

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU – QUADRAZAIS



[MARÇO 2026]

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.....	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU.....	10
4. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUADRAZAIS.....	10
4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO.....	10
4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	13
4.3 OBJETIVOS A PROSEGUIR.....	15
5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	16
5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	17
5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	18

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – QUADRAZAIS

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 Quadrazais** 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 Quadrazais**, 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

Quadrazais 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 do Côa; 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 do Côa (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.

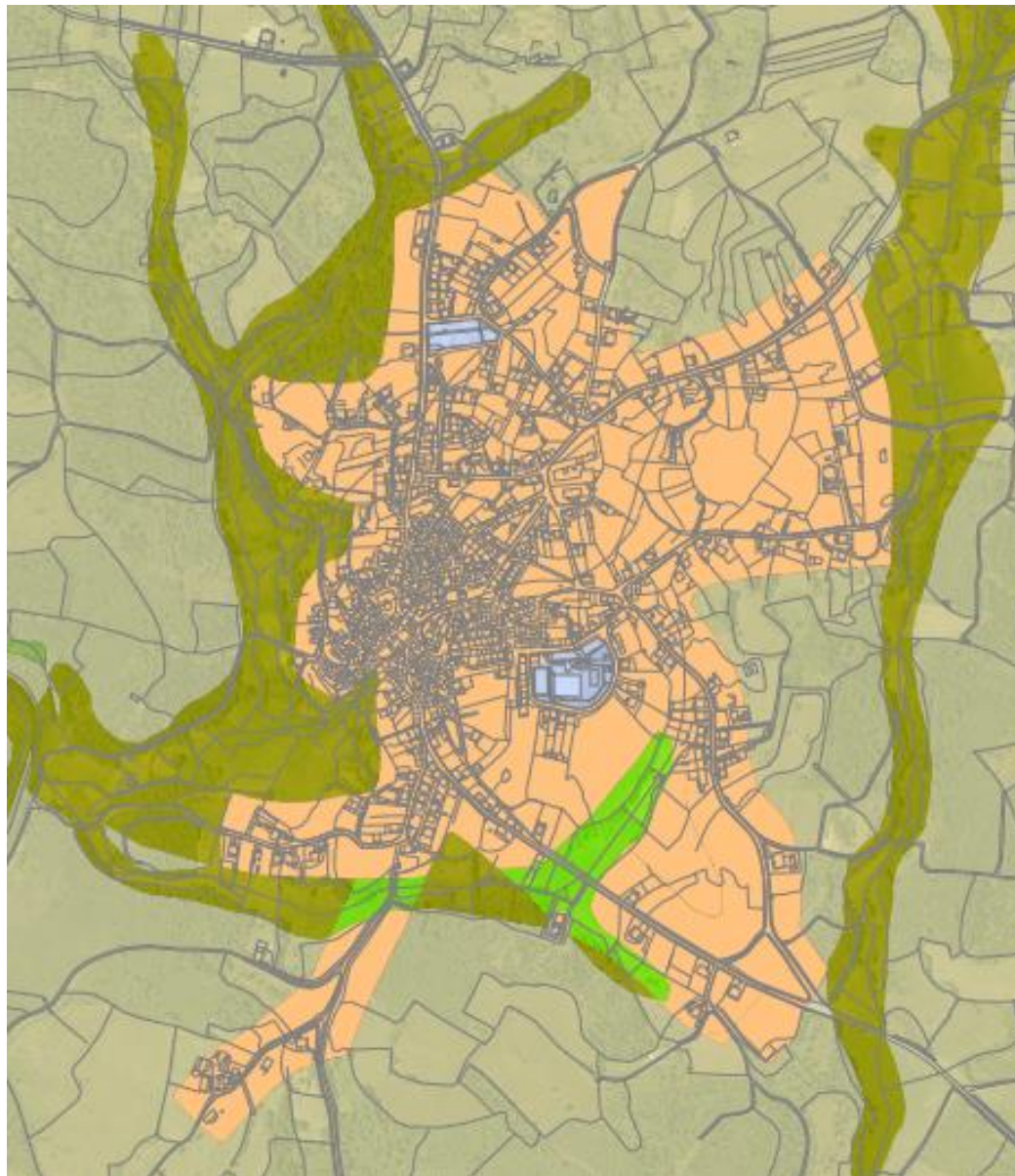
Igualmente, o Plano Estratégico do Sabugal - 2035 (PES), identifica a QUALIFICAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS TERRITORIAIS como um dos projetos estruturantes, assente no reconhecimento da importância do património edificado enquanto fator de desenvolvimento e de atratividade do Concelho, salientando que o processo de renovação dos diversos aglomerados tem vindo a registar um forte incremento:

