

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU – CASTELEIRO



[DEZEMBRO 2025]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS.....	3
2. CONTEXTO TERRITORIAL.....	4
2.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL	4
2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	7
3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU	9
4. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTELEIRO.....	9
4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	9
4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	12
4.3 OBJETIVOS A PROSSEGUIR	14
5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	15
5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS	15
5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	17

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – CASTELEIRO

1. INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

A Câmara Municipal do Sabugal tem vindo a promover um conjunto de iniciativas que visam a recuperação de espaços públicos e a reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos, no quadro de uma estratégia de desenvolvimento do concelho, do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental. Consciente da importância do território enquanto recurso vital para o desenvolvimento sustentável e integrado, a Câmara Municipal pretende desenvolver instrumentos de suporte a processos de revitalização urbana de iniciativa pública e/ou privada.

O presente relatório é o resultado da **delimitação da ARU de Casteleiro** identificando e caracterizando a área de intervenção proposta, em cumprimento com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O processo de delimitação da ARU teve em consideração as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, do espaço público, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços verdes, bem como fenómenos de declínio da atividade económica e de “erosão” social, que, no seu conjunto, justifiquem uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização de espaços urbanos. Estes aspetos foram identificados no âmbito do trabalho de campo que possibilitou o reconhecimento detalhado do território.

No seguimento dos objetivos elencados em anteriores documentos desenvolvidos no âmbito da delimitação de áreas de Reabilitação Urbana, pretende o município do Sabugal conceber ações mais integradas e alargadas ao nível do concelho, criando condições que motivem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional, implementando uma política de reforço da competitividade urbana no concelho do Sabugal, que se traduz na criação e na valorização das condições que permitam a atração, a fixação, a diversidade e a qualificação das funções económicas que venham a garantir a eficiência da base produtiva urbana enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional.

Neste contexto, intervir passa por valorizar os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano, reforçando a coesão do território, beneficiando a autoestima da população, a história e o património, de modo a consolidar uma base de trabalho e uma imagem coerente.

Assim, o objetivo principal será sempre impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes – ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.

Este documento consubstancia a memória descritiva e justificativa que alicerça a formalização da **ARU de Casteleiro**, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização da área a intervir, explicitando os critérios subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (doravante designado por RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro com as ulteriores alterações, determinou a competência dos municípios no estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento da estratégia de reabilitação, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana convergem os objetivos de requalificação e revitalização das aldeias, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo, nas suas mais diversas dimensões: económica, social e ambiental.

2. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL

Casteleiro é um aglomerado do concelho do Sabugal, situando-se este na região Centro e integrando a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Seia e Trancoso. O concelho confina a norte com o concelho de Almeida, a este com Espanha, a sul com o concelho de Penamacor, a sudoeste com o concelho do Fundão, a oeste com o concelho de Belmonte e a noroeste com o concelho da Guarda. Ocupa uma área de 822,7 km² e, administrativamente divide-se em 30 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos; UF de Lajeosa e Forcalhos; UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba; UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas; UF do Sabugal e Aldeia de Santo António; UF de Santo Estêvão e Moita; UF de Seixo do Côa e Vale Longo; Águas Belas; Aldeia da Ponte; Aldeia do Bispo; Aldeia Velha; Alfaiates; Baraçal; Bendada; Bismula; **Casteleiro**; Cerdeira; Foios; Malcata; Nave; Quadrazais; Quintas de São Bartolomeu; Rapoula do Côa; Rebolosa; Rendo; Sortelha; Souto; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila do Touro.

No respeitante às acessibilidades, os principais eixos rodoviários da Beira Interior Norte (A23 e A25) não servem diretamente o concelho, mas há um conjunto de importantes vias de acesso que permitem efetuar a ligação rápida a estes eixos, nomeadamente a EN233 e a ER18-3 que ligam à A23 e que asseguram a ligação à Guarda (38km/40min), Penamacor (39km/40min) e a Belmonte (36km/41min), respetivamente; e a ER324, a EN233-3 e a EN332 que ligam à A25 (Aveiro-Vilar Formoso).

O concelho é servido por ferrovia, a partir da estação da Cerdeira (Linha da Beira Alta) que estabelece as ligações em comboio regional entre Guarda e Vilar Formoso. A partir do concelho limítrofe (estação da Guarda – Linha da Beira Alta) é possível aceder às restantes ligações em comboios regionais, intercidades e internacionais.

