

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MACIEIRA

Dezembro 2017



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MACIEIRA

| DATA       | REVISÃO / ALTERAÇÃO | OBSERVAÇÕES | VERIFICOU |
|------------|---------------------|-------------|-----------|
| 06-12-2017 | Versão 1            |             | AA        |
|            |                     |             |           |
|            |                     |             |           |
|            |                     |             |           |
|            |                     |             |           |

## FICHA TÉCNICA

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| ANA AMORIM      | Arquiteta            |
| ANDREIA QUINTAS | Arquiteta Paisagista |
| JAIME EUSÉBIO   | Arquiteto            |
| LUÍS VIEIRA     | Topógrafo            |
| DIANA AMARAL    | Arquiteta Paisagista |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>             | <b>7</b>  |
| 2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....               | 7         |
| 2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE MACIEIRA .....                 | 8         |
| <b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE MACIEIRA .....</b>                      | <b>12</b> |
| 3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....                                   | 12        |
| 3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....                                    | 13        |
| 3.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..  | 14        |
| 3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....                   | 14        |
| 3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE MACIEIRA.... | 17        |
| 3.4.1. POPULAÇÃO.....   | 17        |
| 3.4.2. SOCIO ECONOMIA .....   | 19        |
| 3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE .....                             | 20        |
| 3.4.4. ESTRUTURA URBANA .....   | 22        |
| 3.4.5. PARQUE HABITACIONAL .....                                      | 23        |
| 3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO .....   | 24        |
| 3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL.....                                       | 26        |
| <b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>                      | <b>30</b> |
| <b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>                                     | <b>33</b> |
| 5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU.....   | 33        |
| 5.2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS À REABILITAÇÃO URBANA .....  | 36        |
| 5.3. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....                   | 37        |
| <b>BIBLIOGRAFIA.....</b>  | <b>38</b> |

#### ANEXOS

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

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



## 1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Macieira** integrando, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), 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 objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando -se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*

Esta citação 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 (IHRU);
- 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.

O documento que aqui se apresenta encontra-se estruturado em cinco capítulos. O presente capítulo conforma o primeiro, referente à “Introdução”, fazendo o enquadramento legal e procedimental afeto à reabilitação urbana e apresentando o planeamento e a programação associados ao processo de reabilitação. O segundo capítulo refere-se à “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana”, explicitando a metodologia de delimitação da ARU e apresentando a respetiva proposta de delimitação espacial. O terceiro capítulo integra a “Caracterização da ARU de Macieira”, fazendo o enquadramento territorial e regulamentar da área urbana abrangida pela ARU e desenvolvendo uma breve caracterização territorial dessa mesma área. O quarto capítulo destina-se à “Estratégia de Reabilitação Urbana”, apresentando as linhas estratégicas orientadoras da reabilitação urbana a levar a cabo na área abrangida pela ARU. O quinto e último capítulo versa sobre os “Benefícios Fiscais” associados à reabilitação de imóveis localizados no território afeto à 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 de Macieira e a proposta resultante.

### 2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

#### Metodologia

O processo de delimitação da ARU de Macieira 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, 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 elementos de interesse e de referência – correspondendo aos núcleos de polarização urbana do aglomerado, aos principais elementos patrimoniais e a outros elementos relevantes da estrutura urbana.
2. **Esboço** – com base na análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial, foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU de Macieira.

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   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Caráter e identidade</b>         | 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  |
| <b>Potencial de desenvolvimento</b> | 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 de Macieira      |
|                                     | Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros do Portugal 2020                                     |
| <b>Critérios urbanísticos</b>       | Procura de uma coerência e homogeneidade territorial da ARU   |
|                                     | Respeito pelo conjunto urbano, 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 de Macieira.  
Fonte: Cotefis, 2017

## 2.2. Proposta de delimitação da ARU de Macieira

Considerando o processo metodológico apresentado no ponto anterior, a delimitação da ARU de Macieira assentou, num primeiro momento, na análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, de modo a identificar os limites do perímetro urbano e distinguir a incidência territorial das diferentes categorias de uso do solo urbano. Esta análise permitiu constatar que o aglomerado se encontra qualificado como “espaços residenciais

de nível II”, tanto ao nível do solo urbanizado como do solo urbanizável. Junto ao limite do perímetro urbano e/ou ao longo das linhas de água que atravessam o aglomerado destaca-se ainda a presença de espaços verdes, maioritariamente “espaços verdes de proteção e salvaguarda”, existindo ainda uma pequena área dedicada a “espaços verdes e de utilização coletiva”. Junto à EM existe também uma área assinalada como “espaços de uso especial”.

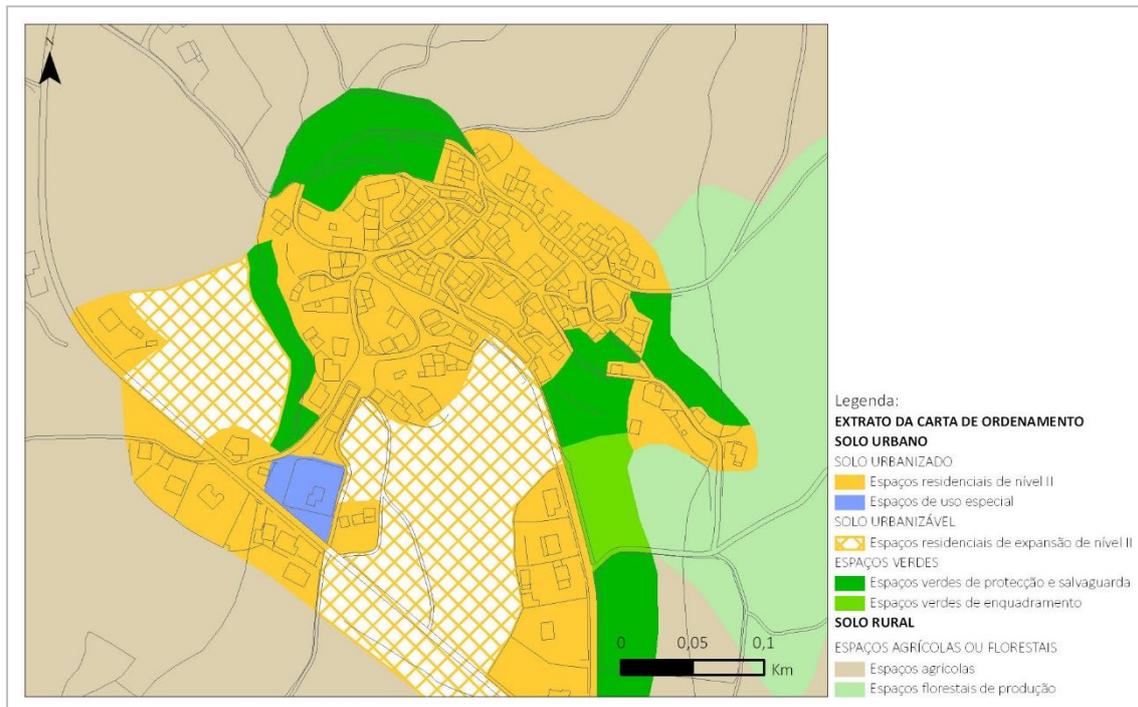


Figura 1 – Extrato da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

A análise territorial das centralidades e elementos de interesse e de referência de Macieira permitiu identificar o Largo das Tílias como a principal centralidade do aglomerado, bem como a existência de um eixo viário ao longo do qual se vão dispor os principais alargamentos e espaços mais vocacionados para estadia. Os arruamentos estruturantes conduzem, regra geral, ao Largo das Tílias, e os pontos de interesse (patrimonial) concentram-se sobretudo na zona central consolidada do aglomerado.

