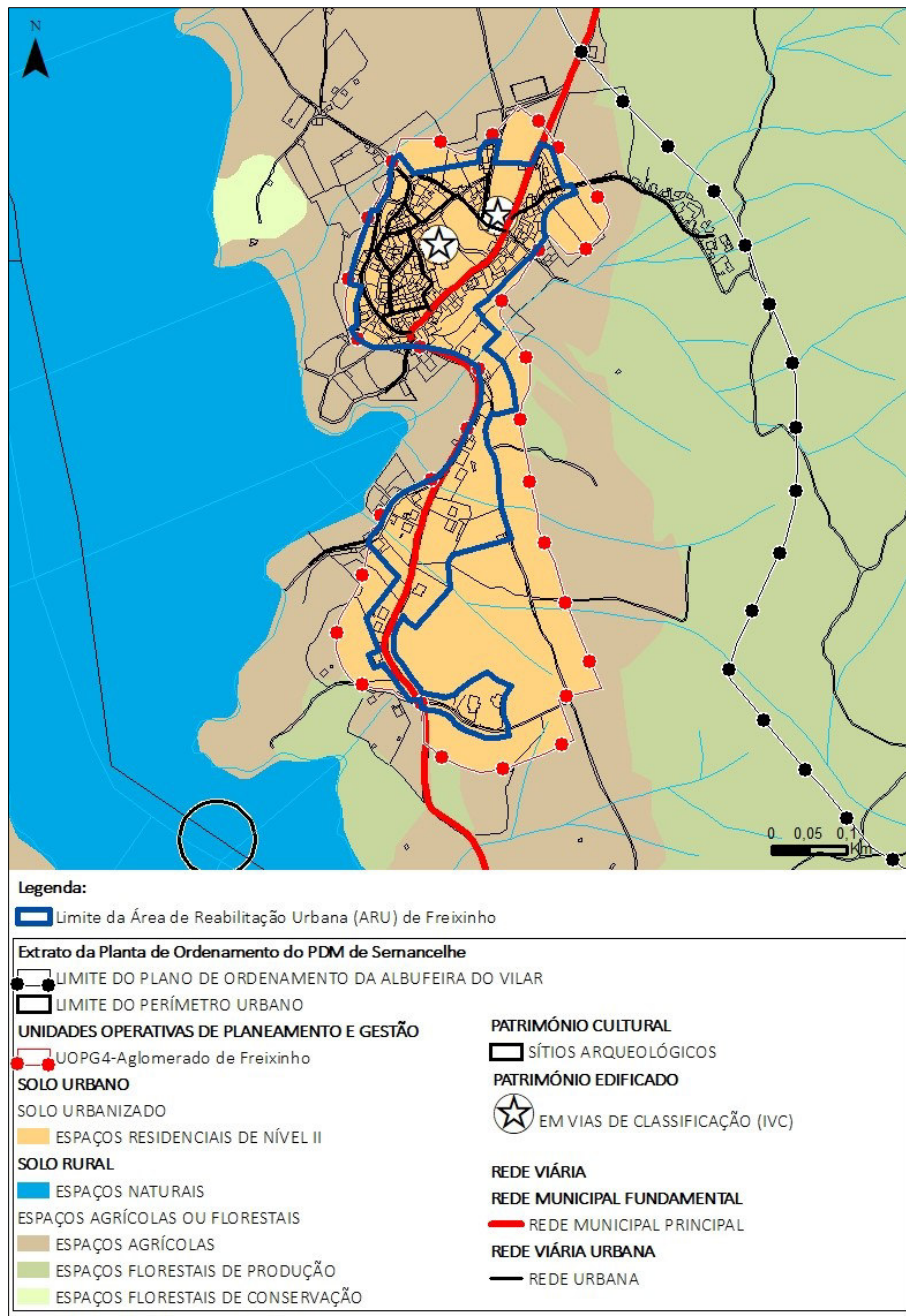


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo.

Fonte: CM Sernancelhe, 2012

De acordo com o art.º 70.º do Regulamento da ARU de Freixinho é objetivo desta UOPG a “Expansão do perímetro urbano para Sul, implementação de medidas de recuperação e reabilitação urbana e recuperação do património edificado para a instalação de empreendimentos de Turismo no Espaço Rural ou empreendimentos de Turismo de Habitação.”

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Freixinho

Ao longo deste subcapítulo apresenta-se a análise e caracterização do território da ARU de Freixinho, de modo a perceber as suas dinâmicas, pontos fortes e fracos e a identificar o seu carácter e identidade. Nesse sentido,

procedeu-se à análise de diversos descritores territoriais, como População, Socio economia, Rede viária e mobilidade, Estrutura Urbana, Parque edificado, Espaço Público e Património cultural.

No que concerne à informação de base recolhida merece especial destaque os dados disponibilizados pelo INE, mais precisamente os Censos 2011 e a BGRI. A BGRI constitui uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a quarteirões, lugares ou parte de um lugar. Este elemento foi determinante para o estudo da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado. A caracterização da área em estudo apenas considerou as subsecções estatísticas que melhor a representavam, e que se encontram espacializadas na figura seguinte.

Para além dos dados do INE, foram também consultadas outras fontes de informação e bases bibliográficas, tais como a cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, informação recolhida no local, entre outros.

