

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU – CERDEIRA



[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 CERDEIRA	9
4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	9
4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	12
4.3 OBJETIVOS A PROSSEGUIR	13
5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	15
5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS	15
5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	15
5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	16

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU — CERDEIRA

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 Cerdeira** 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 Cerdeira**, 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

Cerdeira 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 de **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 INTERGERACIONA (PE9), a concretizar a partir da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, e posterior execução da Operações de Reabilitação Urbana, e define um conjunto de vetores de entre os quais a revitalização dos aglomerados urbanos das Aldeias, focada na reabilitação de 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 **Cerdeira**, 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 prevalecentes 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;
 - **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.
 - **Espaços de Uso Especial – Espaços Verdes:** áreas integradas na estrutura urbana que mantêm as características e valor natural, contribuindo para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, correspondendo a áreas com algum tipo de limitação para ocupação edificada tais como zonas declivosas, áreas atravessadas por linhas de água, linhas de drenagem natural ou zonas húmidas ou a áreas com ocupação arbórea relevante.
- **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;

- **Estrutura Ecológica Municipal:** função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos, abrangendo a estrutura ecológica fundamental (EEF); e a estrutura ecológica complementar a qual compreende as áreas que, pelos seus valores e características biofísicas intrínsecas e pelos seus valores e ocorrências culturais, são aptas para estabelecer a continuidade dos sistemas e funções ecológicas no território concelhio, potenciam corredores de mobilidade suave e assumem, igualmente, uma função social relevante, e que não se encontram integradas na EEF, sendo constituída pelo Corredor Ecológico — Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROFCI);

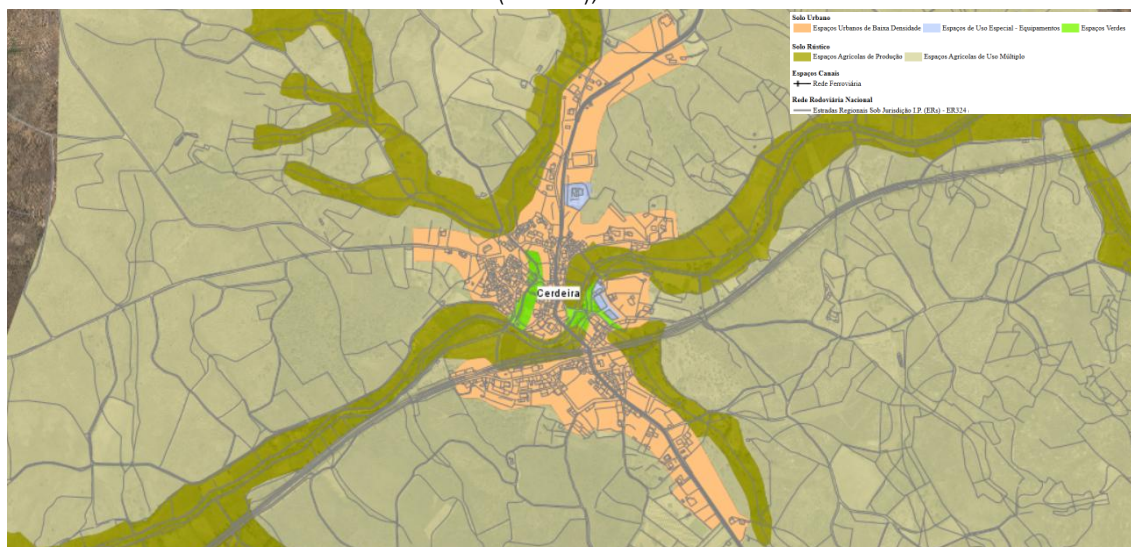


Figura 1 - PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

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;
- **Rede Ferroviária:** delimitadas em Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes, corresponde aos espaços que integram a rede ferroviária, corresponde a um troço da Linha da Beira Alta. Está sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor constituindo uma servidão administrativa e 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).

Cerdeira ocupa uma área de 24,13 km², com 188 residentes, representa atualmente 1,66 % 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: -17,90 %, diminuindo a taxa de variação face à década de 2001-2011 (- 2,03 %).

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 **Cerdeira**, regista-se um acréscimo do número de edifícios entre 2011 e 2021 (226–229) de 1,30% correspondentes a 3 edifícios. Referir que, de acordo com dados obtidos pelo Censos de 2021, na freguesia de **Cerdeira** constam: 82 habitações de residência habitual, 107 habitações secundárias, 10 residências vagas para venda ou arrendamento e 36 edifícios vagos por outros motivos. Destes, 5,20% dos edifícios carecem de necessidades de reparação.

O parque habitacional de **Cerdeira** 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.