- a nível municipal, com a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (em Aldeia Velha, Cerdeira, Casteleiro, Alfaiates, Bendada, Foios, Malcata, Sabugal, Soito, Sortelha, Vila do Touro e Vilar Maior), com a elaboração e aprovação de alguns Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, e as deliberações tomadas em termos licenciamento e taxas de obras de reabilitação e a conceção do Regulamento do Programa de Incentivos à Recuperação do Património Edificado do Sabugal;
- a nível municipal/freguesia, com intervenções de qualificação do espaço público, reabilitação do património histórico edificado e de infraestruturização das aldeias;
- a nível do movimento solidário e associativo que tem um forte impacto na renovação das aldeias em que se inserem;
- a nível privado, com intervenções no património edificado dos proprietários.

No território abrangido por **Quadrazais**, 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 carácter 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;
 - **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 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;
 - **Espaços Naturais tipo I:** correspondem a valores naturais e paisagísticos com um significado e importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza que se caracterizam por um grau muito elevado de sensibilidade ecológica;
 - **Espaços Naturais tipo II:** caracterizam-se por um grau elevado de sensibilidade ecológica e constitui a área abrangida pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000;
 - **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;



Solo Urbano
Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços de Uso Especial - Equipamentos Espaços Verdes

Solo Rústico
Espaços Agrícolas de Produção Espaços Agrícolas de Uso Múltiplo Espaços Florestais

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).

Quadrazais ocupa uma área de 40,61 km², com 380 residentes, representa atualmente 3,40 % da população total residente do concelho do Sabugal e analogamente ao registado na maioria do concelho, a sua dinâmica populacional diminuiu entre 2011 a 2021 com uma taxa de variação de 16,80 %, bastante agravado comparativamente à década de 2001-2011 (3,60 %).

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.