Na Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), o concelho do Sabugal está inserido no Sistema Territorial do Interior, estruturado pelo eixo urbano Guarda – Covilhã – Fundão – Castelo Branco. Neste eixo, evidencia-se uma vocação turística ligada ao sistema montanhoso e aos valores patrimoniais existentes. Defende-se uma estratégia concertada em termos turísticos, fortalecendo a atratividade deste subsistema a nível nacional e internacional. Os geoparques, o património arquitetónico e arqueológico, nomeadamente os centros históricos e as aldeias históricas, e a oferta museológica e cultural constituem ativos muito relevantes para a afirmação deste território.

Ainda ao nível de instrumentos de gestão territorial, o Plano Diretor Municipal do Sabugal (PDM), consagra como grande objetivo, de entre outros, “definir os princípios e regras de preservação do património cultural e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho”, conforme artigo 2º do Anexo do regulamento do PDM, por remissão do artigo 4º (que determina a sua republicação) do Aviso n.º12946/2021, publicado a 9 de julho de 2021, 2ª Série, nº132, Parte H do Diário da República, sujeito à 1.ª correção material, publicada sob o Aviso 2076/2022, no DR n.º20, II Série, a 28 de janeiro de 2022 e Alteração Simplificada publicada sob o Aviso n.º 28674/2025/2, no DR n.º 224, de 19 de novembro.

Igualmente, o Plano Estratégico do Sabugal (PES) em vigor, identifica projetos estruturantes de que se destacam, para a matéria em questão, os intitulados: RENOVAÇÃO DAS ALDEIAS – REDE

DE ALDEIAS INTELIGENTES (PE3) e, ALDEIAS CONVIDA- REABILITAÇÃO DE LUGARES PARA VIVÊNCIA INTERGERACIONAL (PE9), a concretizar a partir da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, e posterior execução das Operações de Reabilitação Urbana, e define um conjunto de vetores de entre os quais a revitalização dos aglomerados urbanos das Aldeias, focada na reabilitação do património edificado e na refuncionalização dos seus edifícios devolutos, visando a atração de novos residentes (como famílias em trabalho e segundas residências), e dando resposta igualmente a carências de habitação que têm condicionado a satisfação de necessidades de mão-de-obra de empresas e instituições..

No território abrangido por **Casteleiro**, de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 1):

- **Solo urbano:** solo para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
 - **Espaço Urbano de Baixa Densidade:** corresponde a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas periurbanas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de serviços e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas preponderantes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.
Caracterizam-se por uma concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas, destinando-se o solo predominantemente à edificação e correspondem a situações de baixa densidade.
Salienta-se ainda a programação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão abrangente à Quinta da Mimosa (UOPG5), orientada para o princípio da recuperação do património edificado e ajustada ao desenvolvimento de um projeto turístico que tire partido de uma localização privilegiada e da existência de um conjunto edificado de reconhecido valor arquitetónico (n.º 5 do artigo 104.º do regulamento do PDM do Sabugal);
 - **Espaços de Uso Especial – Equipamentos:** áreas onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou ainda outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.
- **Solo rústico:** solo que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, e aquele que não seja classificado como urbano.
 - **Espaços Agrícolas de Produção:** destinam-se à atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante;
 - **Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos:** destinam-se ao desenvolvimento de atividades agro-silvopastoris, de caça e pesca;

- **Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações:** áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos ou outras estruturas de apoio às atividades agrícolas, compatíveis com o estatuto de solo rústico;
- **Espaços Florestais:** destinam-se à atividade florestal, com utilizações complementares como a agricultura e as atividades pecuárias em sub-coberto, onde se devem manter práticas de pastoreio extensivo e mobilização do solo condicionada;
- **Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:** espaços onde ocorre atividade produtiva significativa e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde atualmente predomina exploração intensiva, passíveis de licenciamento, face ao reconhecido interesse em termos da existência do recurso geológico e da sua importância no contexto da economia regional, tendo em vista o aproveitamento de recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental;