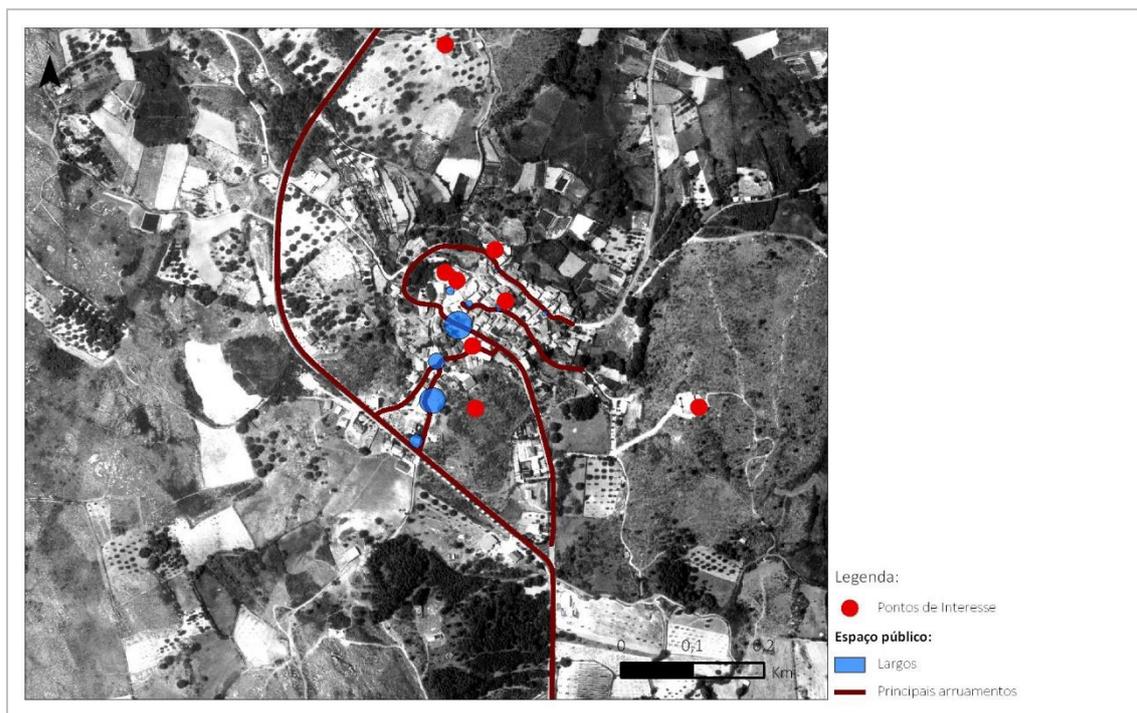


Figura 2 – Principais centralidades e elementos de interesse no aglomerado de Macieira  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2017

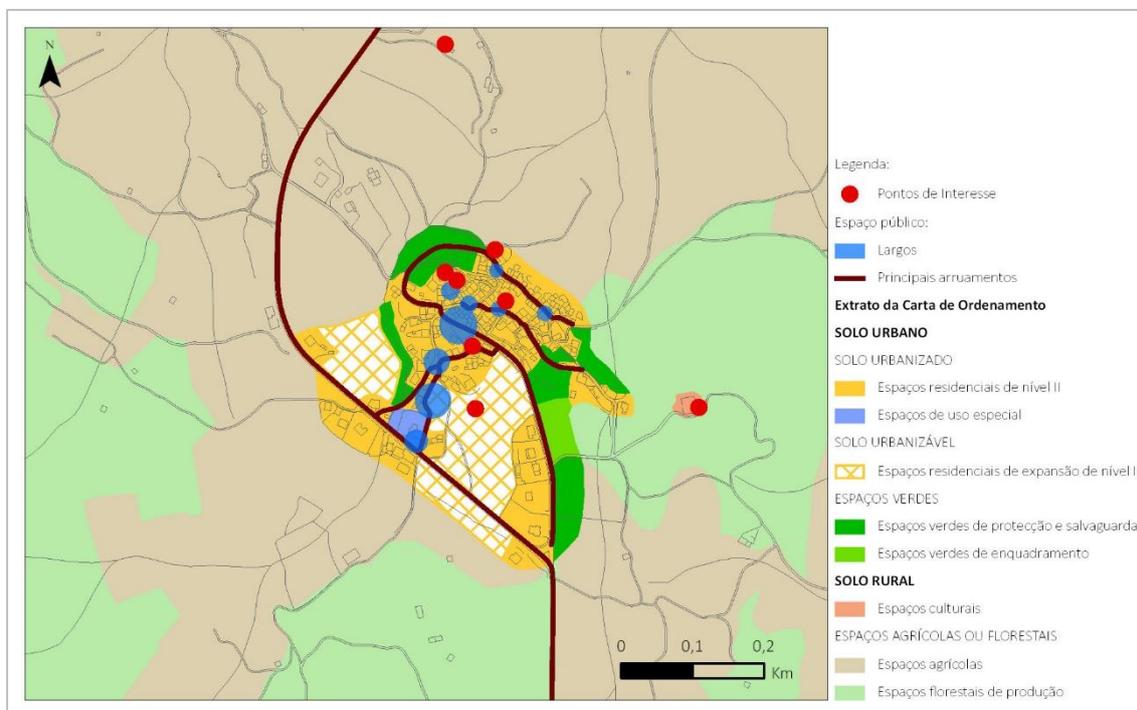


Figura 3 – Sobreposição das principais centralidades e elementos de interesse do aglomerado de Macieira com a carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2017

A sobreposição das principais centralidades e elementos de interesse do aglomerado com a carta de ordenamento do PDM permitiu esboçar a configuração genérica da área urbana passível de inclusão na ARU. Este exercício resultou na constatação de que toda a área urbanizada é passível de inclusão nos limites da ARU de Macieira. Não obstante, e porque a área que aqui se pretende delimitar respeita a reabilitação e a regeneração urbana, optou-se por não incluir neste limite o setor sudeste do aglomerado de Macieira, visto ser composto por construções mais recentes que se encontram, cumulativamente, ligeiramente desgarradas do núcleo habitacional duro.

A proposta de delimitação da ARU de Macieira, apresentada na figura seguinte e constante do Anexo 1 (à escala 1:2.000), resulta de uma aferição da configuração genérica obtida no passo anterior da metodologia adotada, sustentada nos critérios urbanísticos de delimitação previamente identificados no Quadro 1. A ARU de Macieira apresenta uma área global de 5,97 hectares.

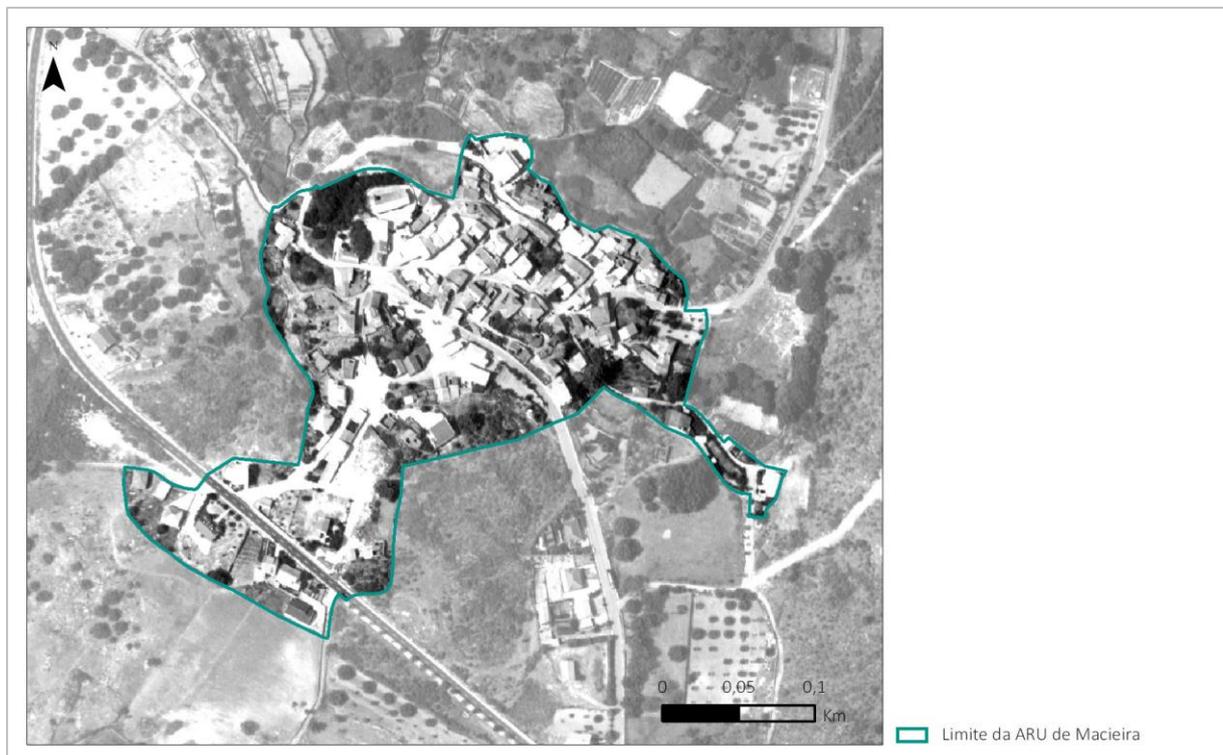


Figura 4 – Limites da ARU de Macieira  
Fonte: Cotefis, 2017

## 3. Caracterização da ARU de Macieira

A caracterização do território delimitado como ARU, que aborda temáticas de âmbito urbano, social, económico e ambiental e que integra também um enquadramento territorial e histórico do aglomerado permite, no âmbito deste documento, determinar o carácter e a identidade do aglomerado de Macieira e 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