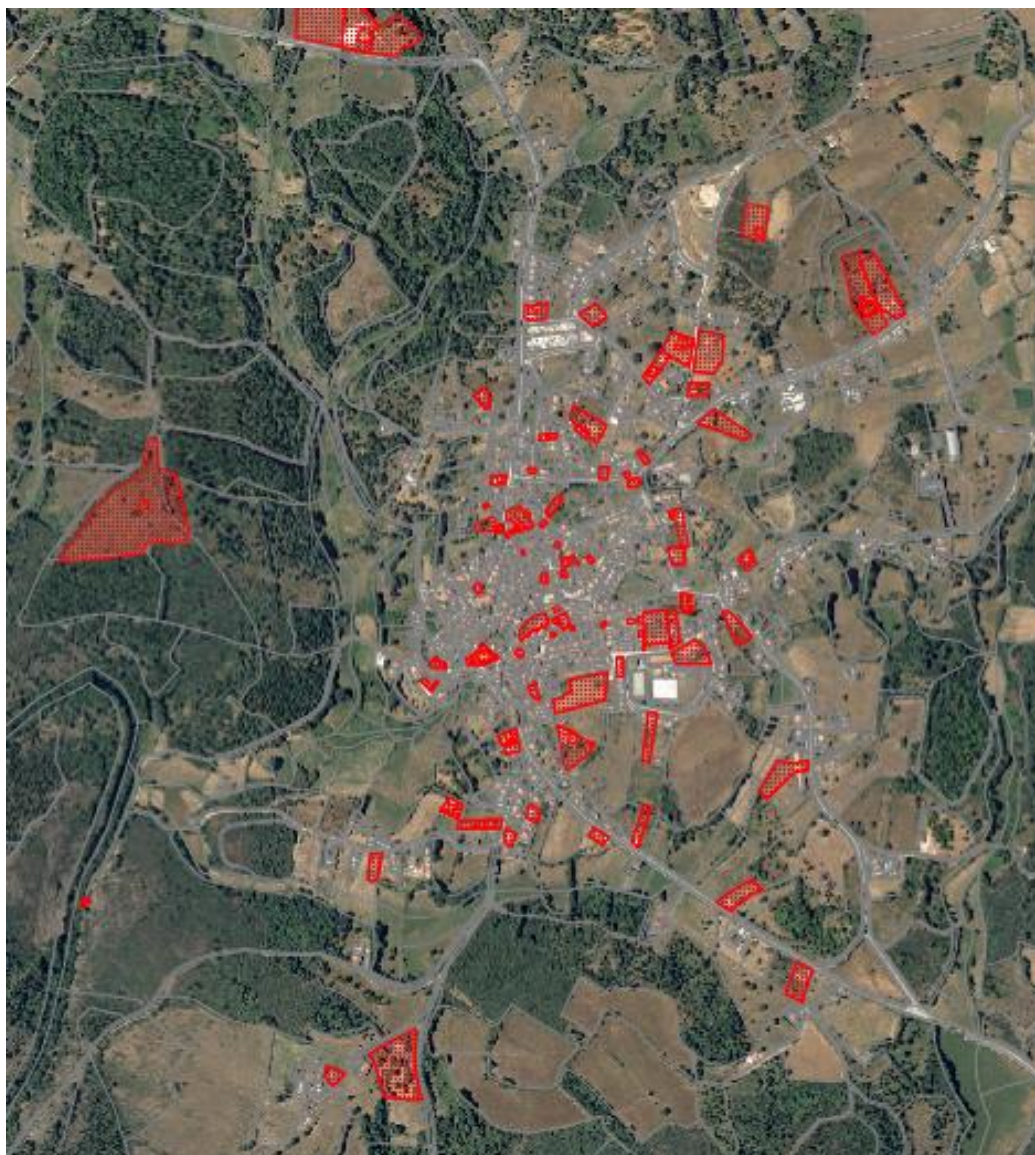
Relativamente à freguesia de **Quadrazais**, regista-se um acréscimo do número de edifícios entre 2011 e 2021 (748–754) de 0,30% correspondente a 6 edifícios. Referir que, de acordo com dados obtidos pelo Censos de 2021, na freguesia de **Quadrazais** constam: 171 habitações de residência habitual, 554 habitações secundárias, 13 residências vagas para venda ou arrendamento e 15 edifícios vagos por outros motivos. Deste universo, 5,90% dos edifícios carecem de necessidades de reparação.

O parque habitacional de **Quadrazais** 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 2009 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.

Tabela 1 – Quadrazais - Total de Operações Urbanísticas no âmbito do RIUE (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
7	7	9	8	5	5	8	4	3	0	1	2	1	0	0	5	1	1	3	4	2	1	3	2	1	1
TOTAL = 86 (82 coincidentes com a delimitação da ARU)																									

(Fonte: gabinete SIG do município)



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

2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A freguesia de **Quadrazais**, implantada no setor sudeste do concelho, constitui um território de elevada complexidade histórica e cultural, cuja configuração resulta de uma longa interação entre fatores geopolíticos, ambientais e socioeconómicos. Inserida na faixa raiana, a sua evolução deve ser interpretada à luz das dinâmicas fronteiriças que, desde a consolidação do reino português, estruturaram modos de vida específicos, marcados simultaneamente pela vigilância, pela permeabilidade e pela adaptação às condições de marginalidade territorial.