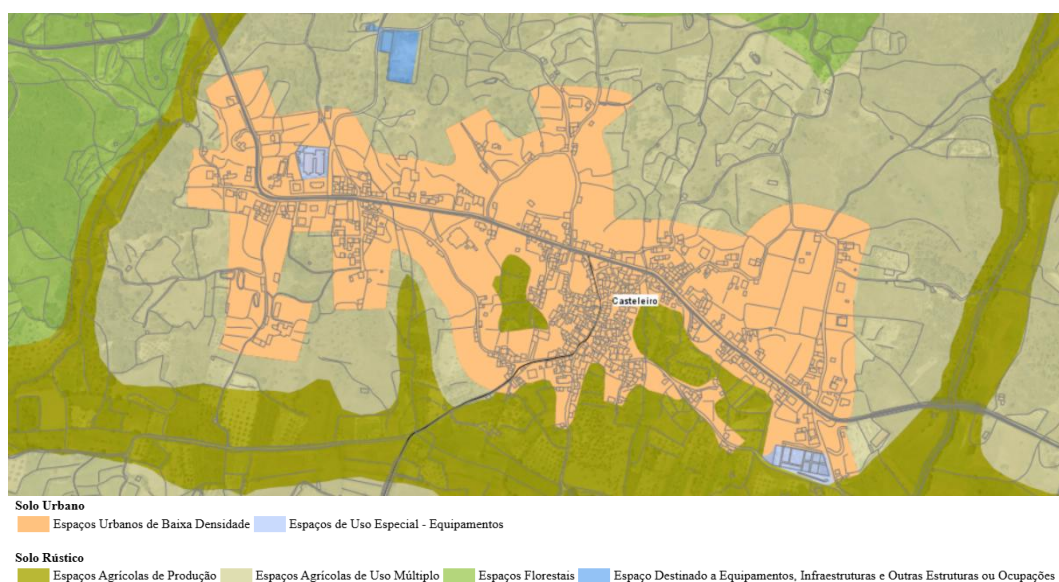


Figura 1 - PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Do ponto de vista das condicionantes, registam-se as seguintes:

- **Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN):** regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionada ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

Quanto à população residente, o concelho do Sabugal, continua a apresentar uma evolução demográfica recessiva ao longo do tempo, ainda que de menor quantitativo percentual. De facto, ainda que o ritmo tenha abrandado na última década, o município sofreu um decréscimo de 10,08%, (menos 1264 pessoas) em contraponto ao registado no período censitário de 2001 a 2011, cujo valor foi de - 15,65 %. A população residente hoje, no concelho do Sabugal é, segundo o Recenseamento Geral da População de 2021, de 11 280 pessoas (que representa menos de metade da população residente de 1970: 23 062).

Casteleiro ocupa uma área de 44,50 km², com 311 residentes, representa atualmente 2,76 % da população total residente do concelho do Sabugal e à semelhança do registado no concelho, a sua

dinâmica populacional foi igualmente, de 2011 a 2021, de sinal negativo: -14,79 %, diminuindo a taxa de variação face à década de 2001-2011 (- 14,80 %).

No respeitante ao parque edificado do concelho do Sabugal, entre 2011 e 2021, houve um acréscimo de 255 edifícios. Em 2011 existiam 15.330 edifícios no concelho, correspondendo a alojamentos familiares, em 2021 existiam 15.638, correspondendo a uma taxa de variação de +1,70% no nº total de edifícios e de +2,04% no nº de alojamentos familiares.

Relativamente à freguesia de **Casteleiro**, regista-se um decréscimo do número de edifícios entre 2011 e 2021 (487-475) de -2,50% correspondentes a 12 edifícios. Referir que, de acordo com dados obtidos pelo Censos de 2021, na freguesia de **Casteleiro** constam: 143 habitações de residência habitual, 237 habitações secundárias, 18 residências vagas para venda ou arrendamento e 78 edifícios vagos por outros motivos. Destes, 49,90% dos edifícios carecem de necessidades de reparação.

O parque habitacional de **Casteleiro** caracteriza-se na generalidade pelo bom estado de conservação, ainda que constatável a existência de um número relevante de imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento de uma abordagem estruturada de reabilitação urbana. Pode ainda constatar-se o baixo investimento no edificado entre o ano 2000 a 2025, pelo que, a estratégia a prosseguir deverá alavancar um processo de transformação deste território, por via da conjugação de iniciativa pública e privada.