Localizada no extremo norte do concelho de Sernancelhe, mais propriamente na União das Freguesias de Ferreirim e Macieira, a ARU de Macieira insere-se no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena 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 Satão, e a noroeste com Moimenta da Beira. Com uma área de 228,6 Km<sup>2</sup>, o território concelhio encontra-se dividido em 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias de Fonte Arcada e Ecurquela, União das Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda, União das Freguesias de Penso e Freixinho, e União das Freguesias de Ferreirim e Macieira – onde se insere a ARU de Macieira.

O aglomerado de Macieira, de singelas dimensões e carácter puramente rural, situa-se no setor norte do concelho de Sernancelhe, estando implantado na encosta da Serra da Zebreira. Localizado a norte da Vila de Sernancelhe, dista cerca de 15 Km da sede de concelho. O principal acesso é feito através da Estrada Municipal EM 506 e, após atravessar Ferreirim, com recurso à Estrada Municipal EM 506-1.

De acordo com o PDM de Sernancelhe, Macieira assume-se como um aglomerado de nível 3, o que reflete a sua média relevância urbano-funcional à escala municipal.

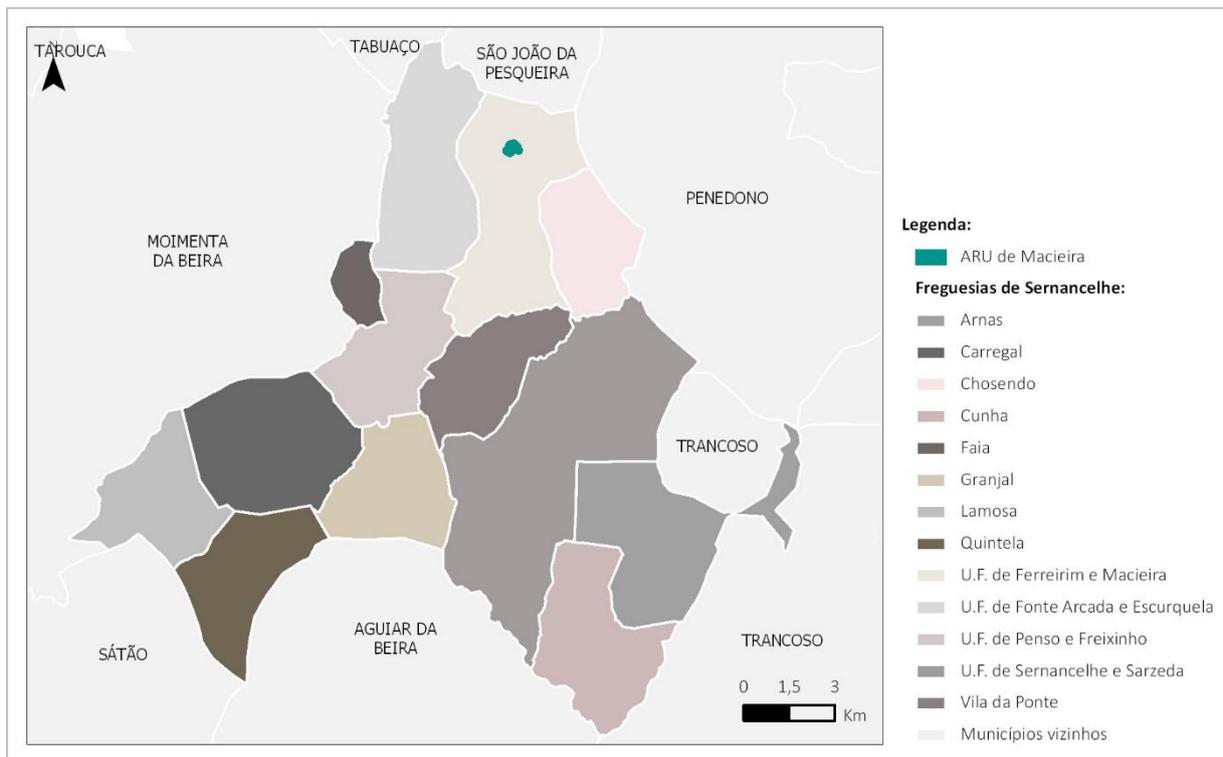


Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Macieira  
Fonte: Cotefis, 2017

### 3.2. Enquadramento histórico

São vários os sinais e elementos encontrados ao longo dos anos no território de Sernancelhe que atestam uma ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. Entre estes indícios e vestígios destacam-se 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. Muito embora os vestígios encontrados sugiram que a ocupação primitiva se situava no Monte do Castelo, em plena vila de Sernancelhe, 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. Flámula ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*"Seniorzelli"*). Entre o século X e XI este território é ocupado pelos árabes, tendo daí resultado a sua destruição e conseqüente despovoamento. Já no ano de 1124, as terras de Sernancelhe foram doadas a Egas Gosende e João Viegas, com a missão de as repovoar e de reedificar o castelo.

Desde meados do século XV que o despovoamento de Sernancelhe foi uma constante e, muito embora tenham sido acetados vários esforços no sentido de reverter essa tendência, esta veio ainda a agravar-se aquando da ocupação do território pelas tropas francesas, da qual resultou o abandono generalizado das povoações, assim como no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no Século XIX. Só a partir do século XX é que o concelho de Sernancelhe começou a mostrar reais sinais de desenvolvimento.

Até ao ano de 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe, mais dois concelhos, Caria e Fonte Arcada, que se fundiram neste ano. A freguesia de Fonte Arcada, cujo primeiro foral foi concedido em 1193 por D. Sancho Vermuiz, foi sede de concelho durante sete séculos, tendo administrado um total de sete freguesias, entre as quais a de Macieira.

Não obstante, também a ocupação do território onde agora se situa a povoação de Macieira data de tempos longínquos, remontando à época da pré-história, tal como indica a presença do dólmen da Tapada da Laje ou os documentos que referem a existência de uma outra anta, que terá sido destruída aquando da construção da EM 506-1. Já no tempo de invasão árabe, e beneficiando da topografia associada à Serra da Zebreira, Macieira acolheu fortalezas que terão servido para defender os cristãos durante as lutas travadas contra os invasores.

A Macieira de agora é um vislumbre do passado, subsistindo o antigo casario em pedra de granito que se encaixa na encosta da Serra da Zebreira. A uma cota bastante mais baixa, já fora da zona urbanizada e por entre os socalcos agricultados, as águas correm formando o ribeiro Vidual, até desaguiarem no rio Távora, já em Riodades (no concelho de São João da Pesqueira). Por entre o sombrio casario encontram-se alguns exemplares de arquitetura religiosa e civil que atestam a importância que esta terra terá tido no contexto regional, ao estar associada à vizinha povoação de Fonte Arcada, tal como a Igreja Paroquial/ Igreja de Nossa Senhora da Apresentação, datada do século XVII, ou o Solar e Capela de São Domingos, datados do século XVIII.