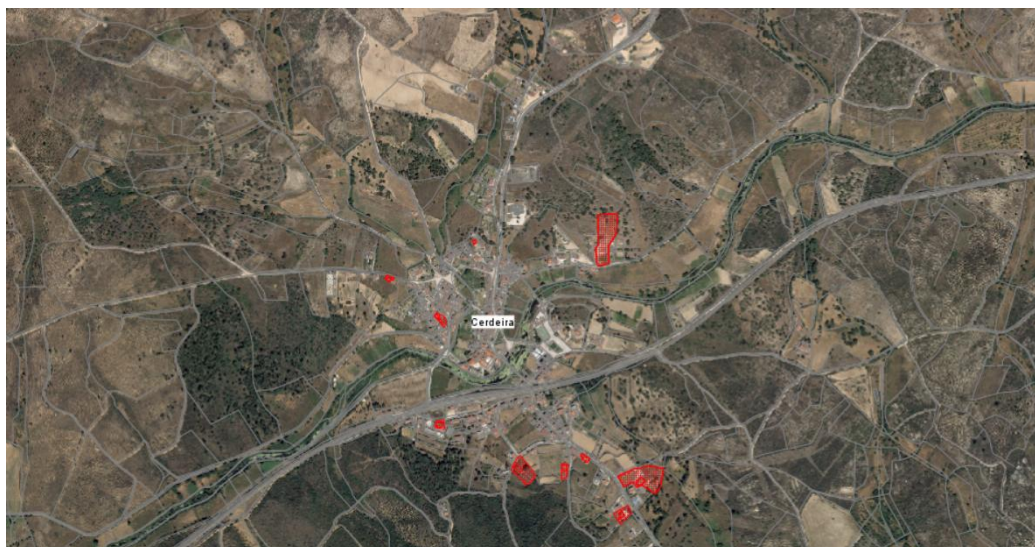


Figura 2 – Cerdeira – Localização Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2025)
(Fonte: gabinete SIG do município)

Tabela 1 – Cerdeira- 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	1	0	0	1	0	0	0	2	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	3	1	0	0
TOTAL = 13 (área considerada com a delimitação da ARU)																									

(Fonte: gabinete SIG do município)

2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Cerdeira, localizada no sector nordeste do concelho do Sabugal, constitui um núcleo rural cuja identidade resulta da articulação entre fatores históricos, geográficos e socioculturais. O

povoamento da área é antigo, refletindo processos típicos do interior beirão, onde a proximidade de cursos de água, a disponibilidade de terras aráveis e a posição estratégica entre vales e planaltos favoreceram a fixação humana desde épocas remotas.

Em termos históricos, Cerdeira desenvolveu-se num território de transição entre a montanha e o vale, integrado em antigas vias de circulação que ligavam o interior ao planalto e à fronteira. Esta condição contribuiu para a consolidação de uma comunidade relativamente autónoma, dependente da agricultura tradicional, da pastorícia e das dinâmicas de interdependência com as aldeias vizinhas.

A partir do final do século XIX, a identidade local foi profundamente marcada pela implantação da linha ferroviária da Beira Alta, cuja estação ficou diretamente associada ao nome e ao quotidiano da freguesia. A ferrovia representou um elemento de modernização decisivo: facilitou a mobilidade das populações, dinamizou o comércio de produtos agrícolas e florestais e integrou Cerdeira em circuitos económicos de maior escala. Durante grande parte do século XX, a estação ferroviária constituiu um polo de atividade e de sociabilidade, articulando a aldeia com centros urbanos regionais e nacionais e assumindo-se como um fator estruturante do desenvolvimento local. Cerdeira é ainda atravessada pela Estrada Nacional 324 (EN324) que liga Pinhel ao Sabugal, possivelmente estrada mais antiga adaptada ao longo do tempo, de traçado perpendicular ao vale do rio Noéme e à linha férrea da Beira Alta.

No âmbito educativo e cultural, destaca-se igualmente a relevância do Colégio de Cerdeira, instituição que, ao longo de décadas, desempenhou um papel determinante na formação das gerações. O colégio funcionou como referência pedagógica, espaço de promoção cultural e instrumento de mobilidade social, contribuindo para elevar os níveis de literacia numa região tradicionalmente marcada pela dispersão populacional e pelo acesso limitado à educação formal. A presença deste estabelecimento escolar tornou Cerdeira um ponto de atração para jovens oriundos de várias localidades circundantes, reforçando a centralidade da aldeia no contexto regional.

A dimensão cultural de Cerdeira reflete a herança comunitária típica da Beira Interior. As festividades religiosas, os rituais ligados ao ciclo agrícola e a transmissão intergeracional de práticas artesanais e gastronómicas constituem parte integrante do património imaterial local. Este legado cultural evidencia a importância dos laços de vizinhança e das estruturas comunitárias que, historicamente, sustentaram a vida rural e moldaram a identidade social da freguesia.

