



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

Maio 2016



COTEFIS
GESTÃO DE PROJECTOS, SA



MUNICÍPIO DE SERANCELHE
SERANCELHE
à tua descoberta.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
20-05-2016	Versão 1		RD

FICHA TÉCNICA

RENATO DIAS	Engenheiro Civil
ANDREIA QUINTAS	Arquiteta Paisagista
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
ANA AMORIM	Arquiteta
LUÍS VIEIRA	Topógrafo
DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista



1. INTRODUÇÃO	5
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	7
2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU	7
2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	12
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	12
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	13
3.3. ENQUADRAMENTO NOS IGT EM VIGOR	14
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	14
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO	16
3.4.1. POPULAÇÃO	17
3.4.2. SOCIO ECONOMIA	19
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE	19
3.4.4. ESTRUTURA URBANA	20
3.4.5. PARQUE HABITACIONAL	21
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO	22
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	24
5. BENEFÍCIOS FISCAIS	27
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	27
5.2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	30
5.3. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS	31
BIBLIOGRAFIA.....	32

ANEXOS

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

ANEXO B. BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Santo Estêvão**, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (em anexo) e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

“A reabilitação urbana assume -se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando -se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

Esta citação do preâmbulo do Decreto-Lei nº307/2009, que introduziu alterações profundas no quadro jurídico da reabilitação urbana, ilustra a mudança de paradigma que ocorreu no domínio das políticas urbanas em Portugal, na última década. De um modelo de reabilitação urbana centrado no objetivo de reabilitação do edificado degradado, passou-se a uma abordagem mais holística aos desafios impostos pelos processos de degradação urbana, assente num conceito amplo de reabilitação urbana que, conferindo relevo à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, privilegia a integração e a coordenação das intervenções, e sublinha a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a área urbana que justifica uma intervenção integrada de reabilitação, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das ações e medidas a levar a cabo no âmbito da prossecução da estratégia de intervenção para a respetiva área de reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal de uma ARU inclui as seguintes fases processuais:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHURU);
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

O processo de programação da reabilitação urbana, tal como previsto no RJRU, inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se segue a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o município dispõe de 3 anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

Este documento encontra-se estruturado em cinco capítulos. No presente capítulo pretende-se enquadrar, em termos legais e procedimentais, o processo de planeamento e programação da reabilitação urbana. O segundo capítulo tem como objetivo a explicitação da metodologia e a apresentação da proposta de delimitação espacial da ARU. O terceiro capítulo apresenta o enquadramento territorial e regulamentar da área urbana abrangida pela ARU e desenvolve uma breve caracterização territorial dessa mesma área. O quarto capítulo destina-se à apresentação da estratégia que orientará o processo de reabilitação urbana da área abrangida pela ARU. O quinto e último capítulo apresenta os benefícios fiscais associados à reabilitação de imóveis localizados na área urbana abrangida pela ARU.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

De acordo com o RJRU, uma ARU é definida 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”*.

Refere, ainda, o RJRU, no seu artigo 12.º, que *“as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*.

Neste capítulo, são apresentados a metodologia e os critérios de delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão e a proposta resultante.

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Metodologia

O processo de delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão teve por base uma análise conjunta entre a equipa técnica e a Câmara Municipal de Sernancelhe, através de uma metodologia que decorreu em três passos: (1) Análise regulamentar e territorial, (2) Esboço e (3) Desenho final.

1. **Análise regulamentar e territorial** da área em questão, tendo sido analisados em maior pormenor:
 - a) A área classificada como solo urbano, e respetivas categorias de qualificação do solo – tendo sido considerada a delimitação do perímetro urbano constante do PDM de Sernancelhe
 - b) As centralidades e principais pontos de referência – correspondendo aos núcleos de polarização urbana do aglomerado, aos, principais elementos patrimoniais e a outros elementos relevantes da estrutura urbana.
2. **Esboço** – com base na análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial, foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão.

3. **Desenho final** – através da aferição do esboço, analisando situações pontuais e específicas.

Critérios de delimitação

Subjacente à aplicação da metodologia de delimitação da ARU, está o estabelecimento de critérios de delimitação. A apresentação destes critérios de delimitação visa conferir uma maior inteligibilidade à proposta de delimitação da ARU. Os critérios adotados pretendem refletir, por um lado, a realidade territorial da área em estudo (caráter e identidade), e por outro, a estratégia de desenvolvimento urbano do aglomerado (potencial de desenvolvimento). São ainda considerados critérios de caráter operativo, que sustentam a aferição dos limites espaciais da ARU (critérios urbanísticos).

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
Caráter e identidade	Integração dos espaços centrais
	Inclusão de centralidades ou polos de atratividade
	Integração dos elementos patrimoniais mais relevantes em solo urbano
	Inclusão de conjuntos significativos de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção
	Inclusão dos espaços, edifícios e ruas com maior caráter identitário, em solo urbano
Potencial de desenvolvimento	Integração de conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial de desempenhar novas funcionalidades a atrair novos investimentos
	Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia urbana da Aldeia de Santo Estêvão
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros do Portugal 2020
Critérios urbanísticos	Procura de uma coerência e homogeneidade territorial da ARU
	Respeito pelos conjunto urbanos, com inclusão da rua e/ou quarteirão
	Delimitação pelos eixos da via ou inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou a via

Quadro 1- Critérios de delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão.

(Fonte: Cotefis, 2016)

2.2. Proposta de delimitação da ARU da Aldeia de Santo Estêvão

Atendendo ao processo metodológico enunciado no ponto 2.1., primeiramente foi elaborada uma análise territorial com base na carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe (Figura 1), que permitiu aferir que a aldeia de Santo Estêvão se encontra dentro dos perímetros urbanos e que o seu edificado se localiza, integralmente, em

solo urbanizado na categoria de “espaço residencial de nível II”, e a sua envolvente na categoria de solo urbanizável.