### 3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A delimitação da ARU de Macieira integra-se nas políticas públicas constantes dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor. Tal facto justifica a análise das opções de desenvolvimento territorial definidas pelos IGT em vigor, nomeadamente do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

#### 3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

Publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, o Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe 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)

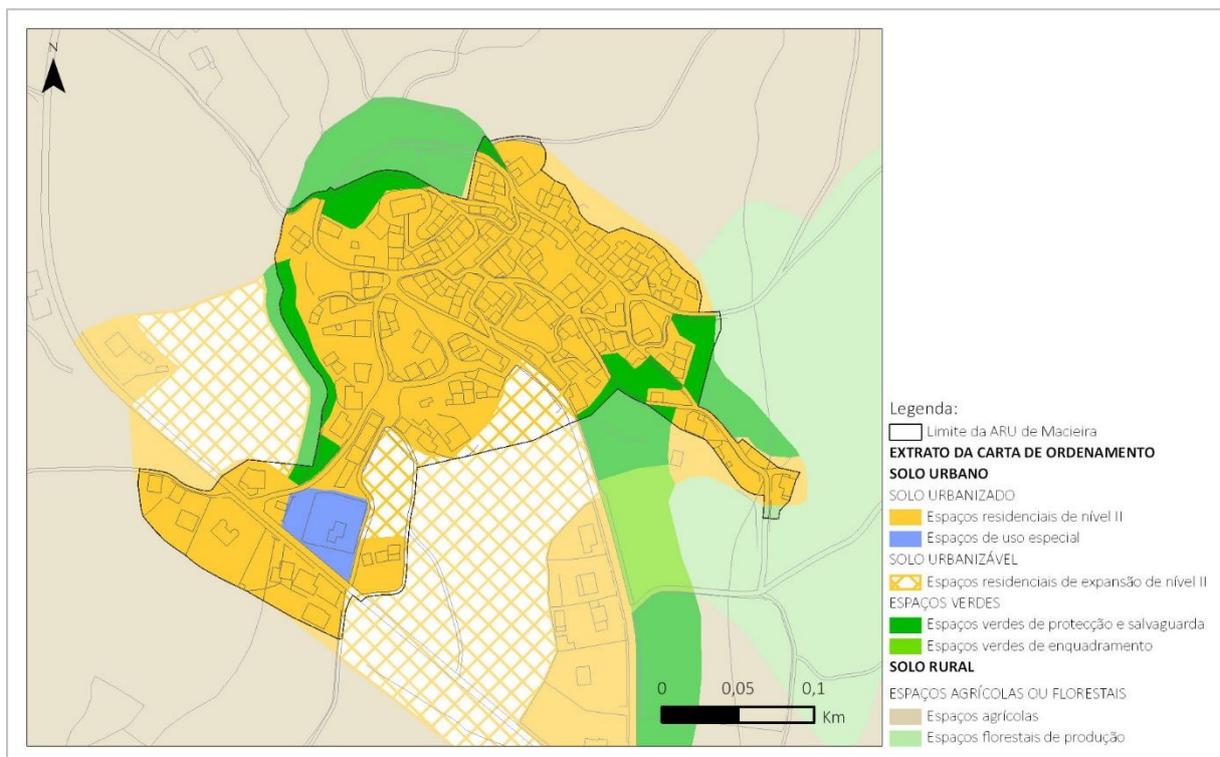


Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2014

A carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe determina, para o território incluído dentro dos limites da ARU de Macieira, as seguintes categorias de solo, integradas em solo urbano:

- Solo urbanizado: espaços residenciais de nível II e espaços de uso especial;
- Solo urbanizável: espaços residenciais de expansão de nível II;
- Espaços verdes: espaços verdes de proteção e salvaguarda e espaços verdes de enquadramento.

As opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana em Macieira são os seguintes:

| 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                                      |
|   | 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 |
| 5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial  | 5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas   |
|   | 5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos   |
| 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                               |
|   | 8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais                                    |

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

### 3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Macieira

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 de Macieira foram consideradas as 14 subsecções que se identificam de seguida.

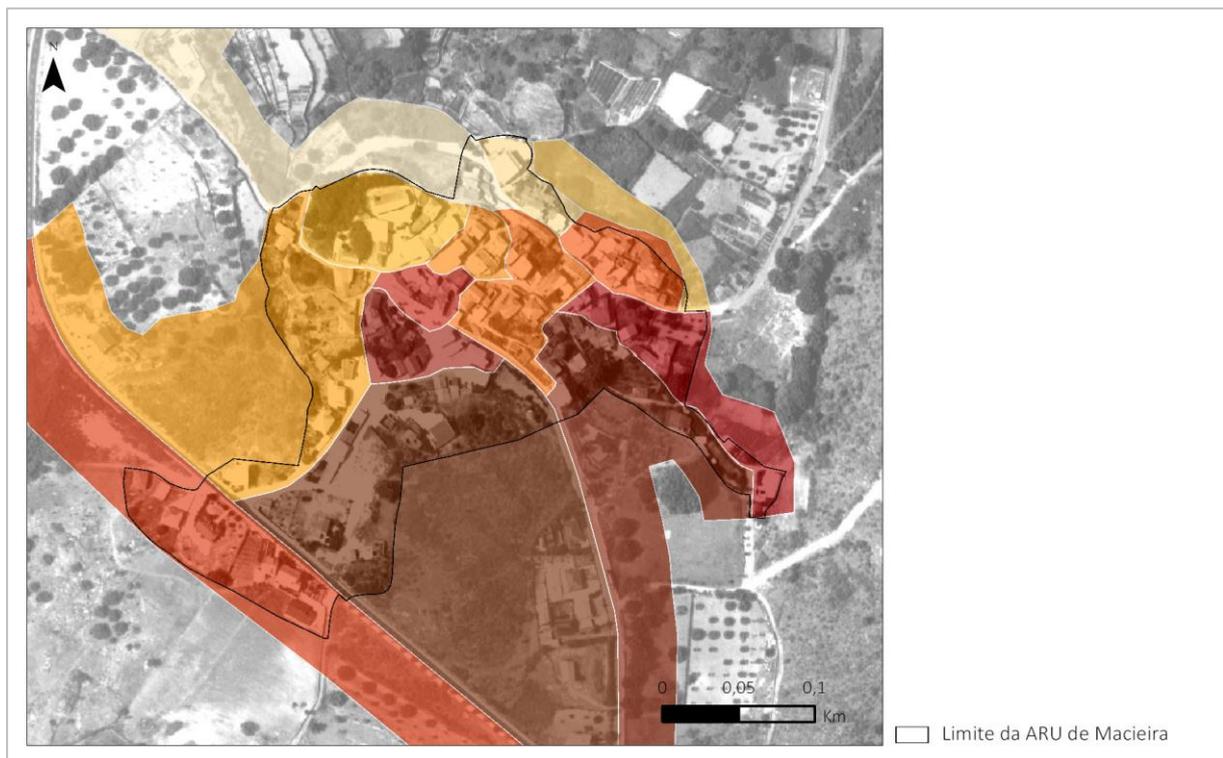


Figura 7 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

#### 3.4.1. População

No ano de 2011, a população residente no território afeto à ARU de Macieira era constituída por um total de 117 indivíduos, dos quais 61 eram do sexo masculino (52,1%) e 56 do sexo feminino (47,9%), correspondendo a uma densidade populacional de 19,6 hab/ha. A população aqui residente representa 94,35% da população residente na freguesia de Macieira<sup>1</sup> (à data de 2011), e apenas 2,06% da população total do concelho de Sernancelhe.

<sup>1</sup> Com a Reorganização Administrativa do Território das Freguesias, em 2013, a freguesia de Macieira foi associada à freguesia de Ferreirim, constituindo a União das Freguesias de Ferreirim e Macieira.

Considerando a distribuição da população pelas diferentes subsecções estatísticas constata-se que os quarteirões com maior número de indivíduos residentes (representados a cor castanha) situam-se nas zonas periféricas da ARU, mais propriamente nos extremos este, sul e oeste, ao passo que a área central da ARU e o setor norte assumem menor representatividade de população residente.

O número de famílias residentes na ARU (51 famílias) traduz a predominância de agregados familiares de pequena dimensão, com uma média de apenas 2 pessoas/ família.