Do ponto de vista natural e paisagístico, Cerdeira insere-se num espaço marcado pela alternância entre vales férteis, relevos suaves e áreas de montado e mato. A presença de carvalhais, pinhais e formações arbustivas, associada aos cursos de água que atravessam o território, confere à freguesia uma elevada diversidade ecológica. A paisagem, caracterizada por horizontes amplos e pelo dinamismo sazonal típico das regiões de montanha, espelha a relação histórica entre a comunidade e o meio ambiente, evidenciando séculos de práticas agrícolas extensivas e de gestão tradicional do território.

Enfrenta, como muitas outras comunidades do interior, desafios associados à diminuição demográfica e ao envelhecimento populacional. Contudo, permanece dotada de elementos patrimoniais, naturais e culturais que lhe conferem valor distintivo. A articulação entre o legado histórico, o impacto duradouro da ferrovia, a memória educativa e cultural ligada ao colégio e o enquadramento paisagístico de elevada qualidade constitui um conjunto de recursos com potencial para estratégias sustentáveis de revitalização, valorização patrimonial e desenvolvimento local.

Cerdeira apresenta-se como um território em que o passado rural, a modernidade introduzida pelo caminho-de-ferro e a memória coletiva da educação convergem numa identidade singular, representativa da Beira Interior e do seu processo histórico de transformação.

No que diz respeito ao património edificado e arqueológico, Cerdeira reúne um conjunto significativo de monumentos e sítios de memória, destaca-se:

- Igreja Matriz, dedicada a Nossa Senhora da Visitação;
- Torre do Relógio;
- Ponte românica (de seis arcos perfeitos, em granito);
- Capela do Senhor dos Aflitos;
- Forno Comunitário;
- Cruzeiros;
- Chafarizes e fontes;
- Sepulturas antropomórficas;
- A ermida (Senhora do Monte);
- Capela de Santo Amaro;
- Capela da Senhora do Desterro e um forno comunitário;
- Ponte de Sequeiros (ponte românica fortificada, sobre o rio Côa);

(Fonte: site institucional da freguesia)

O brasão oficial da freguesia reflete essa herança histórica e a sua vocação rural: escudo de ouro, três cachos de cerejas de vermelho, com os pés de verde, alinhados em roquete; em campanha, ponte de três arcos de negro, lavrada do campo, firmada nos flancos e movente de um pé ondado de duas tiras ondadas de azul e prata. Coroa mural de prata de três torres. Listel branco, com a legenda a negro: «CERDEIRA – SABUGAL».

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

- Festa da Nossa Senhora do Monte – segundo a lenda, a mãe de Cristo apareceu no Cabeço da Cerdeira e, em sua honra, começou a ser construída uma ermida a 200 m do local definitivo. Cada vez que eram colocadas pedras no primeiro local, no dia seguinte elas reapareciam no local onde acabou por ser construída, no topo do monte. Nossa Senhora queria o ponto mais alto para poder ver as suas sete irmãs. Dali avistam-se todos os cumes em redor da bacia do rio Côa — 15 de agosto;
- Festa de Santo Amaro – festa acontece no lugar abandonado de Santo Amaro do Cortelho, junto à ribeira das Cabras — 15 de janeiro;

3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU

A delimitação da ARU integra a área de edificação consolidada mais antiga de **Cerdeira**. Engloba a área classificada de Solo Urbano dentro dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade bem como Espaços de Uso Especial (Equipamentos e Espaços Verdes), tendo em consideração os espaços delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Perfaz uma área de **36,10 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 CERDEIRA

4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para **Cerdeira** abrange um território com **36,10 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. Para além desta

zona antiga e consolidada, a ARU abrange também o tecido urbano que se desenvolve em ambas margens do rio Noéme, ao longo da EN324 e na extensão da linha férrea da Beira Alta, artérias de entrada no aglomerado e nas quais se verificam lógicas de complementaridade e interdependência.

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

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com as áreas de interesse cultural e artístico, de edificações arquitetónicas em granito que constituem os largos e praças, o núcleo patrimonial da povoação e delimitado pelo Largo da Igreja, Rua da Carreira, Rua do Outeiro, Rua da Atalaia, Rua Senhora da Visitação, Bairro da Relva, Largo da Relva, Rua Paroquial, Rua Maria Rita G. P. Dinis da Fonseca, Largo Dona Cândida Dinis da Fonseca, Rua da Escola, Largo da Praça, Travessa do Forno, Rua do Vale, Rua do Canto; 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;
- núcleo intermédio, situado na margem sul do rio Noéme e norte da Linha da Beira Alta, coincidente com as áreas de lazer e desporto, associativismo e festividades, incluindo a pequena indústria, integrando o Largo das Eiras e a Rua das Eiras;
- artérias mais recentes, mas com elevado grau de importância, localizadas no desenvolvimento da estação ferroviária da Cerdeira em malha concentrada, delimitadas pela Rua Doutor Joaquim Dinis da Fonseca, Rua das Neves, Rua Frei Miguel, Rua das Amoreiras. Também ao longo da EN324, de malha mais dispersa: a norte do aglomerado integrando o Centro de Dia; a sul do aglomerado integrando o posto de abastecimento, indústria alimentar e comércio.