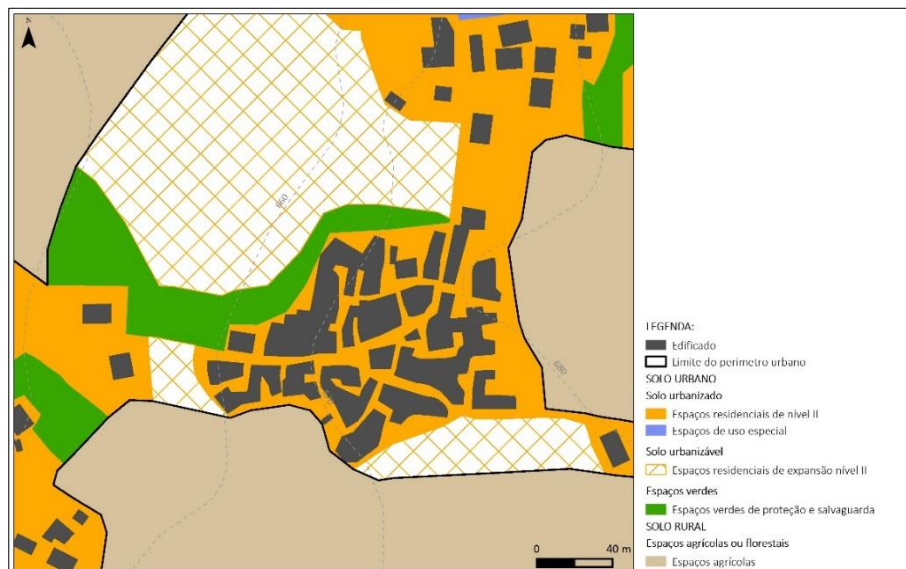


Figura 1 – Extrato do PDM de Sernancelhe.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

De seguida foram analisadas as principais centralidades e pontos de referência existentes no aglomerado, sendo que desta análise sobressai o eixo Largo da Amoreira/Largo de Santo Estêvão (Figura 2).

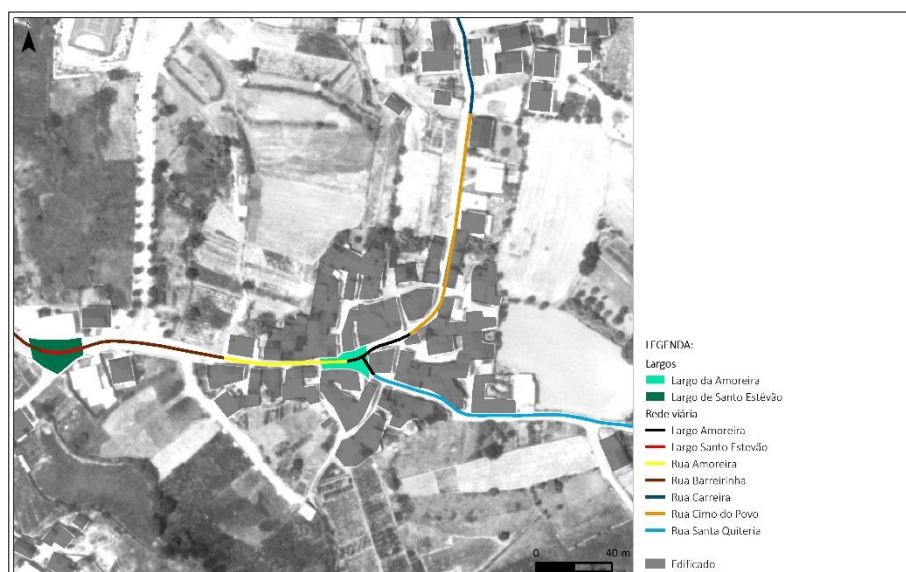


Figura 2 – Principais centralidades e pontos de referência.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2016)

A sobreposição entre a carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe e os pontos de referência deste aglomerado, na Figura 3, definiu a configuração genérica da área urbana passível de inclusão na ARU. Através deste exercício pode perceber-se que toda a área urbanizada, sobretudo o núcleo centrado no Largo da Amoreira, é passível de inclusão na ARU.

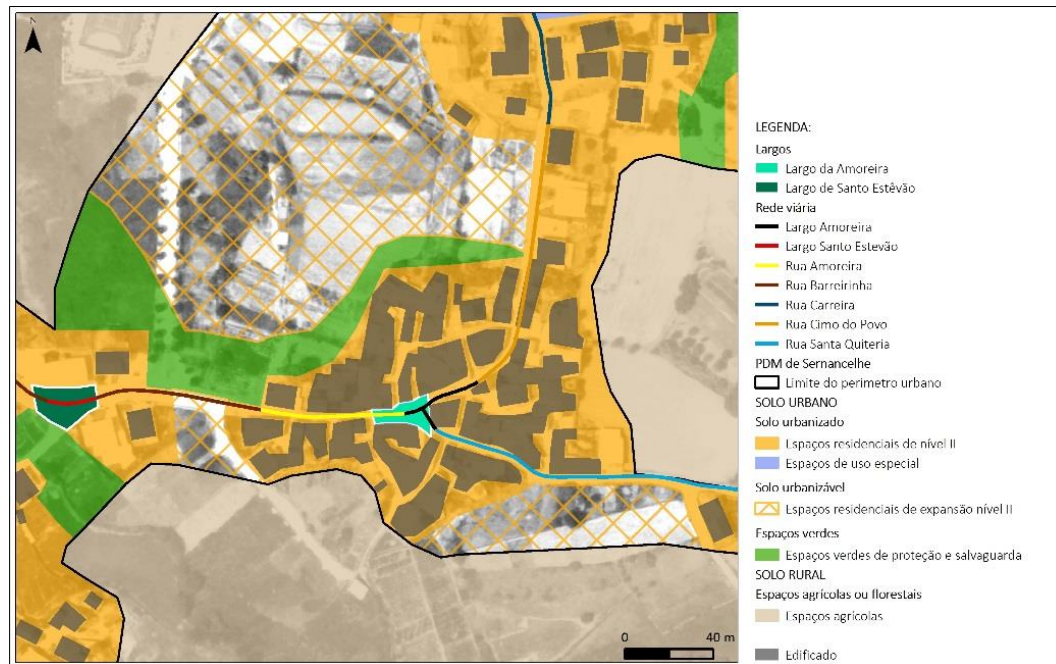


Figura 3 – Sobreposição da informação entre a carta de ordenamento do PDM e as principais centralidades e pontos de referência do aglomerado de Santo Estêvão.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2016)

A proposta de delimitação para a ARU da Aldeia de Santo Estêvão, com uma área de 1,27 ha, encontra-se representada na Figura 4, e no Anexo 1, à escala 1:2.000. Esta área surge no seguimento da aferição da configuração genérica obtida no passo anterior da metodologia, tendo por base os critérios urbanísticos de delimitação, identificados no Quadro 1.