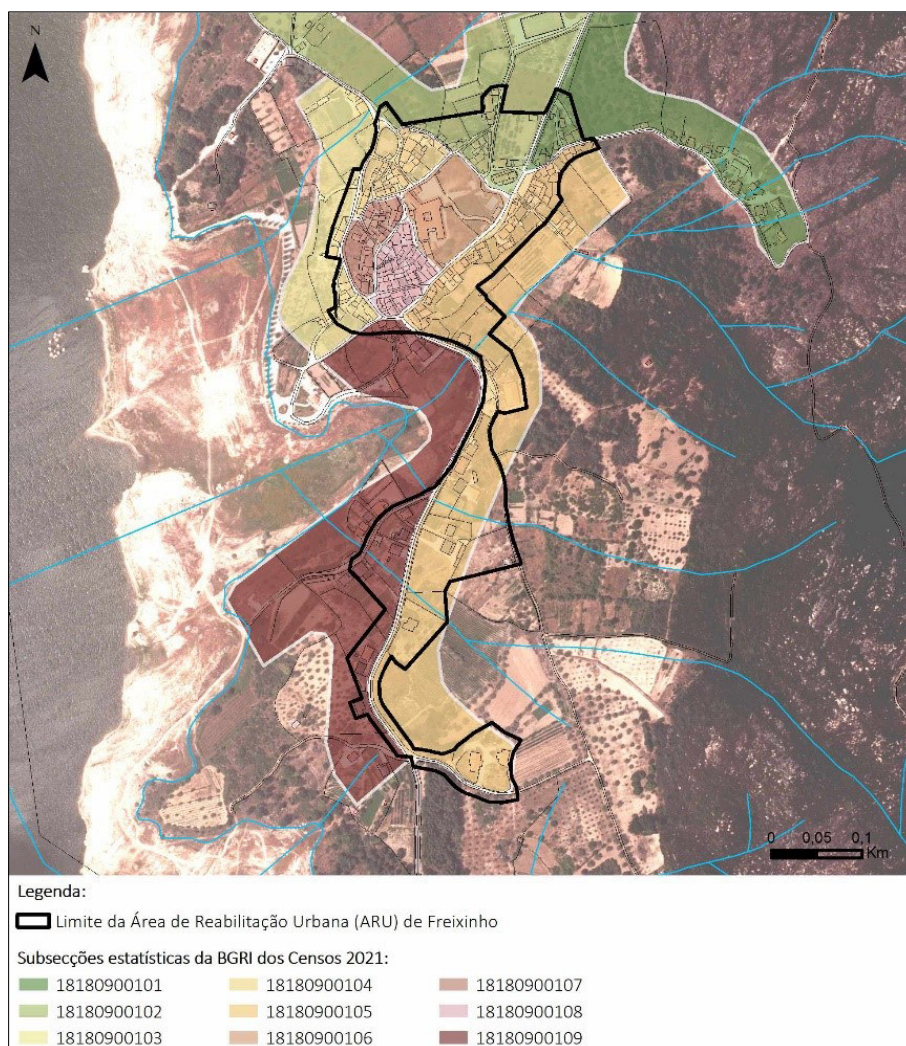


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.1. População

No ano de 2011, os dados dos Censos registavam 5 671 indivíduos residentes no concelho de Sernancelhe, dos quais 140 (2,47%) reportavam à freguesia de Freixinho e 133 (2,35%) à ARU de Freixinho. A população residente na ARU de Freixinho era composta por 69 homens e 64 mulheres, traduzindo-se numa densidade populacional de 14,86 hab./ha. Por sua vez, o número de famílias cifrava-se nos 54, demonstrando que os agregados familiares na ARU de Freixinho eram, de um modo geral, compostos por dois elementos (2,46).

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

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
Residentes	5.671	140	133
Masculinos	2.747	74	69
Femininos	2.924	66	64
N.º de famílias	2.206	57	54

As figuras que se seguem ilustram, respetivamente, a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias por subsecção estatística na ARU de Freixinho, referente ao ano de 2011.

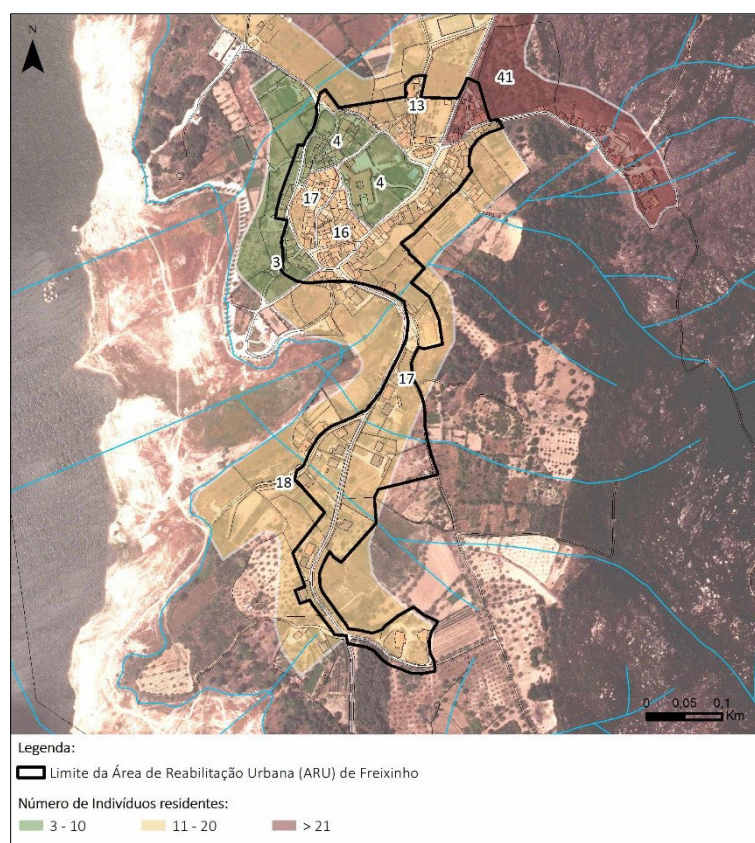


Figura 9 – População residente na ARU de Freixinho, em 2011.
Fonte: INE, Censos 2011

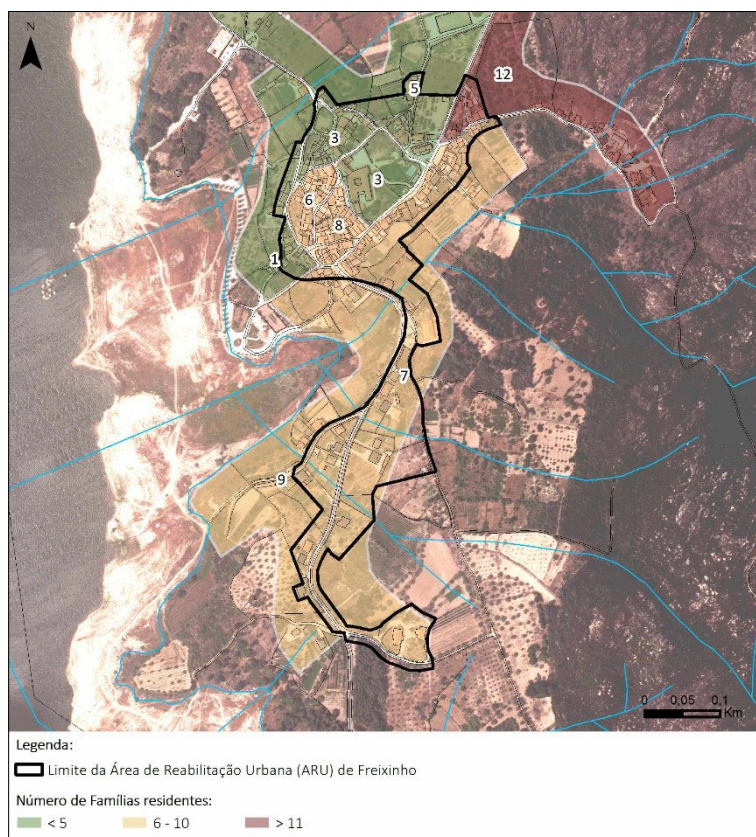


Figura 10 – Famílias residentes na ARU de Freixinho, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

A análise destes cartogramas revela que a distribuição do número de indivíduos residentes e do número de famílias é bastante semelhante no território da ARU de Freixinho, verificando-se que as subseções com maior número de indivíduos residentes são também as que apresentam o maior número de famílias. Neste contexto, assinalam-se como as subseções com maior número de indivíduos as que se prolongam no alinhamento na EM534 e a sudoeste da subsecção onde se insere o Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo. Em contraste com as subseções onde se insere o antigo Convento, a Igreja de São Miguel o Arcanjo e na periferia Oeste da ARU de Freixinho, que se apresentam mais vazias.

Na tabela apresenta-se a população residente na ARU de Freixinho de acordo com o grupo etário correspondente, segundos os dados de 2011.

Tabela 5 - População residente, por grupo etário, na ARU de Freixinho 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	0	6	11	67	45
	3,01%	0,00%	4,51%	8,27%	50,38%	33,83%

Conforme evidencia a Tabela 5, o grupo etário que mais se destaca é o dos indivíduos com idades compreendidas entre os 20 e os 64 anos (50,38%), seguido dos indivíduos com mais de 65 anos (33,83%). Em conjunto, estas duas faixas etárias representam 84,21% da amostra. Por sua vez, os indivíduos mais jovens, com idades inferiores a 20 anos, totalizam 15,79% da população residente da ARU.

Estes dados evidenciam a disparidade percentual entre a população adulta e idosa em relação às camadas mais jovens na ARU. De facto, se confrontarmos o número de pessoas com mais de 65 anos, com o número de indivíduos mais jovens, verificamos que os indivíduos mais velhos se situam ligeiramente acima do dobro dos mais novos, o que pode ser entendido como um indicador de uma população com tendência para o envelhecimento.