No plano histórico, Quadrazais desenvolveu-se num contexto em que a fronteira funcionava tanto como linha de separação política quanto como espaço de contacto e circulação. Após a definição mais estável dos limites territoriais na sequência do Tratado de Alcanizes, estas comunidades passaram a desempenhar funções indiretas de controlo e ocupação do território, ainda que frequentemente afastadas dos grandes centros de decisão. A sua economia, durante séculos, manteve-se assente numa lógica de subsistência, baseada em policultura cerealífera, criação extensiva de gado e aproveitamento dos recursos silvestres. Contudo, a escassez produtiva e o isolamento fomentaram práticas paralelas, entre as quais o contrabando assumiu particular

relevância, constituindo não apenas uma estratégia económica, mas também um fenómeno social estruturante, com códigos próprios e redes de solidariedade transfronteiriça.

Do ponto de vista cultural, Quadrazais evidencia um património imaterial de excecional singularidade, destacando-se o chamado “quadrazenho”, uma variedade linguística local que tem suscitado interesse no domínio da Linguística, pela sua especificidade e pela forma como incorpora influências do castelhano e de arcaísmos do português. O falar tradicional, transmitido oralmente, constitui um marcador identitário de grande relevância, refletindo séculos de contacto cultural e relativo isolamento. Paralelamente, as práticas festivas, nomeadamente as celebrações religiosas e os ciclos festivos associados ao calendário agrícola, revelam uma forte coesão comunitária. Os cantares, as narrativas orais e os saberes tradicionais — incluindo técnicas de transformação de produtos agrícolas e de gestão do território — integram um sistema cultural coerente, ainda que atualmente sujeito a processos de erosão decorrentes da desertificação humana.

No domínio natural, o território de Quadrazais insere-se numa paisagem de transição biogeográfica entre o mundo atlântico e o mediterrânico, com predominância de formações vegetais adaptadas a condições adversas. Os solos, geralmente pobres e pouco profundos, associados a um regime climático de forte amplitude térmica, condicionaram historicamente as práticas agrícolas e favoreceram a expansão de matos e de espécies arbóreas resistentes, como o carvalho-negral e a azinheira. A presença de linhas de água de regime irregular contribui para a heterogeneidade ecológica, criando micro-habitats que suportam uma biodiversidade relevante. A paisagem atual resulta, em larga medida, de uma construção antrópica prolongada, onde elementos como socalcos, muros de pedra seca e caminhos tradicionais evidenciam estratégias de adaptação ao relevo e à escassez de recursos.

Em termos patrimoniais, Quadrazais apresenta um conjunto edificado que reflete a funcionalidade e a economia de meios características das comunidades rurais do interior. A arquitetura vernácula, dominada pelo uso do granito e xisto local, organiza-se em estruturas compactas, com reduzida abertura ao exterior, adaptadas às condições climáticas e à necessidade de proteção. As habitações articulam-se frequentemente com espaços destinados à atividade agropecuária, evidenciando uma integração entre funções residenciais e produtivas. Elementos como fornos comunitários, fontes, eiras e currais constituem testemunhos materiais de práticas coletivas e de uma organização social baseada na interdependência. O património religioso, embora discreto, assume centralidade simbólica, com capelas e espaços de culto que estruturam o calendário festivo e reforçam a identidade local.

Quadrazais configura-se como um território onde a inter-relação entre história, cultura, natureza e património se manifesta de forma particularmente densa e articulada. A sua compreensão exige uma abordagem integrada, capaz de reconhecer tanto as especificidades locais quanto a sua inserção em dinâmicas regionais mais amplas. Num contexto contemporâneo marcado por desafios como o despovoamento e a transformação dos modos de vida rurais, a valorização deste património — material e imaterial — assume-se como um vetor fundamental para a preservação da memória coletiva e para a construção de estratégias sustentáveis de desenvolvimento territorial.