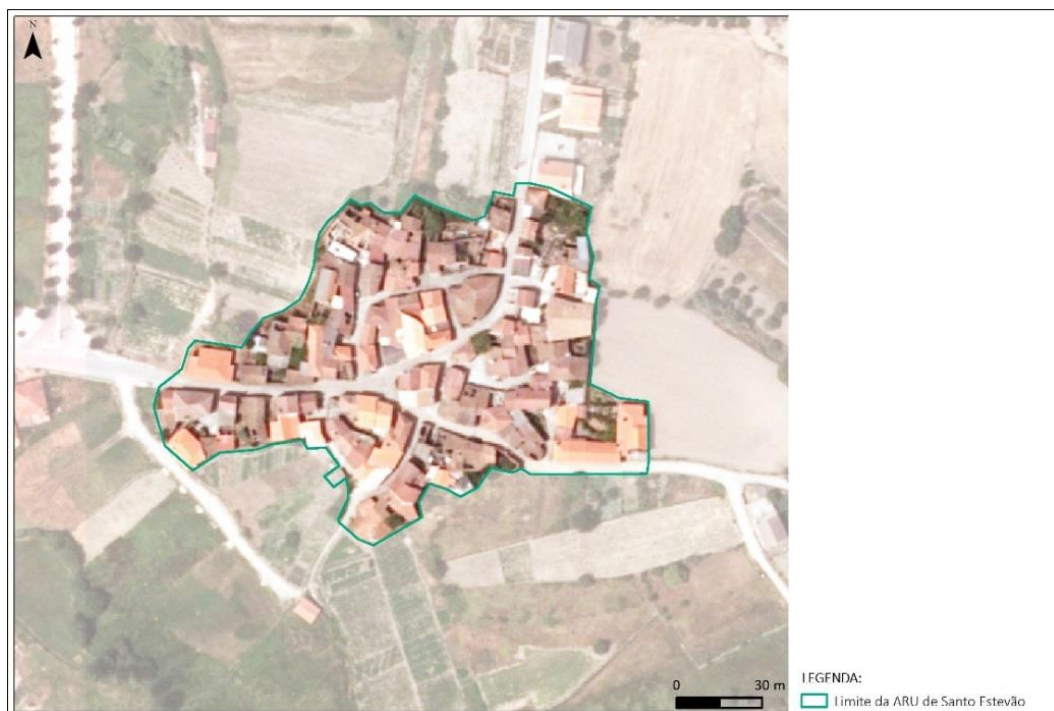


Figura 4 – Limite da ARU da Aldeia de Santo Estêvão.
(Fonte: Cotefis, 2016)

3. Caracterização da ARU da Aldeia de Santo Estêvão

A caracterização da área delimitada como ARU, que, para além de descritores de âmbito urbano, social, económico e ambiental, integra também um enquadramento territorial e histórico do aglomerado, serve, no âmbito deste documento, o objetivo de determinar o caráter e identidade do aglomerado e de identificar as potencialidades e debilidades que o mesmo apresenta, no quadro do processo de desenvolvimento urbano. As conclusões que resultam deste exercício de caracterização da área de intervenção assumir-se-ão como elementos-chave da definição da estratégia de reabilitação urbana.

3.1. Enquadramento territorial

A ARU da Aldeia de Santo Estêvão encontra-se inserida na freguesia de Carregal, concelho de Sernancelhe, no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, mais precisamente, na Sub-região do Douro (NUT III). O concelho de Sernancelhe faz fronteira, a norte, com Tabuaço e São João da Pesqueira, a este, com Penedono e Trancoso, a sul, com Aguiar da Beira, a sudeste com Sátão, e a noroeste com Moimenta da Beira.

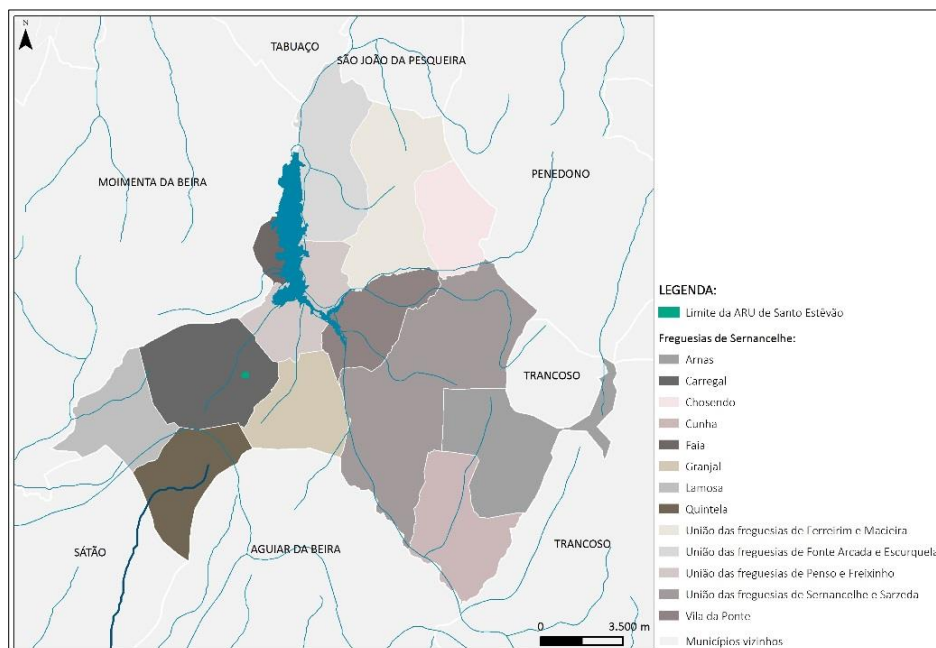


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Santo Estêvão.
(Fonte: Cotefis, 2016)

O concelho de Sernancelhe tem uma área de 228,6 Km² e está dividido em 13 freguesias: Arnas, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das freguesias de Ferreirim e Macieira, União das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda, União das freguesias de Penso e Freixinho, e União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, e Carregal (Figura 5).