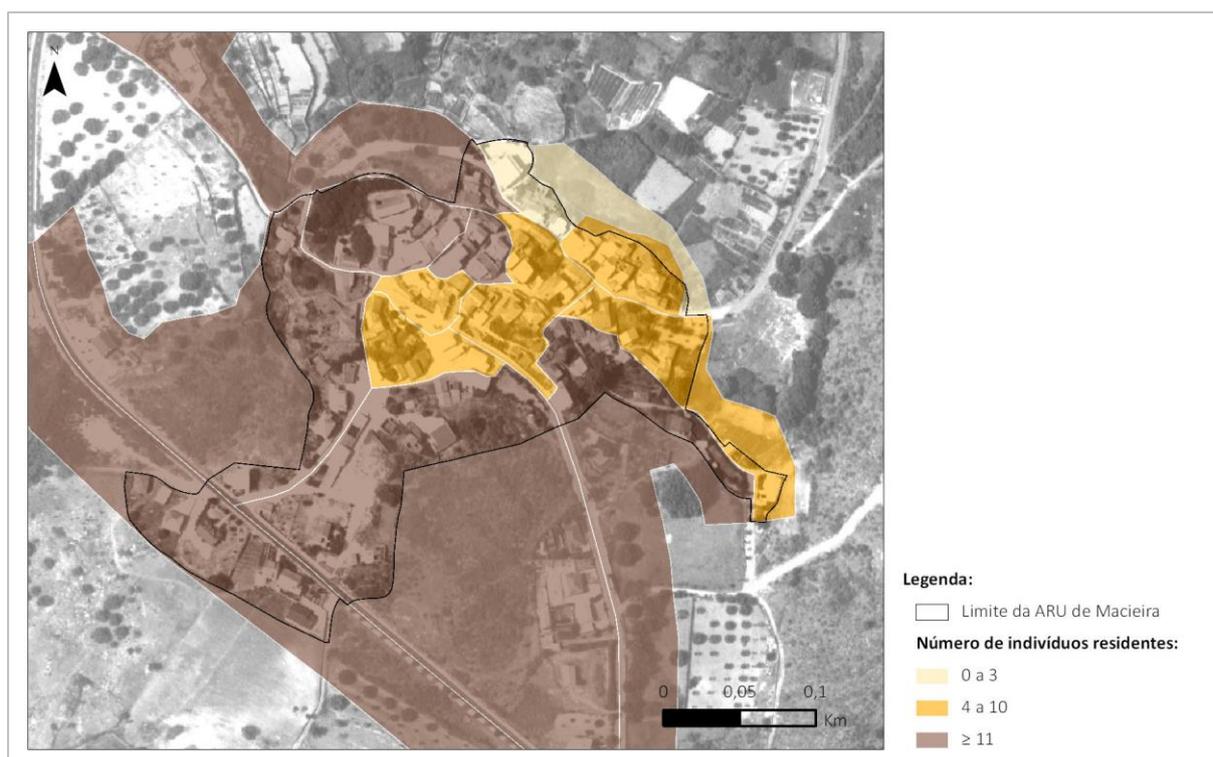


Figura 8 – População residente na ARU de Macieira, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

| N.º DE INDIVÍDUOS      | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE MACIEIRA | ARU DE MACIEIRA |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Residentes</b>      | 5671                    | 124                   | <b>117</b>      |
| Masculinos             | 2660                    | 64                    | <b>61</b>       |
| Femininos              | 2852                    | 60                    | <b>56</b>       |
| <b>N.º de famílias</b> | 2206                    | 53                    | <b>51</b>       |

Quadro 3 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Macieira, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente à distribuição da população residente por grupos etários verifica-se, na ARU de Macieira, que a população com 65 anos ou mais anos representava, no ano de 2011, 32% da população (38 indivíduos) e que a população em idade ativa (entre os 20 e 64 anos) atingia os 55% (65 indivíduos). As camadas jovens, entre os 0 e os 19 anos, correspondiam apenas a 13% (14 indivíduos).

|                     | GRUPOS ETÁRIOS (ANOS) |         |           |           |           |            |
|---------------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                     | 0 AOS 4               | 5 AOS 9 | 10 AOS 13 | 14 AOS 19 | 20 AOS 64 | 65 OU MAIS |
| População residente | 3<br>3%               | 2<br>2% | 3<br>3%   | 6<br>5%   | 65<br>55% | 38<br>32%  |

Quadro 4 – População residente, por grupo etário, na ARU de Macieira, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.2. Socio economia

No ano de 2011, a população ativa residente no território afeto à ARU de Macieira era composta por 44 indivíduos, dos quais 42 se encontravam empregados e apenas 2 desempregados, sendo que cerca de 50% da população residente trabalhava no concelho de Sernancelhe. Ainda nesse mesmo ano constatou-se que número de pensionistas e reformados é muito semelhante ao referente à população ativa (43) e que o número de indivíduos sem atividade económica é bastante superior (65).

O valor afeto à taxa de desemprego (ano de 2011) verificada na freguesia e na ARU de Macieira, na casa dos 4,50%, é bastante inferior à apurada para o concelho de Sernancelhe, situada nos 11,40%, e à média nacional de 13,2%. No entanto, a taxa de atividade de 37,61% verificada denota um valor relativamente baixo de população ativa na totalidade da população residente na ARU.

No que diz respeito ao número de indivíduos por setor de atividade, ainda não se verifica em Macieira a tendência de terciarização evidenciada no concelho e nas suas freguesias mais representativas, existindo aqui um maior número de empregados no setor secundário (18).

|                       | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE MACIEIRA | ARU DE MACIEIRA |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>N.º INDIVÍDUOS</b> |                         |                       |                 |
| População ativa       | 2114                    | 47                    | 44              |
| Empregados            | 1873                    | 45                    | 42              |
| Desempregados         | 241                     | 2                     | 2               |

|  | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE MACIEIRA | ARU DE MACIEIRA |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| À procura do 1º emprego                                    | 74                      | 1                     | 1               |
| À procura de emprego                                       | 167                     | 1                     | 1               |
| Pensionistas e reformados                                  | 1573                    | 43                    | 43              |
| Sem atividade económica                                    | 2840                    | 68                    | 65              |
| Que trabalham em Sernancelhe                               | 1364                    | 23                    | 21              |
| <b>TAXA (%)</b>  |                         |                       |                 |
| Atividade  | 37,28                   | 37,90                 | 37,61           |
| Emprego  | 88,60                   | 95,74                 | 95,45           |
| Desemprego   | 11,40                   | 4,26                  | 4,55            |
| <b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b> |                         |                       |                 |
| Primário   | 294                     | 10                    | 9               |
| Secundário   | 517                     | 19                    | 18              |
| Terciário  | 1062                    | 16                    | 15              |

*Quadro 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Macieira, em 2011*

Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

O aglomerado de Macieira estabelece ligações rodoviárias com a envolvente através da EM 506-1, que intersecta e atravessa a área afeta à ARU no setor sudoeste. É a partir desta estrada municipal que se desenvolvem praticamente todos os arruamentos que conduzem até ao centro da povoação: (1) a Rua do Muro, em betuminoso e de perfil mais generoso, que culmina no Largo das Tílias e conforma a entrada principal na povoação, (2) os dois arruamentos que ladeiam a parcela de terreno ocupada pelo edifício da antiga escola primária, denominadas de Rua Tapada de Nossa Senhora e Rua de São Sebastião, e que conduzem também ao Largo das Tílias, e (3) o arruamento situado a poente da ARU, que liga à Rua das Lampassas. Merece ainda referência o acesso norte que, partindo da EM 331, assume a denominação de Rua Fundo do Povo quando dentro do aglomerado de Macieira.