Decorridos 10 anos desde o último evento censitário, foram realizados novos Censos à população em 2021. Segundo os resultados preliminares disponibilizados para o concelho e a freguesia, a população residente do município cifra-se nos 5.713 indivíduos, um incremento de aproximadamente 0,7% face a 2011. Relativamente à freguesia, importa primeiramente destacar que, em virtude da reforma administrativa do território das freguesias em Portugal, instituída pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, a freguesia de Freixinho foi agregada com a freguesia de Penso, dando origem à União de Freguesias de Penso e Freixinho. Nesse contexto, os dados referentes aos novos censos referem-se a União de freguesias de Penso e Freixinho e não apenas à freguesia de Penso, diferente dos dados referidos até ao momento. Assim, população residente em 2011 na freguesia de Penso e de Freixinho era composta por 370 indivíduos, atualmente este número situa-se nos 363, correspondendo a uma diminuição de cerca de 1,9%.

3.4.2. Socio economia

A população ativa da ARU de Freixinho, de acordo com o Censos 2011, era composta por 40 indivíduos, colocando a sua taxa de atividade nos 30,1%, abaixo dos valores registados tanto para a freguesia (31,4%) como para o concelho (37,3%).

Relativamente ao número de pensionistas e reformados, em 2011 existiam na ARU 50 indivíduos nesta situação, representando cerca de 37,59% da sua população. Esta percentagem é superior à da freguesia, que se situava nos 35,71%, e aos 27,74% registados para o concelho. Esta tendência repete-se no tocante aos indivíduos sem atividade económica, que na ARU contava com 80 indivíduos, representando aproximadamente 60,15% da população, na freguesia 82 indivíduos, cerca de 58,57% da sua população e no concelho 2840 indivíduos, correspondentes a aproximadamente 50,08% da sua população.

No que diz respeito à população empregada, nesse ano registavam-se na ARU 37 indivíduos empregados, dos quais 18 (48,65%) trabalhavam e viviam em Sernancelhe. A situação na freguesia é idêntica à observada na ARU, verificando-se a existência de 41 empregados dos quais 20 (48,78%) trabalham e residiam no concelho. Por sua vez, a nível concelhio o panorama é distinto, a população empregada cifrava-se nos 1.873 indivíduos, sendo que 1.364 (72,82%), a grande maioria, trabalhavam no concelho.

Analisando a distribuição do número de indivíduos empregados por setor de atividade, a população da ARU tem 4 indivíduos indexados ao setor primário (10,81%), 14 associados ao setor secundário (37,84%), e 19 no sector

terciário (51,35%). Ao nível da freguesia, a distribuição é semelhante, estando 5 indivíduos a trabalhar no setor primário (12,20%), 17 no secundário (41,46%) e 19 no terciário (46,34%). Finalmente, no concelho destaca-se a relevância do setor terciário que corresponde a cerca de metade da população empregada, designadamente 50,24% dos indivíduos, já o setor primário emprega 13,91% dos indivíduos e o setor secundário 24,46%.

Por último, importa referir que a ARU conta com 7,50% da sua população ativa desempregada, enquanto na freguesia e no concelho estas percentagens correspondem a, respetivamente, 6,82% e 11,40%.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2.114	44	40
Empregados	1.873	41	37
Desempregados	241	3	3
À procura do 1º emprego	74	1	1
À procura de emprego	167	2	2
Pensionistas e reformados	1.573	50	50
Sem atividade económica	2.840	82	80
Que trabalham em Sernancelhe	1.364	20	18
TAXA (%)			
Atividade	37,3	31,4	30,1
Emprego	88,6	93,2	92,5
Desemprego	11,4	6,8	7,5
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	5	4
Secundário	517	17	14
Terciário	1.062	19	19

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A rede viária de um local desempenha um papel determinante no suporte ao desenvolvimento socioeconómico, contribuindo para a sua competitividade territorial, e também para a qualidade de vida e conforto da população residente. Neste contexto, apresenta-se seguidamente uma análise e descrição dos principais acessos internos e externos e da mobilidade na ARU de Freixinho, tendo como base a rede viária existente.

A rede viária principal da ARU de Freixinho é constituída pela M534, que a atravessa o no sentido norte-sul e é responsável pelas suas duas principais entradas/saídas. Esta estrada municipal é uma derivação na EN226, que surge entre Vila da Ponte e Freixinho e que permite o acesso aos aglomerados de Freixinho e Fonte Arcada. Após a passagem por Fonte Arcada, esta via entronca com a EM505, terminando o seu trajeto.

Os aglomerados mais próximos de Freixinho são Penso, do qual dista cerca de 3km, e Vila da Ponte e Fonte Arcada, situados a uma distância de 4km. A ligação de Freixinho ao Centro Urbano da Vila de Sernancelhe, que se situa a, aproximadamente, 8km é realizada a partir da M534, da EN226 e da M506.

Conforme se pode observar no cartograma da rede viária, a M534 apresenta um traçado bastante distinto em relação às restantes vias da ARU de Freixinho, uma vez que apresenta uma forma e um trajeto mais linear, sendo responsável pelo acesso entre os arruamentos situados no setor norte e sul da ARU.

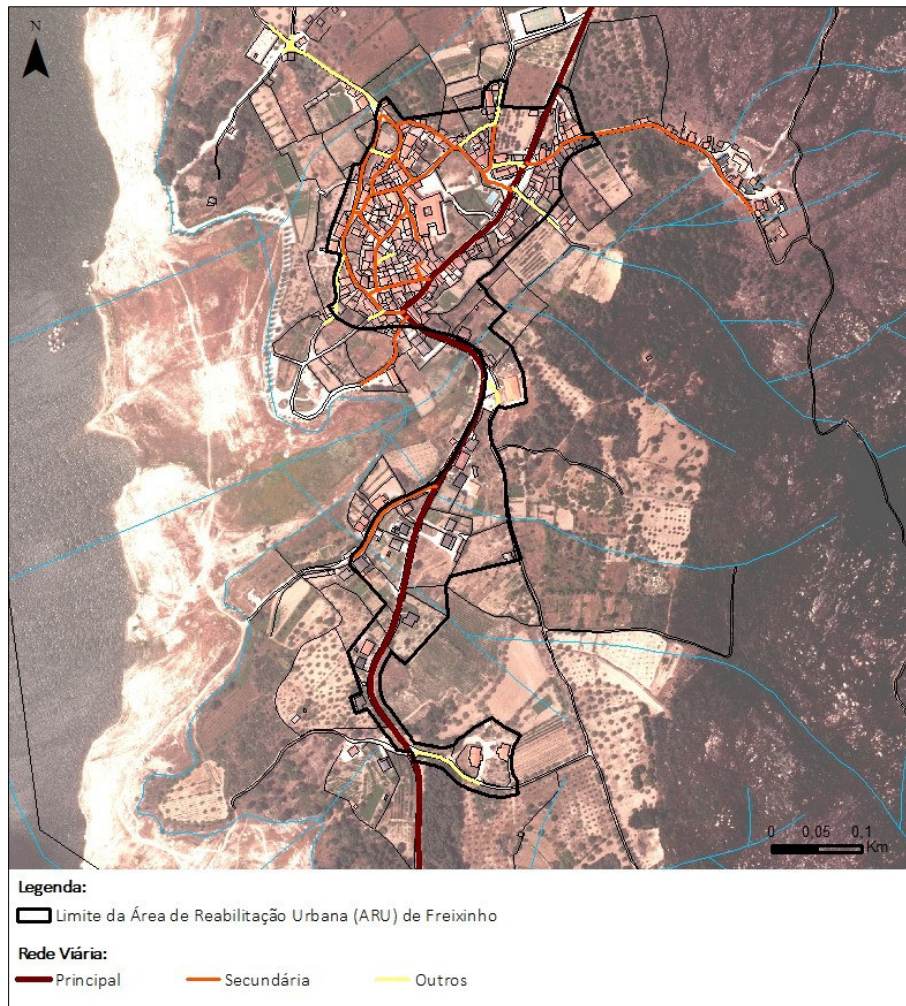


Figura 11 – Rede viária da ARU de Freixinho.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

Por sua vez, a rede viária secundária é composta pela generalidade dos arruamentos do sector norte da ARU, na zona envolvente ao antigo Recolhimento e à Igreja Matriz onde se situa também a maioria do edificado, com exceção de um arruamento mais a sul. O trajeto destes eixos viários apresenta uma dimensão geralmente mais reduzida e um desenho mais sinuoso, cuja principal função é o acesso ao edificado essencialmente de carácter predominantemente habitacional. No tocante à rede viária secundária destacam-se a Avenida Manaus e Rua do Monte, pela sua extensão e pela conectividade que promovem.