A ARU da Aldeia de Santo Estêvão localiza-se na freguesia de Carregal, mais precisamente no lugar da Forca. Esta freguesia é marcada pela passagem da ribeira Viarca, e constitui cerca de 9% da área do município de Sernancelhe. De acordo com o relatório do PDM de Sernancelhe, este aglomerado, no contexto do sistema territorial municipal, assume-se como um aglomerado de nível IV, o que reflete a sua reduzida dimensão populacional e relevância urbano-funcional.

3.2. Enquadramento histórico

O município de Sernancelhe exhibe indícios que comprovam a existência de uma ocupação humana remota, que data da época castreja e do período da romanização, sugerindo-a como uma das povoações mais antigas de Portugal. São exemplos destes vestígios os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, ou o *dolium* cheio de moedas de cobre, da época romana, descoberto junto do cemitério de Sernancelhe. Os vestígios encontrados sugerem que a ocupação primitiva se situava no Monte do Castelo, contudo não é possível descartar a hipótese de que esta estivesse sediada no lugar do Barreiro, a 2km da vila.

A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámulas ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*“Seniorzelli”*). Entre o século X e XI dá-se a ocupação deste lugar pelos árabes, que causaram a destruição e o despovoamento do território. Facto que levou a que em 1124, o município fosse doado a Egas Gosende e João Viegas com a missão de repovoar e de reedificar o castelo.

Desde meados do século XV que se verificou o despovoamento de Sernancelhe e foram feitos vários esforços para evitar a sua decadência, no entanto, esta tendência de desertificação estendeu-se, ainda, ao longo de cerca de três séculos e meio, tendo sido agravada nos tempos da ocupação pelas tropas francesas, que levaram ao abandono das povoações, assim como no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. E, foi só a partir do século XX que este município começou a mostrar sinais de desenvolvimento.

Importa referir que até 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe mais dois concelhos, que neste ano se juntaram, Fonte Arcada e Caria, o último administrava as freguesias Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal, Penso e Faia.

Em 1500 a freguesia do Carregal sofreu um grande impulso por obra de Álvaro da Costa e D.ª Maria Rebelo, devido à edificação da Igreja Matriz e da Misericórdia que entretanto foi extinta. Um outro momento importante para a freguesia foi o nascimento do escritor Aquilino Ribeiro em 1885.

3.3 Enquadramento nos IGT em vigor

A delimitação da ARU de Aldeia de Santo Estêvão integra-se nas políticas públicas constantes dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor. Assim sendo, interessa, no âmbito da caracterização da ARU, analisar as opções de desenvolvimento territorial definidas pelos IGT em vigor, que neste caso se limitam ao Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, Aviso n.º 487/2015, define no artigo 2.º como objetivo principal do plano a “ (...) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, a que correspondem os seguintes objetivos estratégicos:

- a) *“Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;*
- b) *Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*
- c) *Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;*
- d) *Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;*
- e) *Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;*
- f) *Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;*
- g) *Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;*
- h) *Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.*

O modelo territorial desejado para Sernancelhe é o “de um concelho que se pretende mais Aberto e Atrativo, mais Competitivo e Dinâmico, mais Equilibrado e Ordenado e mais Sustentável e com Qualidade de Vida.” (CM Sernancelhe, 2012: 110)

A Figura 6 mostra um extrato da planta de ordenamento do PDM de Sernancelhe sobreposto com os limites da ARU da Aldeia de Santo Estêvão, que permite averiguar que a integralidade da ARU incide em espaços urbanos integrados na categoria de solo urbanizado “espaços residenciais de nível II”.

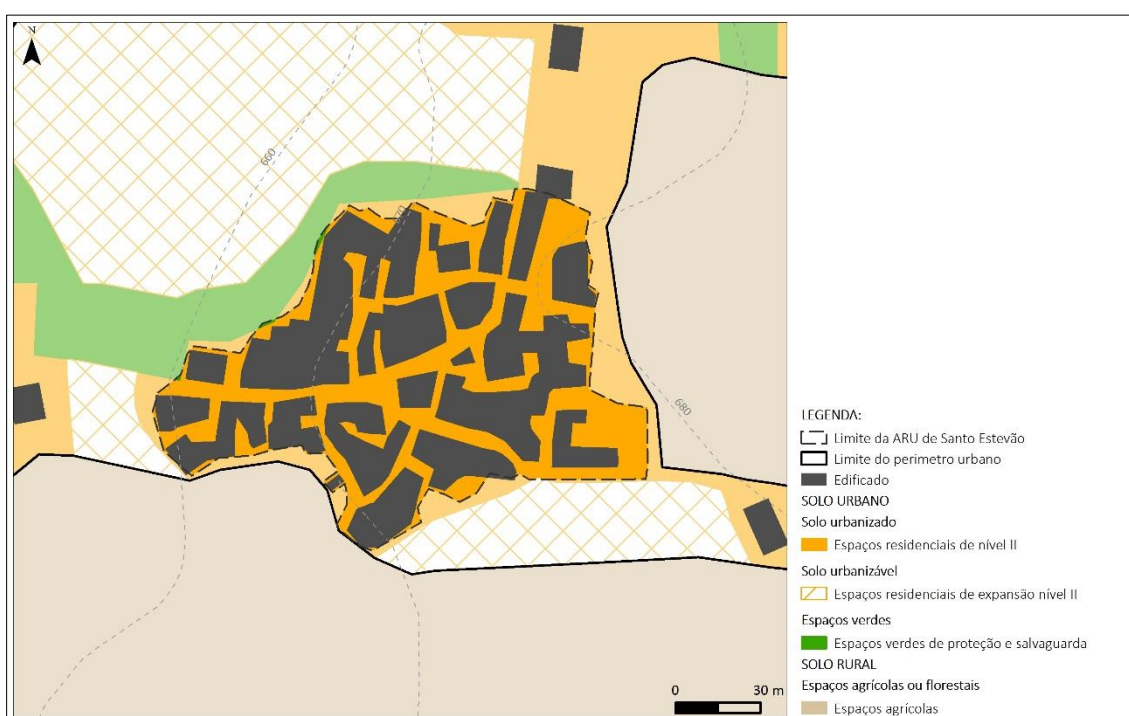


Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

O Quadro 2 faz referência às opções estratégicas do PDM e aos seus objetivos específicos, suscetíveis de influenciar a estratégia de reabilitação urbana da ARU da Aldeia de Santo Estêvão

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho.	2.2. Atrair e fixar novos residentes
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos

Quadro 2 – Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe
(Fonte: CM Sernancelhe, 2012)

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU da Aldeia de Santo Estêvão

A caracterização da população, socio economia e parque habitacional apresentada neste subcapítulo foi realizada a partir dos dados dos Censos 2011, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções, e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Neste âmbito, para a caracterização da ARU da Aldeia de Santo Estêvão foram consideradas três subsecções, expressas na Figura 7, que concretizam uma área de estudo que transcende os limites da ARU.