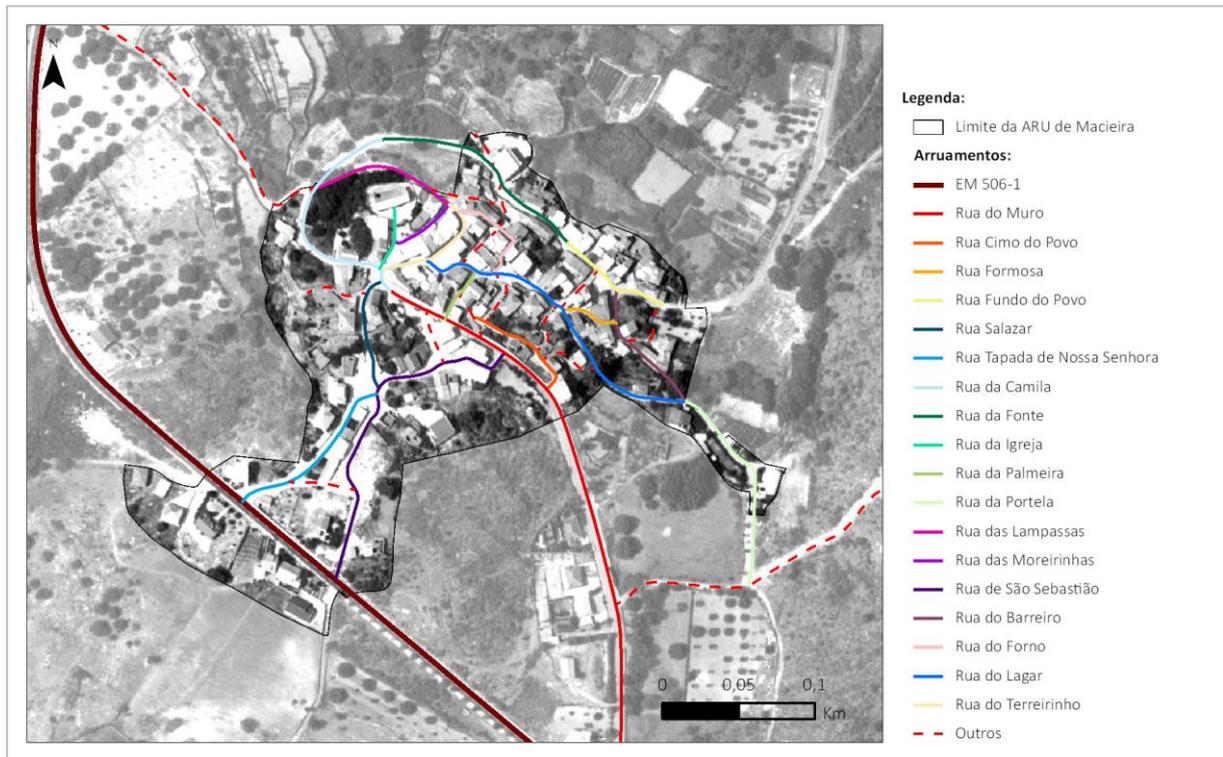


Figura 9 – Rede viária da ARU de Macieira  
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2017



Figura 10 – Rede viária: arruamentos de acesso a Macieira  
1 – Estrada Municipal EM 506-1; 2 – Rua do Muro (e Largo das Tílias ao fundo)  
Fonte: Cotefis, 2017

### 3.4.4. Estrutura urbana

A evolução da forma urbana de Macieira deu-se de um modo gradual, partindo do núcleo duro que se desenvolveu à cota baixa (área assinalada com 1 na figura seguinte), associado aos verdejantes campos agrícolas e marcado pela presença da Igreja Paroquial e do Solar e Capela de São Domingos. Estas construções mais antigas, cuja origem é anterior ao século XX, foram-se aconchegando na encosta da montanha, e da relação entre o construído e o território de suporte resultaram pequenas áreas de desafogo que constituem, ainda hoje, espaços de encontro utilizados pela população residente. A evolução estrutural deste aglomerado ocorre quando a área construída em torno do Largo da Tílias, já consolidada, se expande para sudoeste, ao longo da Rua Tapada de Nossa Senhora e no sentido da EM 506-1 (área assinalada com 2 na figura seguinte), cujas frentes urbanas denotam uma construção mais recente, que se afasta já da tipologia de habitação típica de outrora.

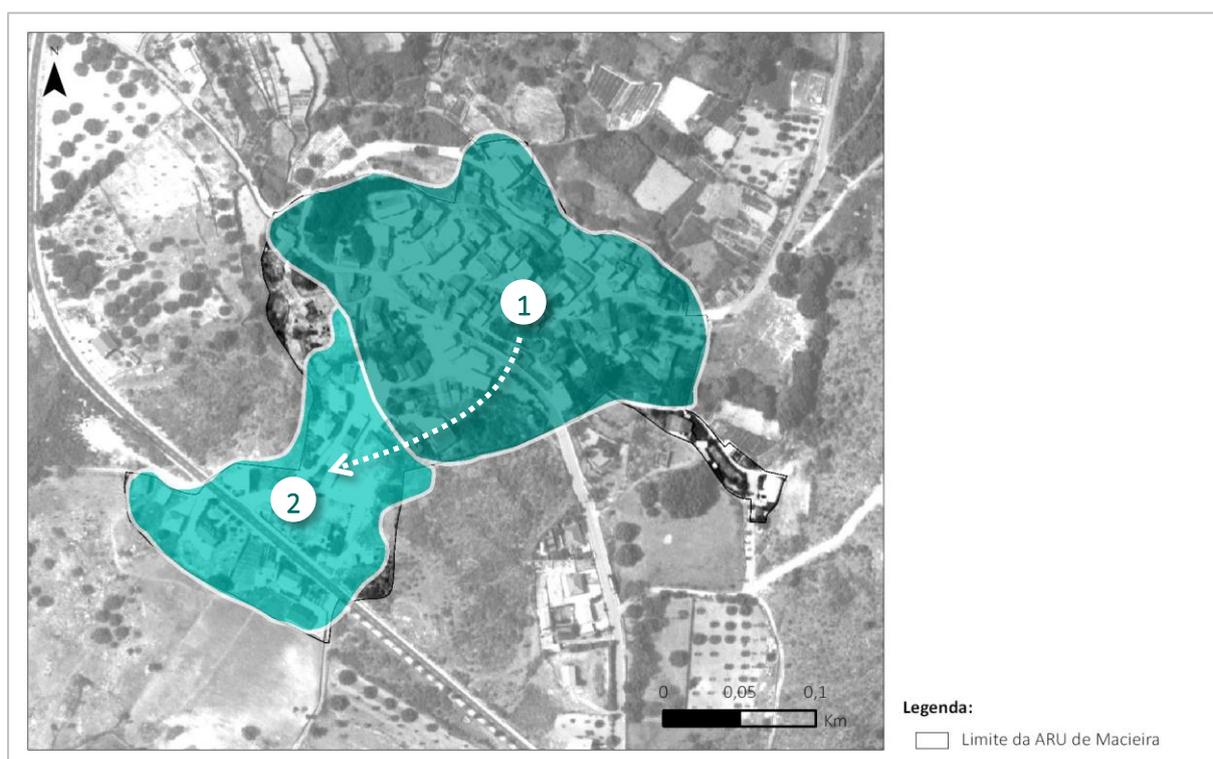


Figura 11 – Evolução da estrutura urbana da ARU de Macieira  
Fonte: Cotefis, 2017

### 3.4.5. Parque habitacional

No ano de 2011, e segundo dados do INE, o parque habitacional situado na ARU de Macieira era composto por um total de 88 edifícios de 1 ou 2 pisos, todos eles afetos a habitação unifamiliar (88 alojamentos) e com caráter exclusivamente residencial.

Ao nível de edifícios vagos/ devolutos, e muito embora dados do INE indiquem a existência de apenas 1 edifício habitacional nestas condições em 2011, constatou-se, em ida ao terreno, um aumento significativo de edifícios sem qualquer tipo de ocupação humana. Esta mesma ida ao terreno permitiu também perceber a reabilitação recente de alguns imóveis.



Figura 12 – Parque habitacional em Macieira  
1 – Edifício isolado com 2 pisos; 2 – Frente urbana com edifícios de 1 piso  
Fonte: Cotefis, 2017



Figura 13 – Parque habitacional em Macieira  
1 – Edifício recentemente reabilitado; 2 – Edifício devoluto  
Fonte: Cotefis, 2017