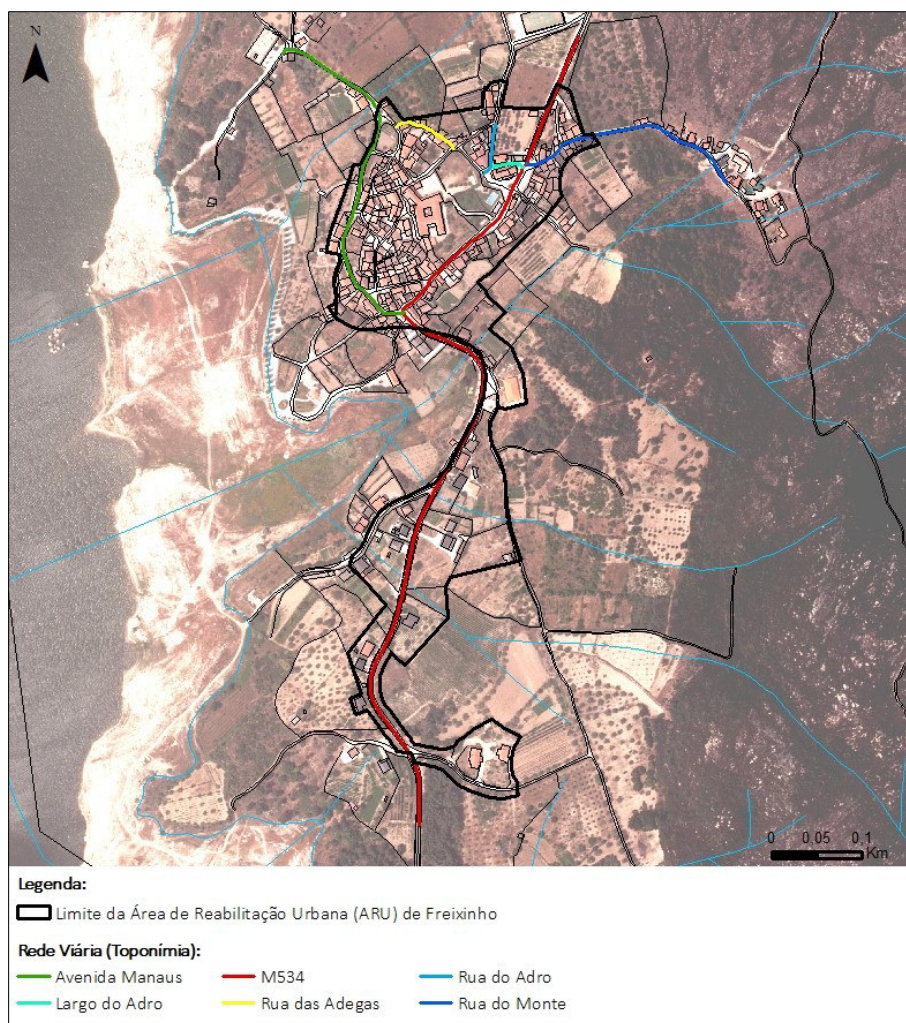


Figura 12 – Rede viária da ARU de Freixinho – Toponímia.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2021

3.4.4. Estrutura urbana

A análise da estrutura urbana tem como objetivo a identificação dos padrões de distribuição do edificado, de forma a identificar o seu núcleo de povoamento primitivo e a área de expansão. Segundo os dados da BGRI dos Censos 2011, relativamente à época de construção do edificado, anteriormente a 1919 existiam na ARU de Freixinho apenas 2 edifícios, porém nos períodos seguintes o número de construções foi aumentando substancialmente. 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.

Observando o núcleo urbano de Freixinho e a estrutura do seu povoamento, pode distinguir-se um núcleo habitacional mais concentrado no setor norte da ARU, situado na envolvente ao antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo e ao longo da estrada principal (M534). Ainda assim, importa referir que se verifica a mistura de algumas edificações de cariz mais recente com outras mais antigas, sobretudo ao longo desta estrada mas também no referido núcleo.

A povoação de Freixinho fica compreendida entre a Estrada Municipal 534 e o Rio Távora, com a malha urbana a crescer de forma radial, a pender para ao rio, em torno da Igreja Matriz e do Recolhimento Nossa Senhora do

Carmo. Adicionalmente, e de forma secundária, verifica-se a colonização das margens da M 534, sendo esta via é, simultaneamente, um polo de atração pela sua capacidade de conexão interna e externa à freguesia.

Seguidamente, apresenta-se na Figura 12 a espacialização do núcleo primitivo da ARU de Freixinho e da sua área de expansão, cujo desenho teve como base os dados da BGRI e também a análise da sua estrutura urbana.

O **núcleo primitivo** de Freixinho distingue-se sobretudo pelo seu edificado mais concentrado situado na envolvente ao antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo, que constituiu o principal impulsionador do desenvolvimento deste aglomerado.

Este será o local onde terá ocorrido a génese do aglomerado de Freixinho, que com o passar dos anos se foi desenvolvendo, sobretudo, para poente do antigo convento ocupando uma encosta voltada para o Rio Távora. O seu núcleo primitivo diferencia-se pelo seu tecido urbano mais intrincado, formado por quarteirões irregulares em que as habitações ocupam a generalidade do espaço, existindo muito poucos logradouros e sendo o espaço público composto, essencialmente, pelos arruamentos. Compreendido entre a M534 e o Rio Távora, Freixinho foi crescendo de forma radial, a pender para ao rio, em torno da Igreja Matriz e do Recolhimento Nossa Senhora do Carmo.