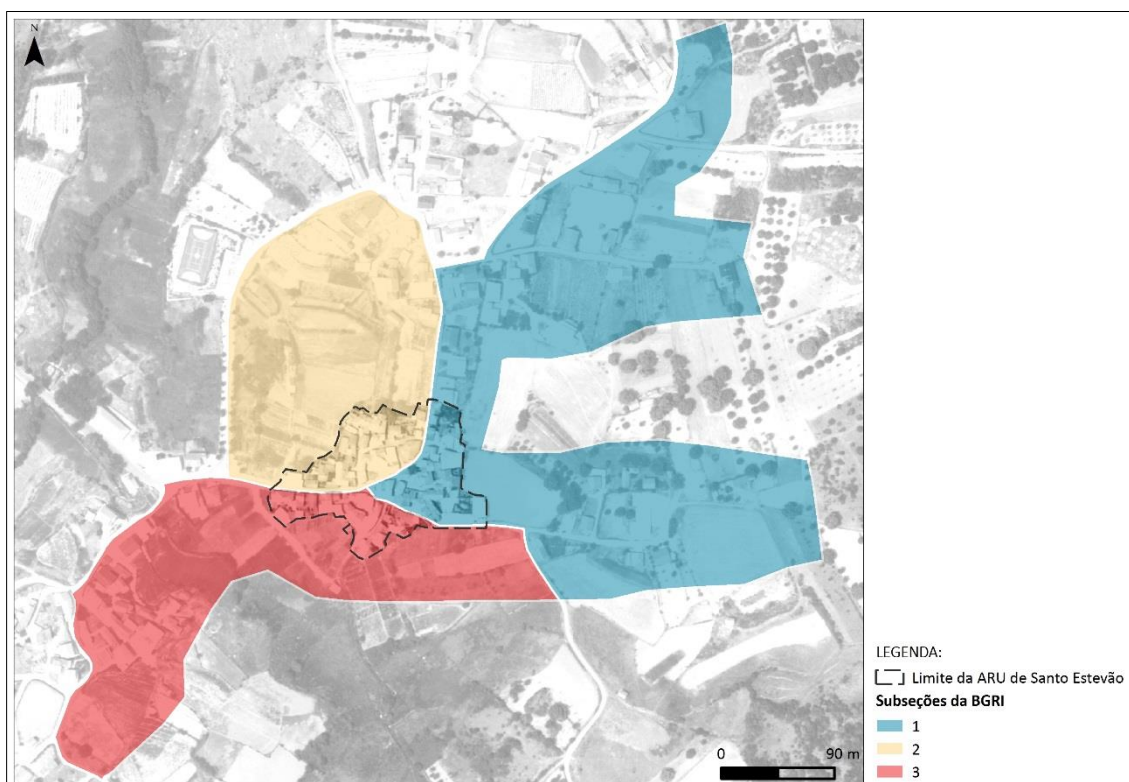


Figura 7 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

3.4.1. População

Em 2011 residiam na área de estudo 98 indivíduos, dos quais 42 eram do sexo masculino, e 56 do sexo feminino (Quadro 3), sendo a densidade populacional de 7 hab/ha. Estes indivíduos encontravam-se distribuídos por 45 famílias, cuja média de elementos se situava nos 2,2, indicando a existência de famílias de pequena dimensão. A Figura 8 ilustra a distribuição dos indivíduos residentes na área de estudo.

A população com mais de 65 anos representava, em 2011, 37% da população (36 indivíduos), e a população em idade ativa, entre os 20 e os 64 anos, 44%, (43 indivíduos) ao passo que as camadas jovens, entre os 0 e os 19 anos, correspondiam a 19% (18 indivíduos).

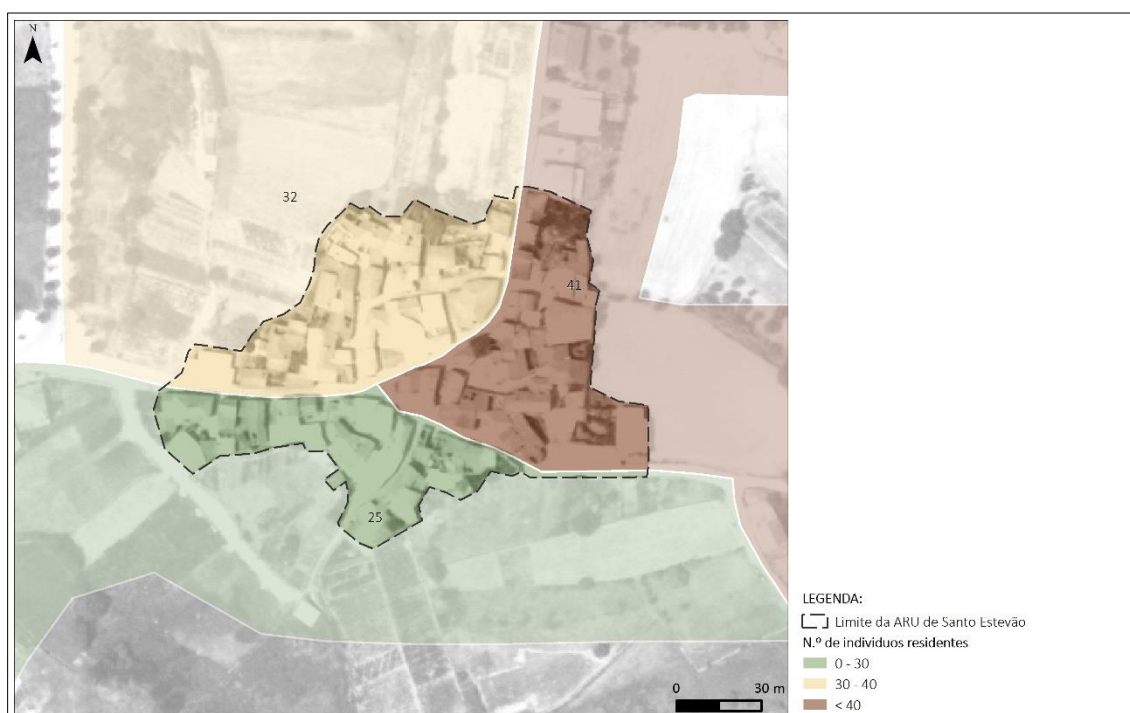


Figura 8 – População residente na área de estudo, em 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