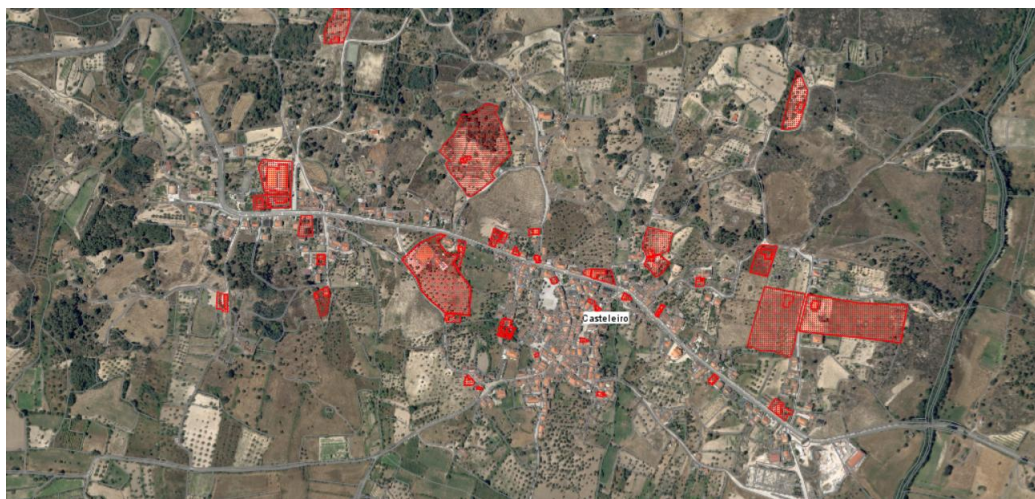


Figura 2 – Casteleiro – Localização de Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2025)
(Fonte: gabinete SIG do município)

Tabela 1 – Casteleiro - Total de Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2025)

ANOS																									
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	1	0	2	2	1	0	3	6	4	3	1	4	1	4	6
TOTAL = 42 (40 inseridas na área a delimitar na ARU)																									

(Fonte: gabinete SIG do município)

2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Casteleiro integra o território histórico da Beira Interior, numa zona de interface entre os antigos domínios senhoriais e as áreas de transição para as serras fronteiriças. A configuração do núcleo urbano sugere um padrão de ocupação medieval, caracterizado por uma malha orgânica adaptada ao relevo, com arruamentos estreitos e unidades habitacionais dispersas em torno de

microcentralidades funcionais. A economia histórica baseou-se num modelo agropastoril extensivo, estruturado em rotações cerealíferas, pomares, olivais e vinhas de pequena escala e criação de gado miúdo, elementos que contribuíram para a fixação demográfica e para a consolidação da paisagem humanizada.

A matriz cultural do Casteleiro enquadra-se no sistema sociocultural das comunidades rurais, em que prevalece uma lógica comunitária de gestão dos recursos. Persistem práticas associadas ao ciclo agrícola anual, rituais religiosos estruturantes e formas de sociabilidade centradas na igreja, no adro e nas antigas infraestruturas ligadas ao trabalho rural.

As dinâmicas de migração, sobretudo a partir da segunda metade do século XX, introduziram processos de transformação cultural, mas também mecanismos de continuidade através da reterritorialização de tradições, do retorno sazonal e da manutenção de vínculos identitários.

O património edificado assenta predominantemente na arquitetura vernacular em granito, com soluções construtivas adaptadas às condições climáticas e aos recursos locais. Observam-se características técnicas como:

- alvenarias de pedra irregular com argamassa de cal;
- vãos reduzidos para controlo térmico;
- coberturas em duas águas com estrutura de madeira e telha cerâmica;
- elementos funcionais associados à economia rural (currais, palheiros, eiras, muros de suporte, sistemas de regadio de pequena dimensão).

A estrutura patrimonial inclui importantes casas senhoriais e ainda equipamentos religiosos e comunitários que desempenham funções simbólicas e organizacionais no território, constituindo referências morfológicas no conjunto edificado.

O Casteleiro encontra-se inserido numa matriz ecológica marcada pela proximidade à área protegida da Serra da Malcata, caracterizada por elevada diversidade florística e faunística. O território apresenta:

- sistemas agro silvo-pastoris tradicionais, com mosaicos de campos agrícolas, pastagens e matos mediterrânicos;
- linhas de água sazonais, que desempenham função ecológica relevante para espécies ripícolas;
- cobertos arbóreos heterogéneos, onde coexistem castinçais, azinhais e manchas dispersas de pinheiro-bravo;

A combinação destes elementos contribui para uma estrutura ecológica resiliente, com funções essenciais de conectividade biológica e regulação hidrológica.