Figura 3 – perspetiva do Largo Dona Cândida Dinis da Fonseca (Colégio da Cerdeira), desde a ponte.



Figura 4 – perspectiva sobre Rua Doutor Joaquim Dinis da Fonseca, imediações da estação ferroviária



Figura 5 – perspectiva sobre Largo das Eiras, desde a ponte românica



Figura 6 – perspectiva sobre Cerdeira, desde a Rua do Outeiro



Figura 7 - Proposta de delimitação da ARU de Cerdeira

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 **Cerdeira** 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, a margem norte e margem sul do rio Noéme e o atravessamento da Linha da Beira Alta);
- 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 na proximidade da Estação Ferroviária e ao longo da EN324;
- 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 **Cerdeira** os seguintes elementos/áreas:

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com as áreas de interesse cultural e artístico, de edificações arquitetónicas em granito que constituem os largos e praças, o núcleo patrimonial da povoação e delimitado pelo Largo da Igreja, Rua da Carreira, Rua do Outeiro, Rua da Atalaia, Rua Senhora da Visitação, Bairro da Relva, Largo da Relva, Rua Paroquial, Rua Maria Rita G. P. Dinis da Fonseca, Largo Dona Cândida Dinis da Fonseca, Rua da Escola, Largo da Praça, Travessa do Forno, Rua do Vale, Rua do Canto;
- núcleo intermédio, situado na margem sul do rio Noéme e norte da Linha da Beira Alta, coincidente com as áreas de lazer e desporto, associativismo e festividades, incluindo a pequena indústria, integrando o Largo das Eiras e a Rua das Eiras;
- artérias mais recentes, mas com elevado grau de importância, localizadas no desenvolvimento da estação ferroviária da Cerdeira em malha concentrada, delimitadas pela Rua Doutor Joaquim Dinis da Fonseca, Rua das Neves, Rua Frei Miguel, Rua das Amoreiras. Também ao longo da EN324, de malha mais dispersa: a norte do aglomerado integrando o Centro de Dia; a sul do aglomerado integrando o posto de abastecimento, indústria alimentar e comércio.

A ARU de **Cerdeira** 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 **Cerdeira** 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 **Cerdeira** 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 **Cerdeira**:

- 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 **Cerdeira**:

- Preservar o aglomerado da **Cerdeira**, 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 **Cerdeira** 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 45º 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.

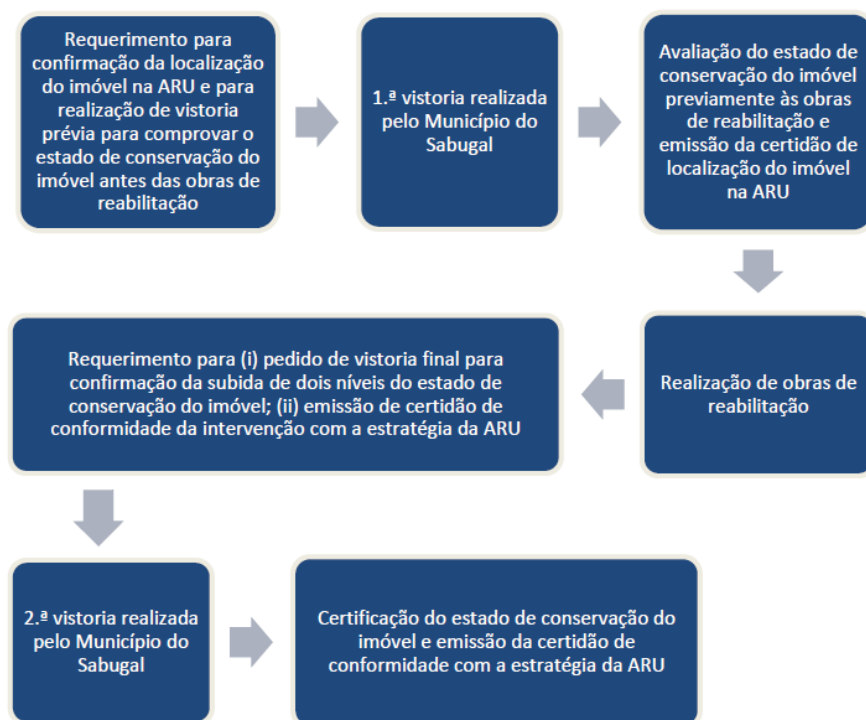


Figura 8 – Esquema de procedimento

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 – CERDEIRA