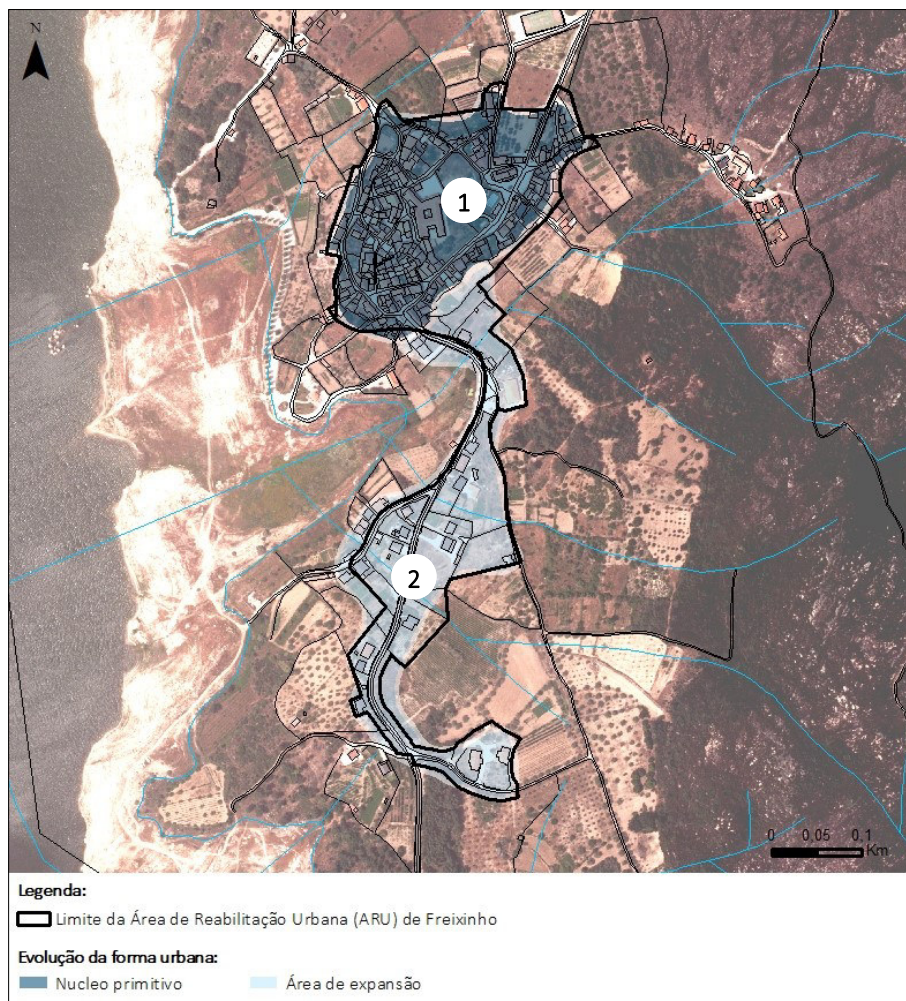


Figura 13 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Freixinho.
Fonte: Cotefis, 2021

Apesar da origem remota da grande maioria das habitações, verifica-se também a presença de algumas reconstruções e reabilitações que ocorreram mais recentemente. Com o passar dos anos este núcleo foi-se desenvolvendo, maioritariamente, ao longo da sua via principal, a EM534, na direção sul, ocupando a **área de expansão** delimitada na figura 12.

A colonização das margens da EM534, ainda que secundária em relação ao núcleo primitivo, resulta da atratividade gerada pela sua capacidade de conexão interna e externa à freguesia. A **área de expansão** identificada caracteriza-se pela edificação mais dispersa, ancorada e estruturada a partir da EM534, formando uma malha urbana mais aberta e de caráter linear. A estrada municipal apresenta um traçado bem delineado, paralelo ao rio, contrastando com a restante malha urbana da ARU de Freixinho que resulta de um crescimento de caráter mais orgânico e espontâneo.

Neste contexto, refere-se ainda que na envolvente ao aglomerado de Freixinho, verifica-se a expansão das habitações em associação a outras vias na proximidade.

3.4.5. Parque edificado

Em 2011 e de acordo com os Censos, o concelho de Sernancelhe contava com 4.362 edifícios, dos quais 3,26% (142 edifícios) se localizavam na freguesia de Freixinho. Dessa amostra, 139 edifícios, o correspondente a 3,19% do parque edificado do município, estão dentro do limite da ARU de Freixinho.

Relativamente ao uso do edificado, a ARU conta com 137 (98,56%) edifícios exclusivamente residenciais e 2 (1,46%) principalmente residenciais. Na freguesia a distribuição é semelhante, existindo 139 (97,89%) edifícios exclusivamente residenciais e 3 (2,16%) principalmente residenciais. Neste contexto, assinala-se que tanto na freguesia como na ARU de Freixinho não existem edifícios principalmente não residenciais. Ao nível do concelho, o uso do edificado totaliza 3.848 (88,21%) edifícios exclusivamente residenciais, 475 (10,88%) parcialmente residenciais e 39 (0,89%) não residenciais.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.362	142	139
Exclusivamente residenciais	3.848	139	137
Principalmente residenciais	475	3	2
Principalmente não residenciais	39	0	0
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	3.928	141	138
3 A 4 Pisos	427	1	1
Mais de 5 Pisos	7	0	0

Relativamente à volumetria do edificado, a ARU encerra 138 edifícios (99,28%) com 1 a 2 pisos e 1 edifício (0,72%) com 3 a 4 pisos, não existindo edifícios com 5 ou mais pisos. Na freguesia a repartição é semelhante, com 141 edifícios (99,30%) com 1 a 2 pisos, 1 (0,70%) com 3 a 4 pisos, e também não existem edifícios com 5 ou mais pisos. À escala do concelho, o edificado com 1 a 2 pisos cifra-se nos 3.928 (90%), o edificado com 3 a 4 pisos nos 427 (9,8%) e o edificado com 5 ou mais pisos conta com 7 edifícios (0,2%).

Ainda em 2011, existiam 4.488 alojamentos clássicos em Sernancelhe sendo que 143 (3,19%) pertenciam à freguesia de Freixinho e 140 (3,12%) à ARU de Freixinho. Comparando o número de alojamentos auferidos com o número de edifícios clássicos nos vários níveis territoriais, verifica-se que, tanto na freguesia como na ARU, os valores destes indicadores são muito semelhantes revelando a parca habitação coletiva.

No território da ARU de Freixinho apurou-se ainda a existência de 13 alojamentos vagos, os mesmos que na freguesia, representando cerca de 9,29% e 9,09%, respetivamente, do número total de alojamentos. No concelho, o número de alojamentos vagos é de 432, o que corresponde a 9,6% do número total de alojamentos.

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

	CONCELHO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FREIXINHO	ARU DE FREIXINHO
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4.488	143	140
Alojamentos familiares clássicos	4.477	142	139
Alojamentos vagos	432	13	13

Analisando o número de edifícios por época de construção, conforme indicado na tabela abaixo, verifica-se que nos três níveis territoriais em estudo, a construção foi aumentando desde 1919, atingindo o seu pico no período de 1971 a 1995. No período seguinte verificou-se uma forte queda no número de novas construções.

Tabela 9 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, e na freguesia e na ARU de Freixinho.
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 Freixinho	2	19	29	55	37
ARU de Freixinho	2	18	29	54	36

Em seguida apresentam-se as figuras 14 e 15, que ilustram, respetivamente, a distribuição de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos na ARU de Freixinho. Da observação destes cartogramas pode verificar-se que o número de edifícios e de alojamentos apresentam uma distribuição muito semelhante, evidenciando uma forte concentração do edificado no núcleo envolvente ao antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo e à Igreja Paroquial de Freixinho. Neste âmbito importa ainda referir o efeito polarizador realizado pela EM534, que ancora um número significativo de alojamentos e edifícios na sua proximidade.