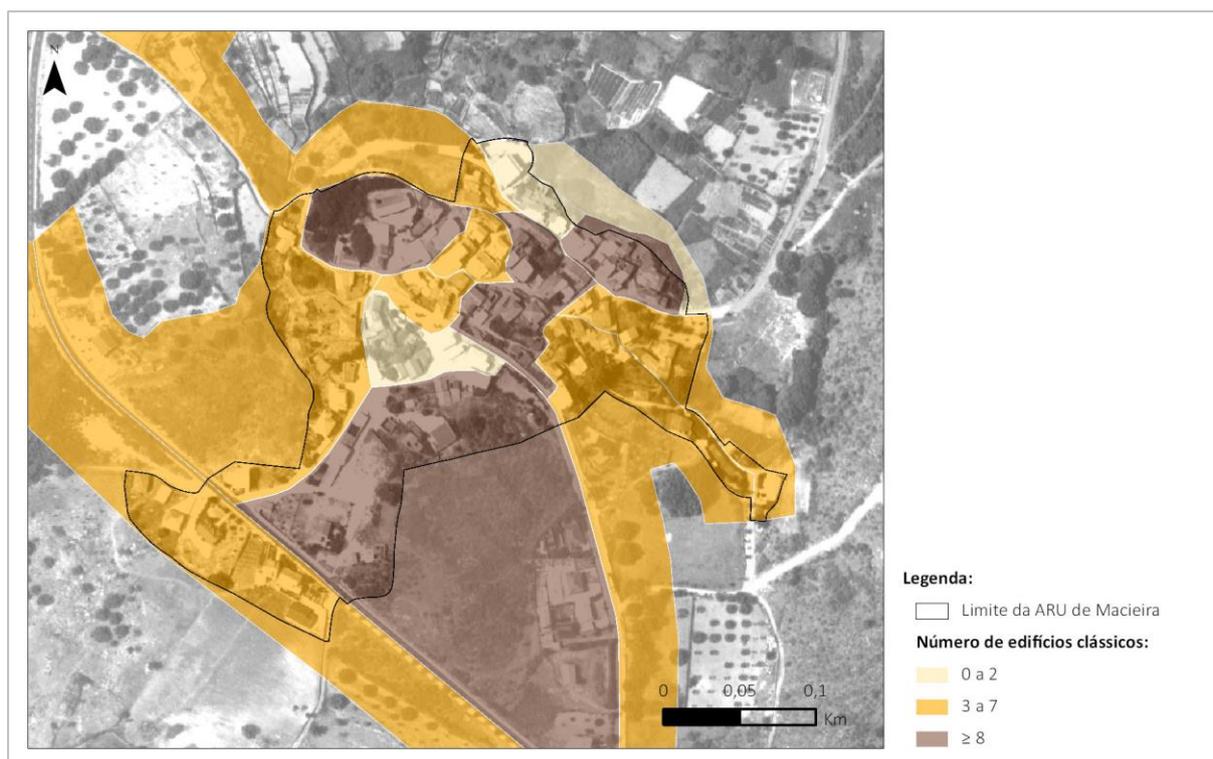


Figura 14 – Número de edifícios na ARU de Macieira, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.4.6. Espaço público

O espaço público de Macieira assume características distintas, decorrente da época de construção das edificações e das necessidades de circulação da população residente, menos exigente há décadas atrás. A cota baixa, com construções mais antigas, encontra-se marcada pela presença de arruamentos estreitos e sinuosos que, pontualmente, vão dando lugar a pequenos alargamentos utilizados com zonas de estadia de proximidade. Aqui, a Rua Fundo do Povo e Rua da Fonte e a Rua do Lagar, que atravessam o aglomerado no sentido nascente-poente, determinam a espinha dorsal a partir da qual derivam outros arruamentos que conduzem à Rua do Muro e ao Largo das Tílias, que assumem já uma posição sobranceira sobre o casario mais antigo. Na cota alta, onde predominam edificações mais recentes, os arruamentos apresentam um perfil mais generoso, compatível com uma circulação automóvel mais desafogada, e os largos possuem dimensão suficiente para conformar zonas de estadia mais generosas e pequenas zonas de estacionamento informal. A inexistência de diferenciação entre zonas exclusivas para peões e para automóvel, decorrentes da falta de passeio e dos facto das praças e arruamentos se encontrarem todos ao mesmo nível, evidenciam uma maior continuidade do espaço público que não coloca em

causa a segurança do peão, visto o trânsito automóvel ser, por norma, bastante reduzido (com exceção do trânsito ligeiramente superior verificado ao longo da EM 501-6).

Os principais largos existentes em Macieira são: (1) o Largo das Tílias que, com uma posição central e estando associado ao edifício da Junta de Freguesia, conforma o principal ponto de encontro ao ar livre da população residente, assumindo uma forte função social, e (2) o espaço de apoio a festas e atividades culturais situado junto à antiga escola primária e inaugurado pela Junta de Freguesia em 2016, que assume também função de estacionamento. Merece ainda destaque o parque infantil situado à face da EM 506-1.

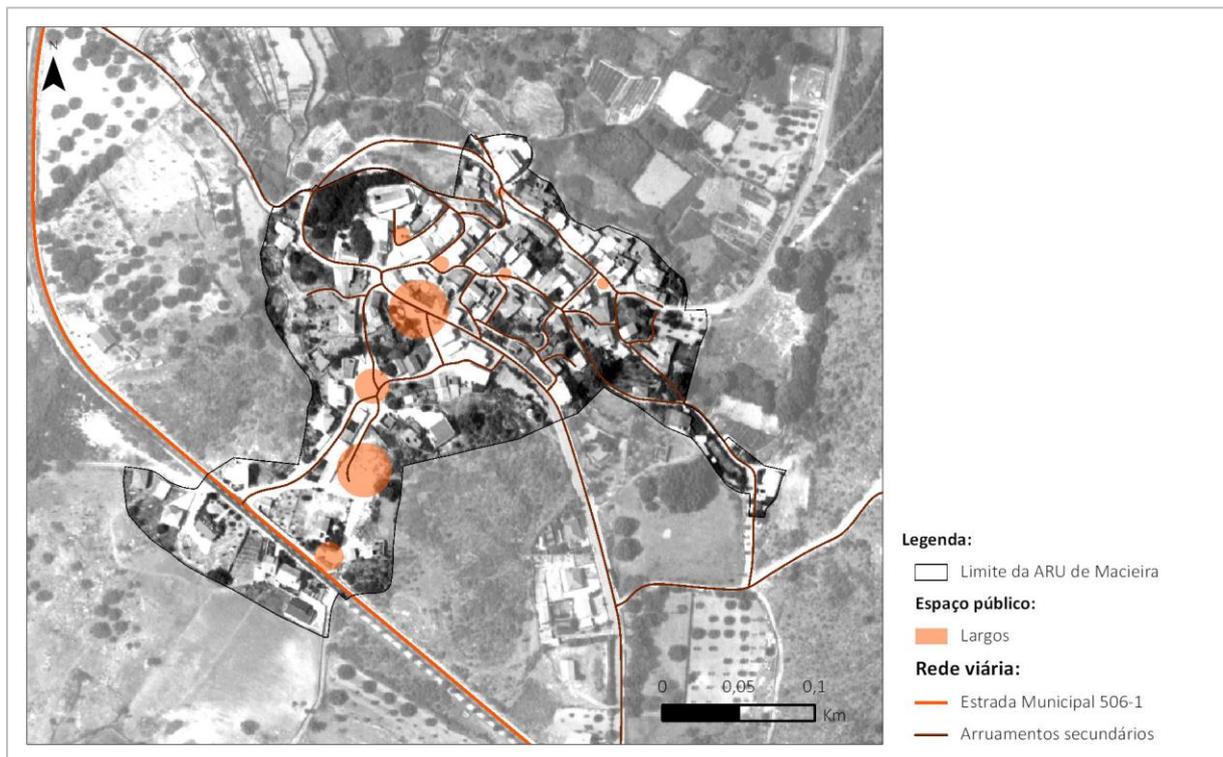


Figura 15 – Espaço público da ARU de Macieira  
(Fonte: Cotefis, 2017)



Figura 16 – Espaço público da ARU de Macieira  
1 – Largo das Tílias; 2 – Rua das Moreirinhas  
Fonte: Cotefis, 2017



Figura 17 – Espaço público da ARU de Macieira  
1 – Transição da Rua da Fonte para a Rua Fundo do Povo; 2 – Largo da Igreja  
Fonte: Cotefis, 2017

### 3.4.7. Património cultural

Localizada na encosta da Serra da Zebreira, a povoação de Macieira pertenceu, durante séculos, ao extinto concelho de Fonte Arcada, beneficiando da sua topografia para acolher fortalezas que terão servido para defender os cristãos durante as lutas travadas contra os árabes. O singelo casario granítico de Macieira, de traço sombrio e pesado e com carácter tipicamente rural, posiciona-se de modo a conformar ruas estreitas e sinuosas que se vão

moldando ao terreno de suporte, sendo intercalado aqui e ali pela presença de construções que se destacam das demais, tanto pela imponência como pela história e arquitetura.

As origens remotas deste território encontram-se atestadas pela existência do dólmen da Tapada da Laje, datado do neolítico, bem como por documentos que referem a existência de uma outra anta, que terá sido destruída aquando da construção da EM 506-1. Já da época do calcolítico e da Idade do Bronze data a ocupação do Monte do Carapito, situado a pouco mais de 3km do Centro de Macieira.