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

- Igreja Matriz, de Nossa Senhora da Assunção;
- Capela de Santa Eufêmia;
- Capela de Santo António;
- Capela do Espírito Santo;
- Capela de S. Gens;

- Capela de Santo Cristo;
- Capela de São Sebastião;
- Cruzeiro, Rua de Santo António;
- Cruzeiro da Malhada Vaca;
- Chafarizes e fontes;
- Alminhas;
- Património Natural – Serra da Malcata;
- Património Natural – Lince Ibérico;

O brasão oficial da freguesia reflete a herança histórica e a sua vocação rural: escudo de ouro, cavalo passante de vermelho, com crinas, cauda e cascos de negro; em chefe, saco de verde, atado de negro e realçado de prata; campanha ondata de azul e prata, de três tiras. Coroa mural de prata de três torres. Listel branco com a legenda a negro: “QUADRAZAIS”.

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

- Festa de Nossa Senhora da Assunção
- Festa de São Gens
- Festa de Santa Eufêmia
- Festa de Nossa Senhora do Rosário
- Festa da Imaculada Conceição
- Festa de Santa Luzia
- Festa de S. João Evangelista
- Festa de S. Sebastião
- Festa de S. José
- Festa de Santo Cristo
- Festa do Espírito Santo
- Festa de Nossa Senhora de Fátima
- Festas de Santo António
- Festa de São João Baptista

3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU

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

Perfaz uma área de **46,60 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 QUADRAZAIS

4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para **Quadrazais** abrange um território com **46,60 hectares**, pertencente à freguesia com o mesmo nome e da qual Ozendo é anexa. 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 ao longo da EM538 na direção Vale de Espinho e da estrada municipal na direção

Soito, artérias de entrada no aglomerado e na qual se verificam lógicas de complementaridade e interdependência. A ARU proposta é constituída por um território de morfologia distinta, onde se destacam diversos núcleos com complementaridades funcionais e urbanas:

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com as áreas de interesse religioso, 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 de Santo Cristo, Rua da Cale Fundeira, Rua da Igreja, Rua da Praça, Rua do Fundo, Rua do Ribeiro, Rua do Fole, Rua do Cimo, Rua Professor Alexandre Justino Vieira, rua da Fábrica, Rua Dr. Filinto dos Reis Novais. 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, delimitado pela Rua do Castanheiro, Rua da Escola Velha, Rua de São Sebastião, Rua do Posto, Rua das Eiras, Travessa da Eiras, Rua Nossa Senhora de Fátima, Rua do Campo de Futebol, Rua do Bairro da Ladeira, Rua do Albardeiro, Rua da Veiga, Rua das Escolas, Rua de Santa Eufêmia, Rua do Vale, Rua de São Gens, Rua do Cemitério, Rua da Casa Queimada, Rua do Rosmaninho e Rua do Cabecinho. A malha é reticulada formando quarteirões consolidados e dispersos. Quanto ao parque edificado, este é dominado por edifícios de dois e três pisos.
- periferia mais dispersa ao longo da EM538 na direção Vale de Espinho e da estrada municipal na direção Soito, designadas respetivamente por Rua do Reboleiro e Avenida de Santa Eufêmia, também a Rua das Regueiras e Rua do Albardeiro, situadas mais a Este, coincidente com as diversas entradas no aglomerado, de elevado grau de importância.