N.º de Indivíduos	Município de Sernancelhe	Freguesia de Carregal	Área de Estudo
Residentes	5671	393	98
Masculinos	2660	176	42
Femininos	2852	217	56
N.º de famílias	2206	176	45

Quadro 3 - Estatísticas da população na área de estudo, freguesia de Carregal, e no município de Sernancelhe, em 2011. (Fonte: INE, Censos 2011)

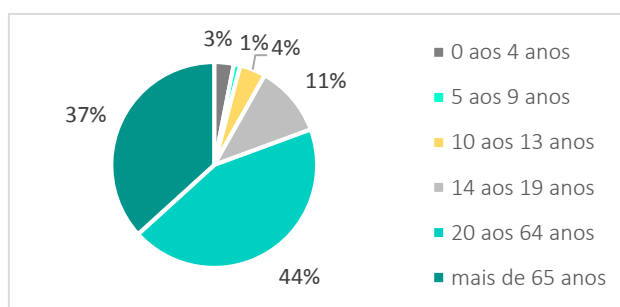


Gráfico 1 - População residente, por faixa etária, na área de estudo, em 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

3.4.2. Socio economia

A população ativa na área de estudo, em 2011 era composta por 19 indivíduos, dos quais 16 se encontravam empregados, e três desempregados (Quadro 3). O número de pensionistas e reformados, e o número de indivíduos sem atividade económica cifrava-se, respetivamente em 22 e 70, um valor alto, quando comparado com a população ativa.

A distribuição de indivíduos por setor de atividade permite perceber que os setores com mais peso na área de estudo são o secundário e o terciário, em detrimento do primário, à semelhança do que se verifica na freguesia e na globalidade do município.

	MUNICÍPIO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE CARREGAL	ÁREA DE ESTUDO
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2114	105	19
Empregados	1873	83	16
Desempregados	241	22	3
À procura do 1º emprego	74	8	1
À procura de emprego	167	14	2
Pensionistas e reformados	1573	90	22
Sem atividade económica	2840	249	70
Que trabalham em Sernancelhe	1364	63	10
TAXA (%)			
Atividade	37,28	26,7	19,4
Emprego	88,60	79,0	84,2
Desemprego	11,40	21,0	15,8
N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS NO SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	15	2
Secundário	517	29	7
Terciário	1062	39	7

Quadro 4 - Estatísticas de emprego na área de estudo, na freguesia de Carregal e no município de Sernancelhe.
(Fonte: INE, Censos 2011)

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

Observando a Figura 9 pode perceber-se que o lugar da Forca se desenvolve em torno de dois eixos principais que se intersectam no largo da Amoreira. Um dos eixos é composto pela Rua da Amoreira e a Rua Cimo do Povo, e o segundo, pela rua Santa Quitéria. A rua da Barreirinha, que termina onde começa a

Rua da Amoreira, faz a ligação à sede da freguesia, Carregal, que se localiza a, aproximadamente, 1,7 km da ARU, onde passa a EM 581; e a Rua Santa Quitéria faz a ligação à EM 584 que se localiza a 3 km.

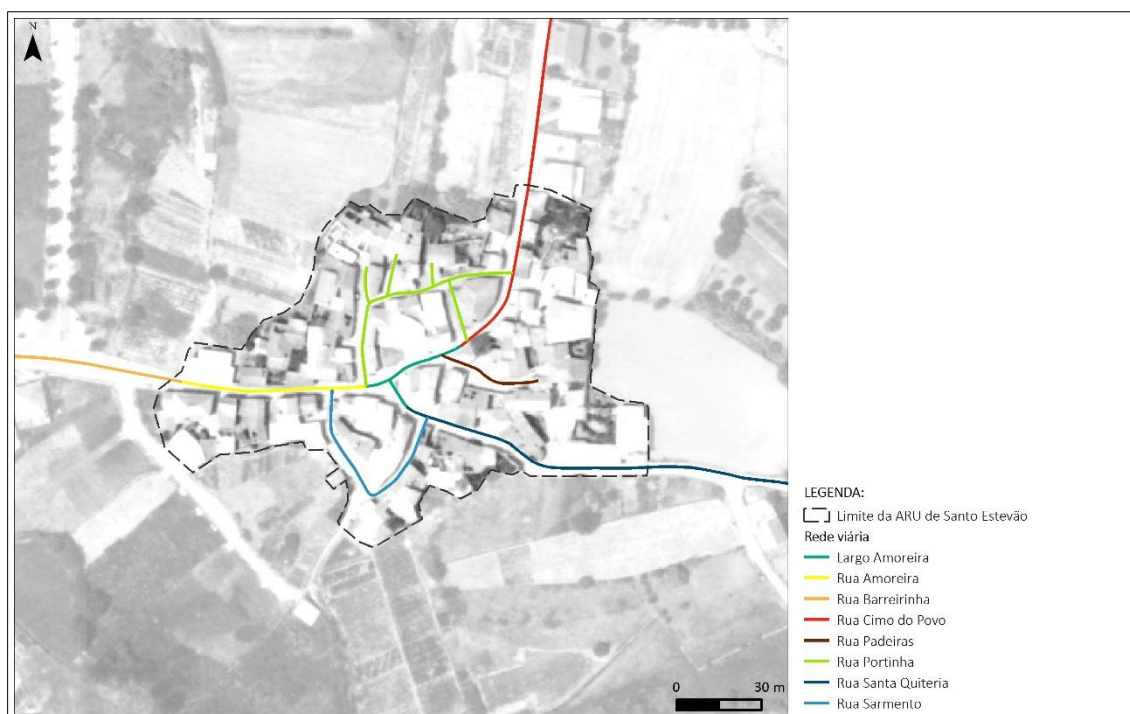


Figura 9 – Rede viária da ARU da Aldeia de Santo Estêvão.
(Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: COTEFIS, 2016)

3.4.4. Estrutura urbana

A evolução da malha urbana da área de estudo ocorreu, genericamente, em três momentos distintos, que se encontram esquematizados na Figura 10. Segundo os Censos 2011, antes de 1919 a primeira ocupação urbana restringia-se ao núcleo assinalado com o ponto 1, na Figura 10. Entre 1919 e 1960, regista-se um crescimento da área identificada com o ponto 2. A partir de 1960, assiste-se à consolidação dos núcleos pré-existentes e ao surgimento de novos edifícios na área identificada com o ponto 3. O período de construção mais intensa verificou-se, no entanto, entre 1980 e 1990, em que se construíram 49 edifícios, cerca de metade do parque habitacional atual. E entre 1991 e 2011 este ritmo de construção voltou a diminuir.