A paisagem enquadra-se num sistema de colinas suaves e encostas moderadas, onde a ocupação humana se integra de forma contínua na matriz natural. Destacam-se:

- textura paisagística heterogénea, resultante da interdependência entre uso do solo, unidade geológica granítica e modelação agrícola;
- visuais extensos para as elevações da Malcata e para os vales agrícolas adjacentes;
- alta legibilidade territorial, assegurada pela leitura clara das unidades funcionais: aglomerado, áreas cultivadas, sistemas florestais e caminhos.

A coerência entre o património construído e o sistema biofísico gera uma paisagem cultural de elevado valor, reconhecível pela autenticidade e pela manutenção da estrutura tradicional. Reúne um conjunto significativo de monumentos e sítios de memória, destacam-se:

- Igreja Matriz;

- Capela do Espírito Santo;
- Capela de São Sebastião;
- Capela de São Francisco;
- fontes e cruzeiros;
- pórtico no Solar de José Lopes;
- Quinta da Mimosa;
- Serra da Presa e Serra da Opa (identificados inúmeros vestígios de assentamentos castrejos);

(Fonte: site institucional da freguesia)

O brasão oficial da freguesia reflete a síntese simbólica da sua identidade histórica, social, económica e geográfica, evocando as origens ligadas ao trabalho da pedra, construção por meio dos picões e à eventual função histórica militar ou de defesa por meio do cubelo. Valoriza a paisagem natural da freguesia, reflete a memória coletiva da comunidade e o estatuto administrativo como freguesia.

A vida comunitária mantém vivas tradições populares que marcam o calendário local e reforçam a identidade cultural da aldeia:

- Festa de Santo António – início do mês de agosto;
- Feira de São Martinho – nos dias 10 de fevereiro, maio e novembro;
- Festa da Caça – mês de maio;

3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU

A delimitação da ARU integra a área de edificação consolidada mais antiga de **Casteleiro**. Engloba a área classificada de Solo Urbano dentro dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, os Espaços de Uso Especial – Equipamentos, bem como a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão programada, abrangente à Quinta da Mimosa (UOPG5), tendo em consideração os espaços delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Perfaz uma área de **42,20 hectares**. Efetivamente a delimitação desta área, poderá estimular o investimento privado, sobretudo quando combinado com instrumentos financeiros disponíveis, de apoio à reabilitação do edificado, potenciando a sua oferta.

4. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTELEIRO

4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para **Casteleiro** abrange um território com **42,20 hectares**, pertencente à freguesia com o mesmo nome. A ARU proposta integra a malha urbana localizada no perímetro do aglomerado, que corresponde ao núcleo mais antigo, assim como a malha urbana que se desenvolve ao longo da ER 18-3, via coincidente com a Rua da Estrada. Para além desta zona antiga e consolidada, a ARU abrange também o tecido urbano que ocorre na proximidade da Associação do Lar e Centro de Dia de São Salvador do Casteleiro, no perímetro edificado da Quinta da Mimosa, o tecido urbano do Bairro da Cruz das Almas, áreas mais dispersas envolventes à Rua do Caramelo, Rua Cabo das Quelhas, Rua do Cemitério e Rua do Ribeirinho, artérias transversais ao eixo de entrada no aglomerado e nas quais se verificam lógicas de complementaridade e interdependência.

A ARU proposta é constituída por um território onde se destacam diversos núcleos com complementaridades funcionais e urbanas:

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com o as áreas de interesse cultural e artístico, em particular o Solar de José Lopes e de outras edificações arquitetónicas em granito que constituem os largos e praças, o núcleo patrimonial da povoação e delimitado pelo Largo de S. Francisco, Rua Direita, Rua do Forno e Travessa do Forno, Largo do Chafariz, Largo do Espírito Santo, Largo do Poço, Largo da Praça, Rua do Ribeirinho, Rua da Estalagem, Rua da Igreja, Rua da Fonte, Largo da Fonte, Rua da Carreirinha.
A malha é tendencialmente orgânica ainda que defina claramente quarteirões e bastante consolidada. Quanto ao parque edificado, este é “dominado pelo tipo construtivo beirão: casas de dois pisos com diferenciação funcional, planta retangular concentrada e telhado de duas águas;
- artérias mais recentes, com elevado grau de importância, tais como a Rua da Estrada (coincidente com a ER18-3), Rua das Escolas, Rua dos Pessegueiros (ligação ao conjunto edificado de reconhecido valor arquitetónico da Quinta da Mimosa), Rua do Caramelo, Rua das Hortas, Rua Cabo das Quelhas e Rua do Cemitério.