Figura 3 – perspetiva da Praça Doutor José da Gama Veiga Vieira



Figura 4 – perspetiva sobre Rua de Cimo



Figura 5 – perspetiva sobre Rua da Cale Fundeira



Figura 6 – perspectiva sobre Rua do Fole



Figura 7 - Proposta de delimitação da ARU de Quadrazais

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 **Quadrazais** 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 e o atravessamento da EM538 na direção Vale de Espinho e da municipal na direção Soito, coincidente com a Avenida de Santa Eufêmia;
- 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 das referidas estradas municipais;
- 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 religioso, 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 **Quadrazais** os seguintes elementos/áreas:

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com as áreas de interesse religioso, 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 de Santo Cristo, Rua da Cale Fundeira, Rua da Igreja, Rua da Praça, Rua do Fundo, Rua do Ribeiro, Rua do Fole, Rua do Cimo, Rua Professor Alexandre Justino Vieira, rua da Fábrica, Rua Dr. Filinto dos Reis Novais;
- núcleo intermédio, delimitado pela Rua do Castanheiro, Rua da Escola Velha, Rua de São Sebastião, Rua do Posto, Rua das Eiras, Travessa da Eiras, Rua Nossa Senhora de Fátima, Rua do Campo de Futebol, Rua do Bairro da Ladeira, Rua do Albardeiro, Rua da Veiga, Rua das

Escolas, Rua de Santa Eufêmia, Rua do Vale, Rua de São Gens, Rua do Cemitério, Rua da Casa Queimada, Rua do Rosmaninho e Rua do Cabecinho;

- periferia mais dispersa ao longo da EM538 na direção Vale de Espinho e da municipal na direção Soito, designadas respetivamente por Rua do Reboleiro e Avenida de Santa Eufêmia, também a Rua das Regueiras e Rua do Albardeiro, situadas mais a Este, coincidentes com as diversas entradas no aglomerado;

A ARU de **Quadrazais** 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 **Quadrazais** 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 **Quadrazais** 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 **Quadrazais**:

- 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 **Quadrzais**:

- Preservar o aglomerado de **Quadrzais**, 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 **Quadrazais** 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 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.

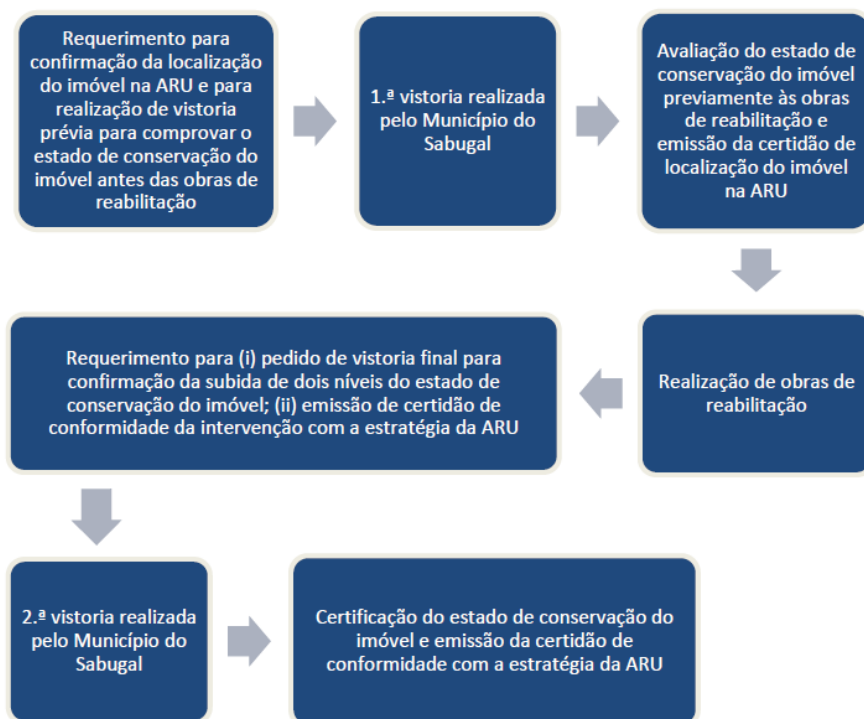


Figura 8 – Esquema de procedimento

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 – QUADRAZAS