Figura 10 – Evolução da estrutura urbana na área de estudo.
(Fonte: Cotefis, 2016)

3.4.5. Parque habitacional

O parque habitacional da área de estudo, em 2011, era composto por 100 edifícios, Figura 11, dos quais 46 eram exclusivamente residenciais, 52 principalmente residenciais, e 2 principalmente não residenciais. Ainda neste ano, o número de alojamentos situava-se nos 102.

Relativamente ao número de pisos, em 2011 observa-se que a generalidade dos edifícios, 97%, possuía um ou dois pisos, e os restantes três edifícios, entre três e quatro pisos. Nesta área existiam também seis alojamentos vagos.

Estes dados permitem caracterizar o edificado desta área quanto à sua função dominante como residencial, e quanto à sua tipologia principal, como unifamiliar com um ou dois pisos.

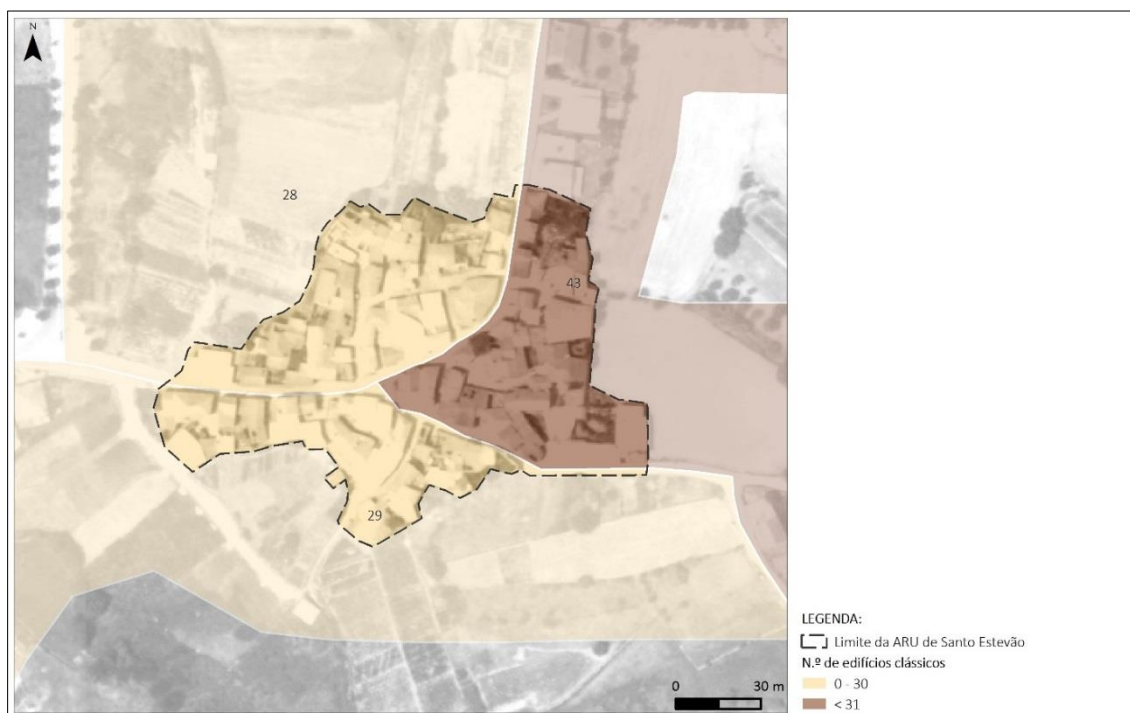


Figura 11 – Número de edifícios na área de estudo, em 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

3.4.6. Espaço público

O Largo da Amoreira (Figura 12) representa o espaço central da área de estudo, localizando-se na interseção dos seus principais arruamentos. É constituído por um pequeno largo, onde se encontra um fontanário. Os arruamentos são partilhados pelas pessoas e pelos carros, uma vez que o seu perfil não permite a construção de passeios de circulação pedonal. O pavimento dos arruamentos é, maioritariamente, em cubo de granito cinzento e encontra-se em bom estado de conservação.