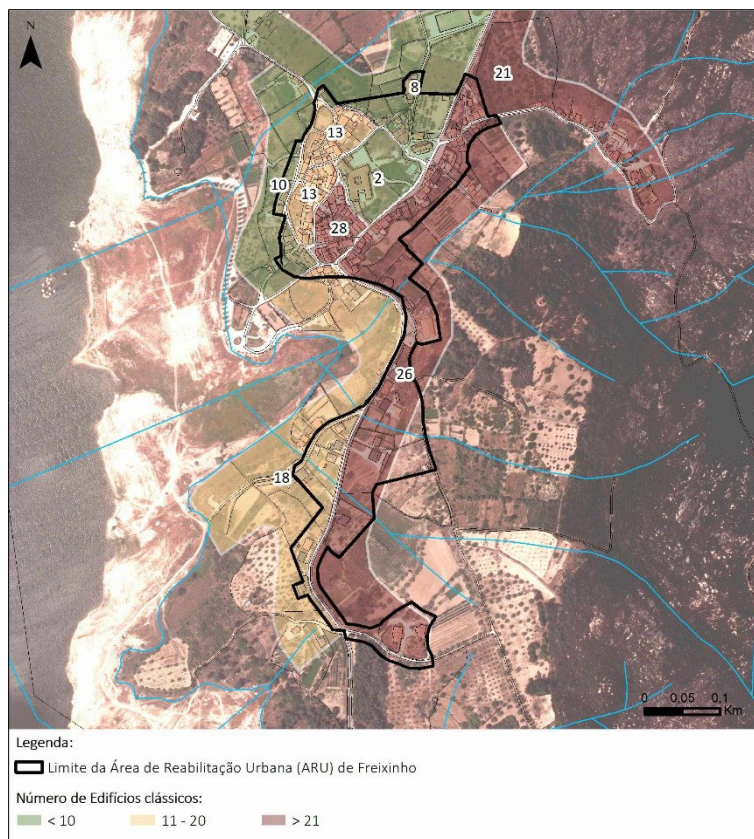


Figura 14 – Número de edifícios clássicos na ARU de Freixo do Alentejo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

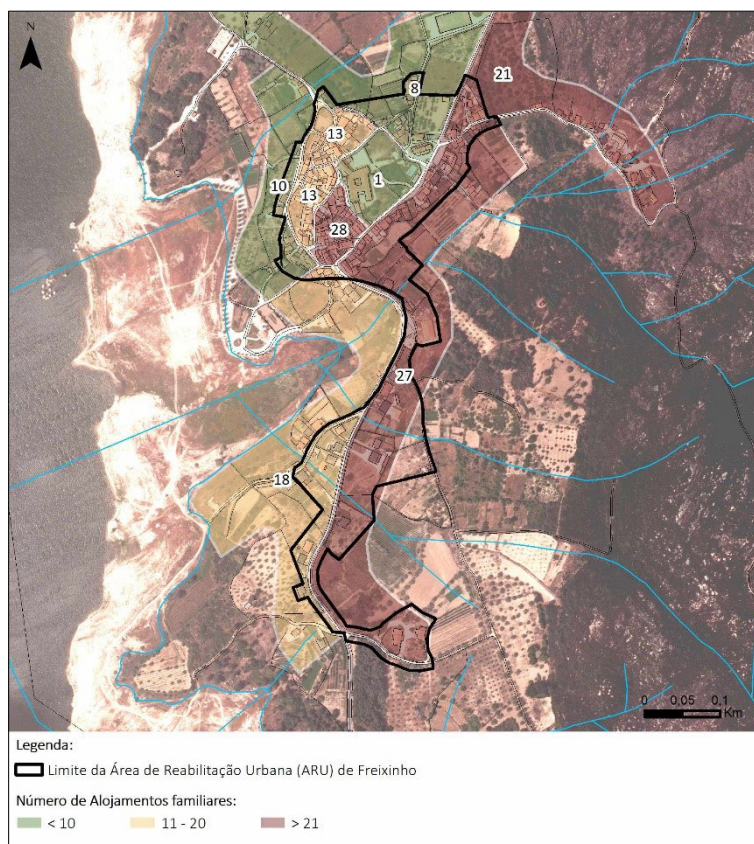


Figura 15 – Número de alojamentos familiares clássicos na ARU de Freixo do Alentejo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2011

3.4.6. Espaço público

O espaço público de um determinado lugar é determinante para a promoção da sua identidade e do bem-estar individual e coletivo da população. A existência de uma rede de espaços abertos, livres e de acesso universal que permitem a realização das atividades de encontro, recreio e lazer da população, contribui também para a igualdade social. O presente subcapítulo visa refletir sobre o espaço público de Freixinho, de modo a perceber a sua adequação às necessidades da população, no que concerne à sua qualificação e diversidade.

O núcleo primitivo de Freixinho é o resultado de um crescimento orgânico e espontâneo do edificado, sendo o seu espaço público um subproduto não pensado, não desenhado e não formalizado dos espaços intersticiais entre o edificado. Porém, isto não significa que não existe uma intenção na criação de alargamentos específicos, nomeadamente na presença de equipamentos, como por exemplo da Igreja Paroquial de Freixinho.

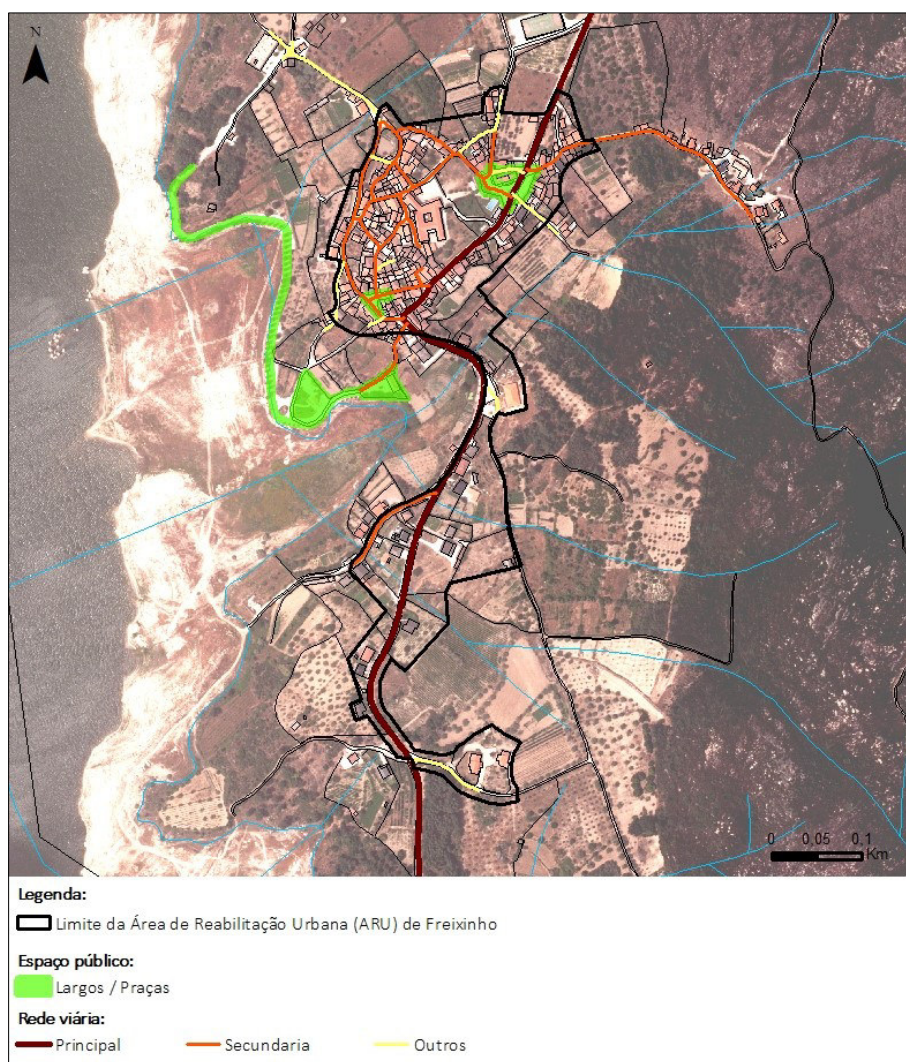


Figura 16 – Espaço público da ARU de Freixinho.
Fonte: Cotefis, 2021

Na figura 16 apresenta-se o espaço público da ARU de Freixinho, que é essencialmente constituído pelos seus arruamentos e dois largos/praças no interior do seu núcleo primitivo. Os seus largos/praças dizem respeito a espaços da via mais amplos, que permitem o encontro da população, não se apresentando equipados ou

diferenciados de alguma forma. Estes espaços encontram-se geralmente pavimentados em cubo de granito à semelhança dos restantes arruamentos, o que lhe confere alguma continuidade e identidade. Em contraste com a EM 534 que apresenta pavimento em betuminoso.