Figura 3 – perspectiva do Largo da Fonte



Figura 4 – perspectiva desde o Largo de S. Francisco sobre o Solar de José Lopes



Figura 5 – perspectiva sobre a Rua da Igreja



Figura 6 – perspectiva do Solar de José Lopes, desde a Rua da Estrada



Figura 7 – perspectiva da Rua da Estrada



Figura 8 – perspectiva da Rua do Caramelo



Figura 9 - Proposta de delimitação da ARU de Casteleiro

4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma ARU como a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste sentido, na delimitação da ARU de **Casteleiro** foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM (solo urbano e inclusão de uma pequena área de solo rústico, que estabelece a ligação entre o interior e o exterior do núcleo antigo);
- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana e as complementaridades urbanísticas e funcionais verificadas entre vários núcleos, mais especificamente entre o núcleo antigo e a malha urbana/áreas de expansão mais recentes que se foram desenvolvendo ao longo da ER18-3, nomeadamente equipamentos sociais tais como a Associação do Lar e Centro de Dia de São Salvador do Casteleiro, antiga escola e o setor comércio/serviços existente;
- Delimitação de área contínua, com lógicas urbanas interdependentes e funções diversificadas, permitindo alavancar uma estratégia de reabilitação e regeneração integrada neste território onde coexistem áreas de interesse cultural, patrimonial, histórico e arquitetónico, com outras mais frágeis em termos de conservação e funcionalidade, mas cujo impacto da degradação e transformação urbana se verifica de forma transversal no território proposto para a ARU;
- Valorização integrada de elementos patrimoniais por classificar, promovendo um enquadramento urbanístico adequado e harmonioso do ponto de vista estético e funcional;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e obsoletos que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de incentivos à iniciativa privada;
- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana do aglomerado e dos seus núcleos constituintes, essenciais para a coesão territorial e a valorização da paisagem urbana e patrimonial.

Com base nas características físicas e funcionais do território foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana e que, por estes motivos, justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação e reabilitação urbana. Neste contexto, são integrados na ARU de **Casteleiro** os seguintes elementos/áreas:

- O núcleo antigo, que se associa à localização do Solar de José Lopes, da Igreja Matriz, capelas, fontes, largos e praças tais como Largo de S. Francisco, Largo do Chafariz, Largo do Poço, Largo da Praça, Largo da Fonte, Largo do Espírito Santo, Rua Direita, Rua do Forno e Travessa do Forno, Rua do Ribeirinho, Rua da Estalagem, Rua da Igreja, Rua da Fonte, Rua da Carreirinha.
- artérias mais recentes e dispersas, com elevado grau de importância, tais como a Rua da Estrada, Rua das Escolas, o conjunto edificado de valor arquitetónico da Quinta da Mimosa desde a Rua dos Pessegueiros, Rua do Caramelo, Rua das Hortas, Rua Cabo das Quelhas e Rua do Cemitério.

A ARU de **Casteleiro** incide assim numa área alargada, multifuncional e interdependente que, por razões estratégicas e pelas suas condições geográficas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas deve ser alvo de um processo de reabilitação urbana integrado.

4.3 OBJETIVOS A PROSSEGUIR

O objetivo central do processo de reabilitação urbana iniciado com a proposta de limite da ARU de **Casteleiro** é a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do edificado e do espaço público, tirando partido e valorizando o património cultural classificado e principalmente por classificar, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se que o processo desencadeado pela formalização da ARU permita o fortalecimento da identidade e coesão territorial de **Casteleiro** assente num vasto património arquitetónico, quer no núcleo histórico antigo, quer no núcleo próximo. Assim, pretende-se tirar partido dos elementos patrimoniais distintivos; das dinâmicas sociais e urbanísticas (existentes e potenciais) e da qualidade de vida que este território de baixa densidade oferece.

Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de **Casteleiro**:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- 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;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Com base no exposto foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de **Casteleiro**:

- Preservar o aglomerado da **Casteleiro**, garantindo a proteção e valorização do património por classificar e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística. Destaca-se como espaço

de elevado valor cultural, mas também valor arquitetónico e patrimonial, e, por conseguinte, com elevado potencial não explorado. Neste contexto, é prioritária a preservação do tecido urbano do núcleo mais antigo;

- Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, em particular nas áreas de maior sensibilidade urbanística e patrimonial. A caracterização realizada à ARU evidencia a existência de diversos imóveis devolutos e em estado de degradação, sobretudo no tecido urbano do núcleo antigo com maior valor arquitetónico. Neste contexto, é premente estimular e apoiar a sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de habitabilidade e funcionalidade do parque edificado, bem como apoiar um processo sustentado de crescimento demográfico, compatível com a valorização da identidade local;
- Qualificar o espaço público como elemento de estruturação e valorização do território. Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar uma maior interligação entre os diferentes núcleos urbanos que marcaram o desenvolvimento do aglomerado, promovendo uma maior coesão e articulação entre eles;
- Fixar e atrair população e atividades económicas. Em todo o território da ARU, verifica-se a existência de casas fechadas e com necessidades de intervenção. Este cenário determina como essencial uma aposta estruturada na fixação e atração de população e atividades económicas, com especial destaque para comércio e serviços de proximidade que garantam a resposta às necessidades básicas dos que aí residem;
- Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção. A participação e envolvimento da comunidade é relevante para que possa ser sensibilizada para a premente reabilitação dos espaços como forma de preservar o valor patrimonial e a identidade coletiva e atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para a vitalização da ARU.

5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação de uma ARU “obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável” e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, são aplicáveis à ARU de **Casteleiro** os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de acordo com o artigo 45º do EBF;
 - Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação;

- Os prédios rústicos localizados na Área de Reabilitação Urbana que se encontrem a ser utilizados para utilização agrícola permanente, beneficiam de **isenção por um período de cinco anos**;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45.º do EBF;
 - **A primeira transmissão onerosa** de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana **e que se destine exclusivamente a habitação própria e permanente, é passível de isenção**;
- Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o número 4 do artigo 71.º do EBF;
- Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA;

5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos.

INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas na área delimitada, na qual se aplica a ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal do Sabugal o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

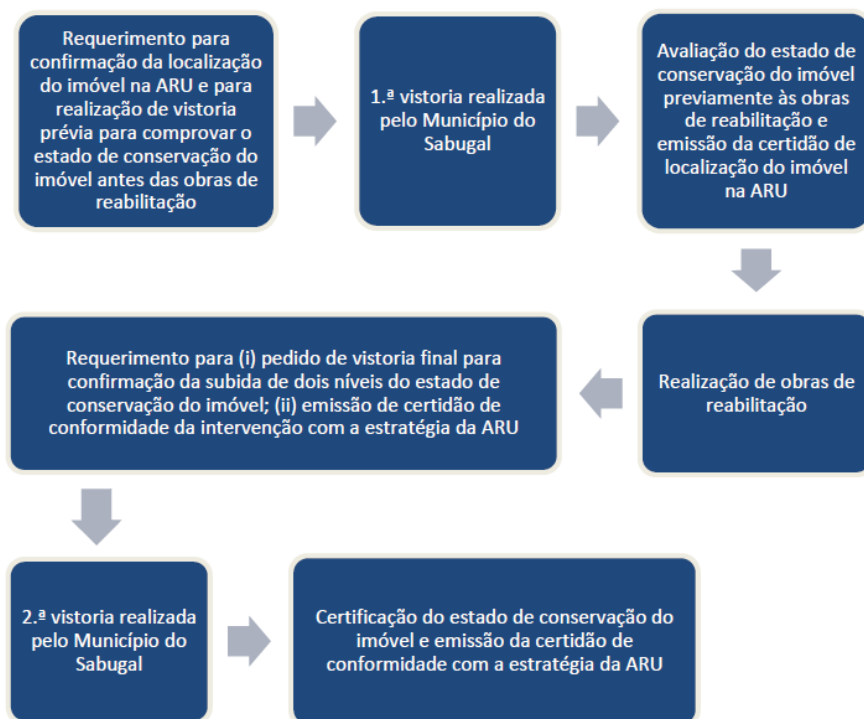


Figura 10 – Esquema de procedimento

5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o Município do Sabugal disponibilizará o seguinte incentivo:

- **TAXAS ADMINISTRATIVAS**
Isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal do Sabugal, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana.
- **MAJORAÇÕES PARA PRÉDIOS URBANOS DEGRADADOS**
De acordo com o disposto no artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (DL 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas.

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – CASTELEIRO