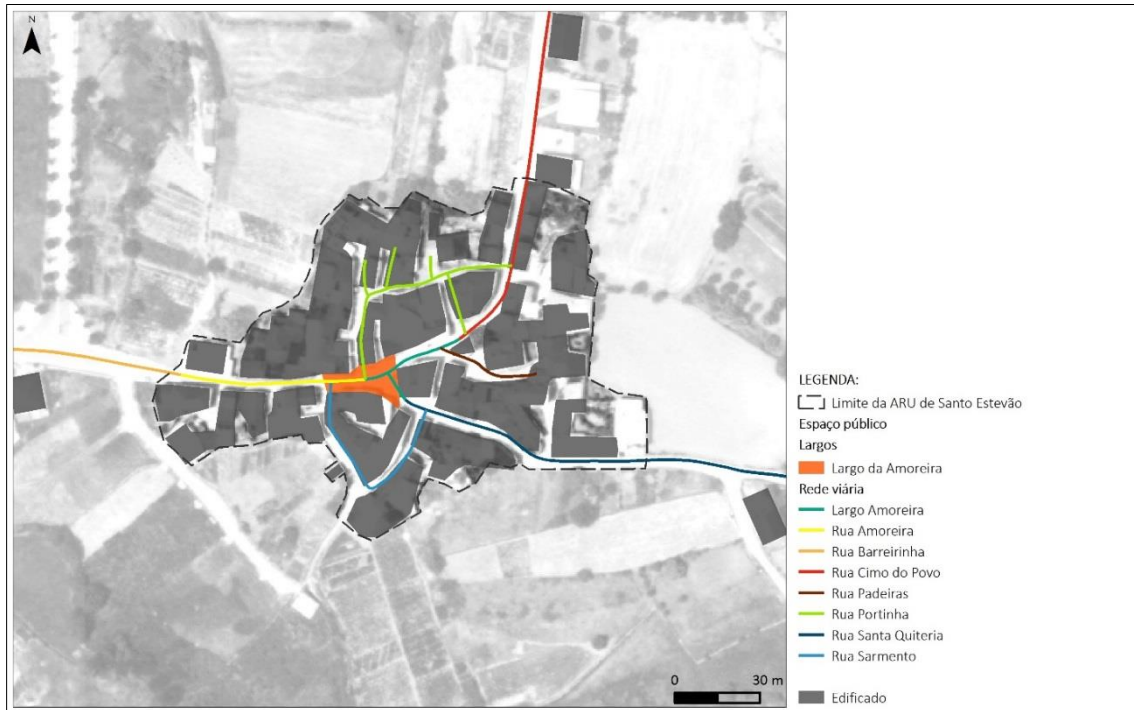


Figura 12 – Espaço público na ARU da Aldeia de Santo Estêvão.
(Fonte: Cotefis, 2016)



Figura 13 - À esquerda: Rua da Amoreira. À direita: Largo da Amoreira.
Fonte: GoogleEarth, 2010.

4. Estratégia de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, no seu artigo 3.º, define os objetivos estratégicos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deve contribuir:

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

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

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

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

No âmbito da revisão do PDM de Sernancelhe, definiu-se um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos que deverão nortear a política de desenvolvimento urbano do município no horizonte 2025. Desse conjunto de objetivos estratégicos sobressaem os seguintes, por constituírem enquadramento estratégico para a estratégia de reabilitação urbana da ARU da Aldeia de Santo Estêvão:

- Atrair e fixar novos residentes
- Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico
- Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas
- Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais
- Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos urbanos secundários
- Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural

Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos

Os objetivos estratégicos a prosseguir no âmbito da operacionalização da ARU da Aldeia de Santo Estêvão têm por base o quadro estratégico da política de cidades e de regeneração urbana que vigora em Portugal, a estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo PDM de Sernancelhe para a área de estudo e as oportunidades, problemas e desafios que foi possível identificar na caracterização territorial da área de intervenção. Assim, identifica-se, seguidamente, o conjunto de objetivos estratégicos que constituem o quadro estratégico da operacionalização da ARU de Santo Estêvão:

1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos
- 1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer

2. Reforço da função habitacional do centro urbano

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas

5. Benefícios fiscais

Os benefícios fiscais constituem, no quadro legal em vigor, um instrumento de estímulo às operações de requalificação urbana, procurando incentivar os privados a uma intervenção mais ativa no processo de regeneração urbana. A lei consagra um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, ao IVA e IRS.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo. 14º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o Município está obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT. Nos termos do RJRU, o Município, na qualidade de entidade gestora, pode também estabelecer um regime especial de taxas municipais para as operações urbanísticas de reabilitação urbana e pode, ainda, definir, no quadro do CIMI, penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína.

Assim sendo, o Município de Sernancelhe determina a necessidade e conveniência da aplicação imediata dos benefícios fiscais em sede de IMI, IMT, IVA e IRS, descritos abaixo e apresentados de forma mais exhaustiva no Anexo B. O Município pretende, ainda, definir um regime especial de taxas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana realizadas em ARU.

A eventual definição de penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína, bem como a criação de outros instrumentos de incentivo e apoio financeiro às intervenções de reabilitação urbana, terá lugar numa fase posterior do processo, quando for definida a operação de reabilitação urbana relativa à ARU em causa.

5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos de imposto municipal sobre os imóveis, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas situados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão cuja reabilitação urbana tenha sido, comprovadamente, iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma ARU e se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

O procedimento para reconhecimento da isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- b) Determinação do nível de conservação antes do início e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Ficam isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente e situados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão, cuja reabilitação urbana tenha sido, comprovadamente, iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma ARU e se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020 (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82- D/2014, de 31 de dezembro).

O procedimento para reconhecimento da isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal;
- b) Determinação do nível de conservação antes do início e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

Para efeitos de sujeição à taxa de IVA reduzida, bastará ao interessado solicitar uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU da Aldeia de Santo Estêvão e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Conceito de “Ações de Reabilitação” e de “Estatuto de Conservação”

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

5.2. Outros benefícios fiscais relativos à reabilitação urbana

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos de imposto municipal sobre os imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, independentemente da sua localização, pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, independentemente da sua localização, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Artigo 45.º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

As isenções previstas ficam dependentes de reconhecimento pela Câmara Municipal da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética referidas no n.º 3. (Redação do artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)

Conceito de “Reabilitação Urbanística”

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais acima elencados, entende-se por reabilitação urbanística o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal, consoante o caso e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

5.3 Incentivos associados às taxas municipais

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

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

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

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

Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caraterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Junta de Freguesia do Carregal. *Sejam bem-vindos ao Carregal, o chão natal de Mestre Aquilino Ribeiro* [Online]. Disponível em: <http://www.jf-carregal.pt/> [Visitado em 17 - 05 -2016]
- Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto

ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Santo Estêvão (Escala 1:2.000)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO
Proposta de Delimitação da ARU



BEIRANANCELHE
à tua descoberta



COTEFIS
GESTÃO DE PROJECTOS, SA

ANEXO B - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Santo Estêvão

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isenção do pagamento de IMI, por um período de 5 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	Para a obtenção deste benefício será necessário que: - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; - Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa , na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel - certificação em conformidade com a alínea a) do nº22 do artigo 71º do EBF. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; - O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Restituição do IMT pago.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em

pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Procedimento	1. Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as ações de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
Condições	-

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até ao limite de 500€.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação e da comprovação das despesas associadas. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; - Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020;

	<p>- Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.</p>
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	<p>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.</p>
Procedimento	<ol style="list-style-type: none">1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	<p>Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.</p>
Enquadramento legal	<p>Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.</p>
Condições	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <ul style="list-style-type: none">- As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020;- Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Porto, 23 de maio de 2016



Cotefis – Gestão de Projectos, S.A.



COTEFIS
GESTÃO DE PROJECTOS, S.A.