Dada a sua forte relação e proximidade face à ARU optou-se por representar também a Zonar de Lazer de Freixinho, que tem início junto ao forno comunitário e se prolonga pela margem do Rio Távora, constituindo um importante gerador de atratividade.

3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

No interior da ARU de Freixinho existem dois bens imóveis classificados como Monumento de Interesse Público, o Antigo Recolhimento ou Convento de Nossa Senhora do Carmo e a Igreja Paroquial de Freixinho. Este último apresenta também interesse enquanto sítio arqueológico. Adicionalmente, são ainda reconhecidos outros elementos não classificados pelo seu impacto na população, nas suas tradições, histórias e cultura local.

IMÓVEIS CLASSIFICADOS

Antigo Recolhimento ou Convento de Nossa Senhora do Carmo

O Antigo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo situado no centro do aglomerado foi um elemento basilar do desenvolvimento de Freixinho. Este imóvel encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público, conforme a Portaria nº 428/2019 de 16 de Julho e foi recentemente reconvertido no Hotel Rural do Convento Nossa do Carmo.

O Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo foi instituído em 1663 João de Gouveia Couto, cuja sepultura ainda pode ser visitada na Igreja do Convento. Esta instituição desenvolveu desde sempre um importante papel na região através da promoção da educação das meninas nobres e de outros recursos.

Inicialmente, esta instituição era designada como Convento de Santa Teresinha do Menino Jesus, mas pelo fato de não instituir nem clausura, nem votos, mais tarde o seu nome foi alterado, dando origem ao Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo. Em 1910, aquando da implantação da República o seu património foi devastado e confiscado e consequentemente as religiosas foram afastadas. Mais recentemente, os herdeiros do fundador reclamaram deste confisco e recuperaram o imóvel, que foi transformado num hotel rural.

O edifício do recolhimento caracteriza-se pela sua planta longitudinal, pelas janelas estreitas que rasgam os seus alçados e pelos corredores compridos. No seu interior possui um claustro, de planta quadrada, e acima das coberturas ergue-se a torre sineira, que termina num coruchéu. A sua igreja, à semelhança de outros conventos femininos, apresenta uma entrada pela lateral.

“É o Recolhimento uma espécie de casarão comprido, de janelas estreitas, rasgadas para uma pequena cêrca, com algumas celas, longos corredores e outras dependências. Ao centro, existe um pequeno claustro quadrado, cercado de varandas cujo vigamento se apoia em colunas falhas de elegância. Ajunta está a Igreja, cuja traça exterior é igual à do Recolhimento, a qual só se distingue de habitação particular pela Cruz, que sobrepuja o pórtico de entrada.” (Moreira, Vasco 1929:193)

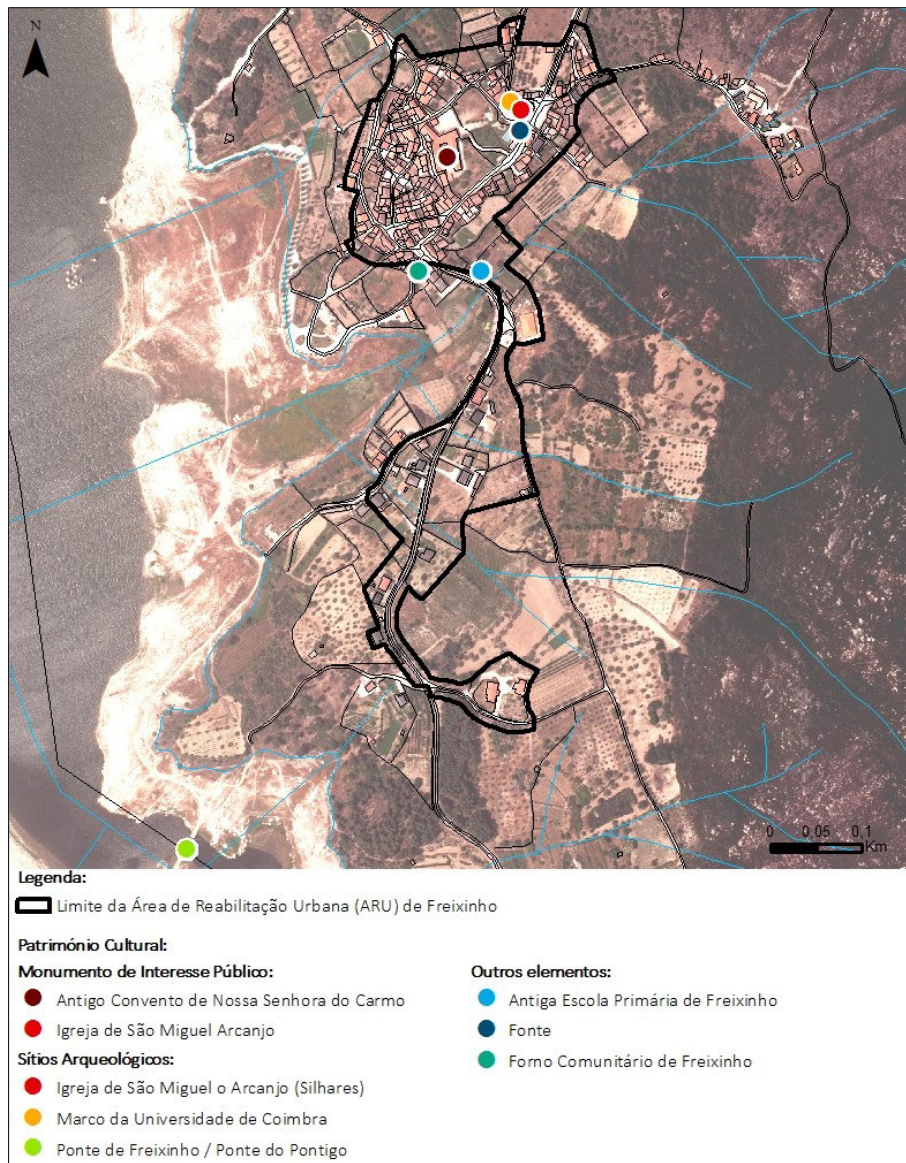


Figura 17 – Património Cultural e Outros Elementos de Interesse na ARU de Freixo do Alentejo.
Fonte: Cotefis, 2021



Figura 18 – Recolhimento Nossa Senhora do Carmo.

Fonte: Basto, Sónia 2010. Convento Nossa Senhora do Carmo Fachada – NO e NE [Online]. Disponível em http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=20085 [Acedido em Outubro 2021].

Igreja Paroquial de Freixinho/ Igreja de São Miguel o Arcanjo

Igreja Matriz de S. Miguel Arcanjo foi construída no séc. XVI e é constituída por duas capelas interiores, a capela de Nossa Senhora da Conceição (fundada pela família Cunha) e a capela de S. José (fundada pela família dos Soutos). Atualmente este imóvel encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público, conforme a Portaria nº 216/2013 de 11 de Abril.

A fachada principal, delimitada por pilastras encimadas por pináculos, termina em empena e é marcada pela abertura do portal, de verga reta, encimado por cornija, nicho, janela. Do lado esquerdo, mas num plano ligeiramente recuado, ergue-se a torre sineira, pouco mais elevada que a igreja, coroada por pináculos semelhantes aos que se encontram em todos os cunhais do templo. Os alçados laterais deixam adivinhar o espaço interno pelas diferenças volumes entre a nave e a capela-mor, mais baixa e estreita, destacando-se ainda outros volumes correspondentes às capelas. O interior foi alvo de uma campanha decorativa de época barroca. O arco triunfal encontra-se totalmente revestido por talha dourada de estilo nacional, como se de um amplo retábulo se tratasse, enquadrando, ao fundo, o retábulo-mor.



Figura 19 – Igreja Paroquial de Freixinho.

Fonte: Igreja Paroquial de Freixinho [Online]. Disponível em http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14835 [Acedido em Outubro 2021].

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Igreja Paroquial de Freixinho

No interior desta igreja existem vários silhares de granito com inscrições, na sua maioria ilegíveis, que provavelmente terão sido reutilizados na sua construção. No altar-mor da igreja pode ler-se a seguinte inscrição “DOCTOR PETRVS/GVS ALEX ANTIQA AMATOR FAMILIA/HVI SCEL FUNDATIO/HIC TUM ACOE 1541”. Adicionalmente, podem também encontrar-se vários frescos no seu interior, sendo porém de salientar que alguns se apresentem em avançado estado de degradação.

Marco da Universidade de Coimbra

Na proximidade da Igreja Paroquial de Freixinho observa-se a existência de um marco da Universidade de Coimbra. Segundo Costa, António (2007) este marco não se encontra “in situ”, o autor conjectura que o mesmo deverá ter sido movido deslocado para este local.

Este marco de pequenas dimensões encontra-se parcialmente partido e exhibe a seguinte inscrição: “DE/V”.

Ponte de Pontigo/ Ponte de Freixinho

Embora já se situe fora do território da ARU de Freixinho, optou-se por incluir este sítio arqueológico pela sua relevância ao nível do aglomerado. A Ponte de Freixinho era uma ponte sobre o Rio Távora que permitia a ligação entre a freguesia de Freixinho e Penso, constituída por um arco com 13 metros de altura. Após a construção da Barragem de Vilar a ponte foi submersa e destruída pela força da água, pelo que atualmente apenas subsistem os seus arranques, junto das margens.

OUTROS ELEMENTOS DE INTERESSE

Escola Primária de Freixinho

A Escola Primária de Freixinho, do tipo urbano, terá sido construída na década de 1950 no âmbito do Plano dos Centenários. Este plano que abrangeu todo o território nacional tinha como missão a diminuição do analfabetismo e passava pela construção de uma escola primária em todos os aglomerados, permitindo que todas as crianças pudessem ter acesso à educação. A sua arquitetura e imagem, transversal a quase todos os povoados acabou por se transformar num elemento de referência.

Com a diminuição do número de crianças, o concelho de Sernancelhe desativou a grande maioria destes equipamentos no concelho, mantendo apenas as escolas de aglomerados de maiores dimensões onde havia uma maior concentração de alunos.

Recentemente o município de Sernancelhe deu início a um processo de reabilitação e reconversão destes equipamentos, sendo a grande maioria utilizada para centros lúdicos. Porém, a Escola Primária de Freixinho será reabilitada no “ESPAÇO MEMÓRIA – GENTES E TRADIÇÕES”. Este equipamento terá como objetivo a preservação

da memória coletiva e de perpetuar o saber coletivo para as próximas gerações, reunindo funções pedagógicas e turísticas. Aquando da sua visita poderão ser observados exemplos de património etnográfico de Freixinho e dos aglomerados na proximidade, com destaque para as tradições orais, as artes e os ofícios, a música, a dança, os trajes e a gastronomia.

Fonte

Fontenário na proximidade da Igreja Paroquial de Freixinho.

Forno comunitário

O Forno comunitário de Freixinho constituía um dos mais notáveis exemplares da antiga tradição comunitária de cozer o pão, sendo o único do concelho equipado com dois fornos. Além disso, este forno mantém ainda nos dias de hoje uma grande utilização, principalmente durante as épocas festivas, pelo que face aos sinais de degradação que evidenciava foi recentemente promovida a sua recuperação pelo município de Sernancelhe.

PATRIMÓNIO IMATERIAL

Cavacas

As cavacas de Freixinho são um produto tradicional deste aglomerado, que se caracterizam pela sua forma arredondada, cor amarelada e cobertura com uma pasta branca de açúcar. Estes doces de origem conventual era produzidos pelo Recolhimento de Nossa Senhora do Carmo e a sua receita distingue-se pela utilização do trigo tremês ou mourisco. Além deste ingrediente, são também utilizados na sua massa: ovos, azeite e açúcar.

Este doce típico era comumente confeccionado para oferecer de distinção a pessoas ilustres, sendo apelidados de uma oferta “serrana”.

No que concerne ao Património Imaterial importa ainda referir as **festas em honra a S. Miguel**, que se realiza todos os anos no dia 8 de Maio.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

No presente capítulo apresenta-se a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Freixinho, que teve como base a caracterização do território apresentada, a análise das Políticas de regeneração urbana que vigoram em Portugal e a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo município de Sernancelhe no âmbito do seu PDM.

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

A definição 3 eixos estratégicos definidos, que agrupam os 12 objetivos estratégicos estabelecidos, que irão orientar a execução e operacionalização da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Freixinho. Estes elementos tiveram como base o quadro de desenvolvimento urbano definido pelos instrumentos de política de âmbito supralocal, a caracterização do território da área delimitada como ARU de Freixinho e o potencial de desenvolvimento deste aglomerado. Seguidamente apresentam-se os objetivos estratégicos estabelecidos, agrupados por eixo de intervenção.

Eixo 1 – Promover o Carácter e Identidade do centro urbano de Freixinho

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

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

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

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

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

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

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

- Basto, Sónia 2011. Escola Primária de Freixinho [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=30556 [Dezembro 2021]
- Basto, Sónia 2011. Igreja Paroquial de Freixinho / Igreja de São Miguel [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14835 [Dezembro 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.
- Figueiredo, Paula 2002. Capela de Santa Bárbara [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14837 [Dezembro 2021]
- Figueiredo, Paula 2002. Ponte do Pontigo [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=14842 [Dezembro 2021]
- Figueiredo, Paula 2003; Basto, Sónia 2011. Convento de Nossa Senhora do Carmo [Online]. Disponível em: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=20085 [Dezembro 2021]


- 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.
- Património Cultural. Antigo Convento de Nossa Senhora do Carmo [Online]. Disponível em: <http://patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/156249> [Dezembro 2021]
- Património Cultural. Igreja de São Miguel Arcanjo, paroquial de Freixinho [Online]. Disponível em: <http://patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/341946> [Dezembro 2021]
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe. União de Freguesias de Penso e Freixinho [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=119:penso&catid=114> [Dezembro 2021]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Freixinho (Escala 1:2 000)



Legenda:

 Limite da Área de Reabilitação Urbana de Freixinho (8,95 ha)

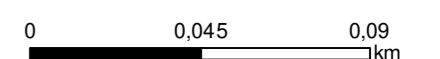
CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FREIXINHO

Planta de delimitação da ARU de Freixinho



ESCALA 1:2.000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06



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

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	<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.
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	<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.
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 \geq Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e 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.