Muito embora não exista património classificado em Macieira, existe um conjunto de elementos de interesse patrimonial que merece referenciar, sendo que dois deles estão referenciados no PDM de Sernancelhe:

### **Igreja Paroquial de Macieira / Igreja de Nossa Senhora da Apresentação**

Datada do século XVII, a Igreja Paroquial de Macieira, dedicada a Nossa Senhora da Apresentação, foi recuperada no ano 1995. Na sua fachada principal, voltada a ponte, encontra-se a torre sineira. O interior distribui-se por nave única, e o altar-mor destaca-se pelas ornamentações em talha dourada.

### **Dólmen de Macieira/ Tapada da Laje**

O Dólmen da Tapada da Laje, situado bastante próximo do centro do aglomerado de Macieira, conforma um monumento megalítico tumular de origem neolítica. Atualmente apresenta alterações na sua estrutura e arquitetura, encontrando-se lateralmente escorado em pedra miúda.

São ainda alguns os elementos que mereceram a sua inclusão no Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA), ou que devem aqui ser mencionados:

### **Solar e Capela de São Domingos**

Construído no século XVIII (1751), o Solar de Macieira é composto pelo edifício habitacional propriamente dito e por uma capela, denominada de Capela de São Domingos. Tendo sido mandado construir pelo abade Daniel, possui uma arquitetura marcadamente barroca, tendo sofrido recentemente obras de beneficiação.

### **Cruzeiro em Macieira**

O cruzeiro insere-se em pleno Largo da Igreja, junto ao portão que dá acesso ao adro da Igreja Paroquial. Datado do ano de 1940 e dedicado a Cristo Rei, invoca o XVIII Centenário da Fundação de Portugal e o III Centenário da Restauração da Independência.

### **Capela de São Sebastião**

A Capela de São Sebastião situa-se no coração da povoação de Macieira, nas imediações do Largo das Igreja e ao lado da junta de Freguesia. Constituída por um corpo único, foi construída em honra a São Sebastião.

### Forno Comunitário

O Forno Comunitário de Macieira situa-se na Rua do Forno, cujo topónimo deriva da sua existência. Recentemente recuperado pela Junta de Freguesia (ano de 2011), este forno é ainda hoje utilizado pelos habitantes desta povoação.

### Capela de Santa Bárbara

Localizada a uma cota mais alta, já fora do limite da ARU (a nascente), a Capela de Santa Bárbara insere-se no cemitério de Macieira. Do alto onde se localizada é possível obter uma vista panorâmica sobre o casario de Macieira, que se posiciona estrategicamente ao longo da encosta.

### Conjunto de Pombais em Macieira

Situados fora do limite da ARU, os dois pombais identificados em Macieira são o que resta do antigo conjunto de pombais aqui existente. Com planta em forma circular e construídos em granito, estes exemplares da arquitetura popular rural eram utilizados em tempos idos como local de criação e abrigo de pombas.

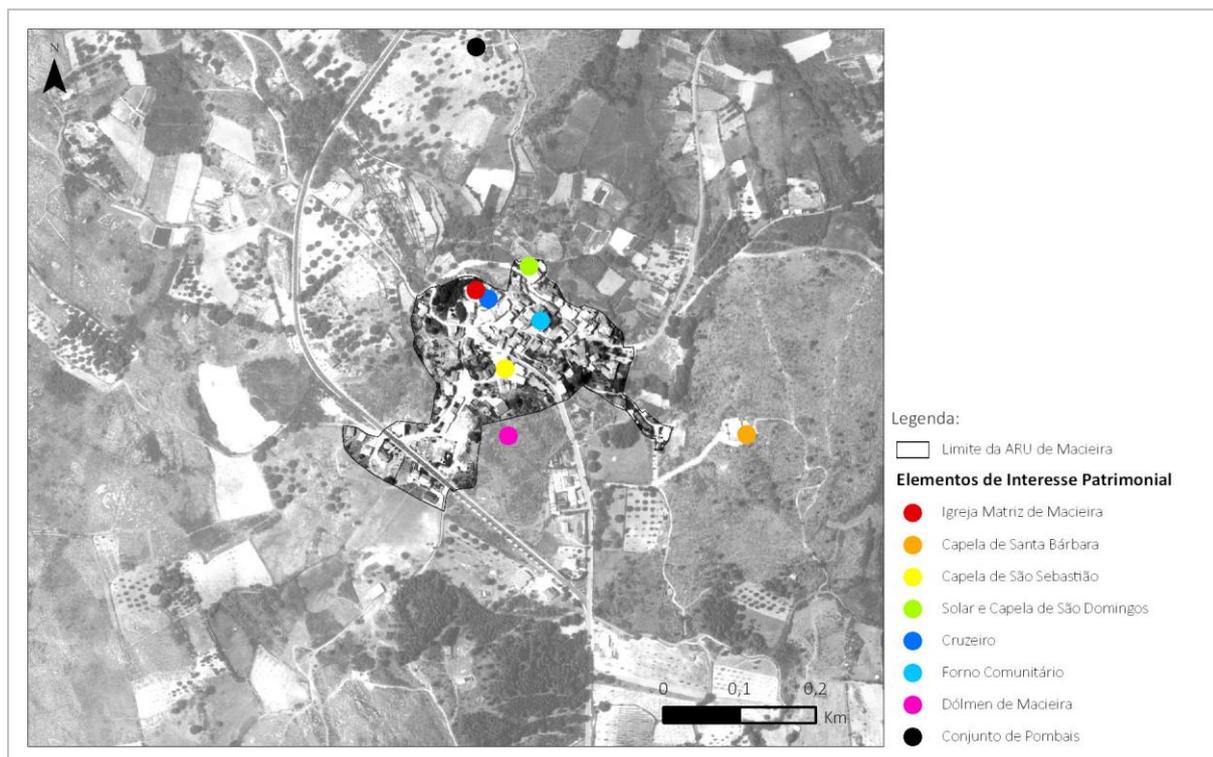


Figura 18 – Património cultural na ARU de Macieira  
Fonte: Cotefis, 2017

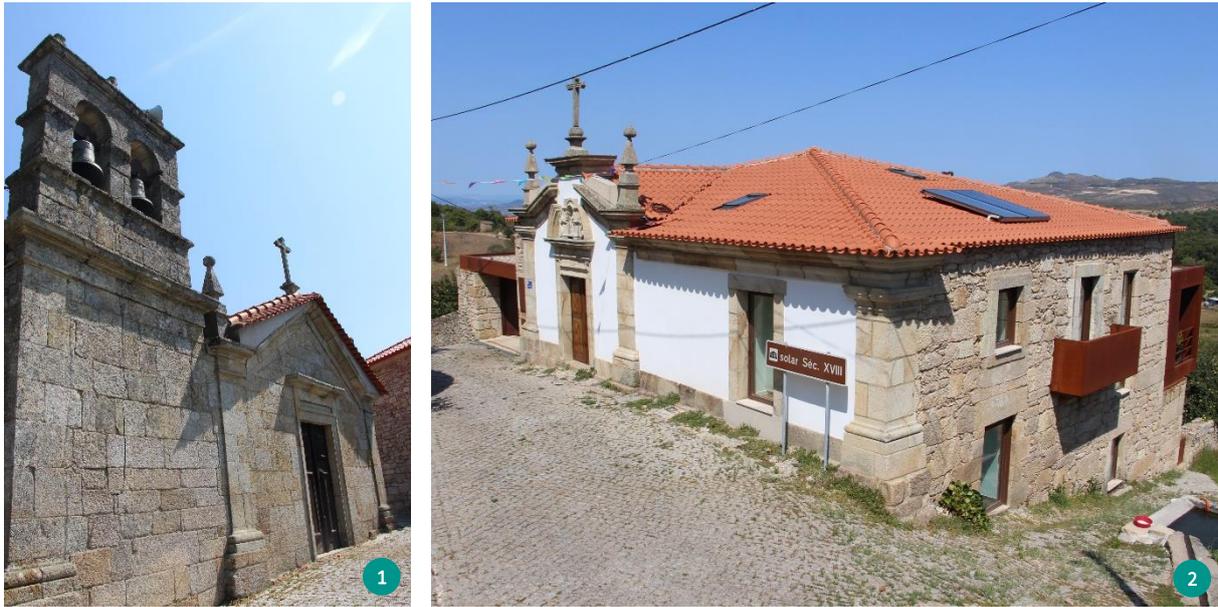


Figura 19 – Património de Macieira  
1 - Igreja Paroquial de Macieira; 2 – Solar e Capela de São Domingos  
Fonte: Cotefis, 2017

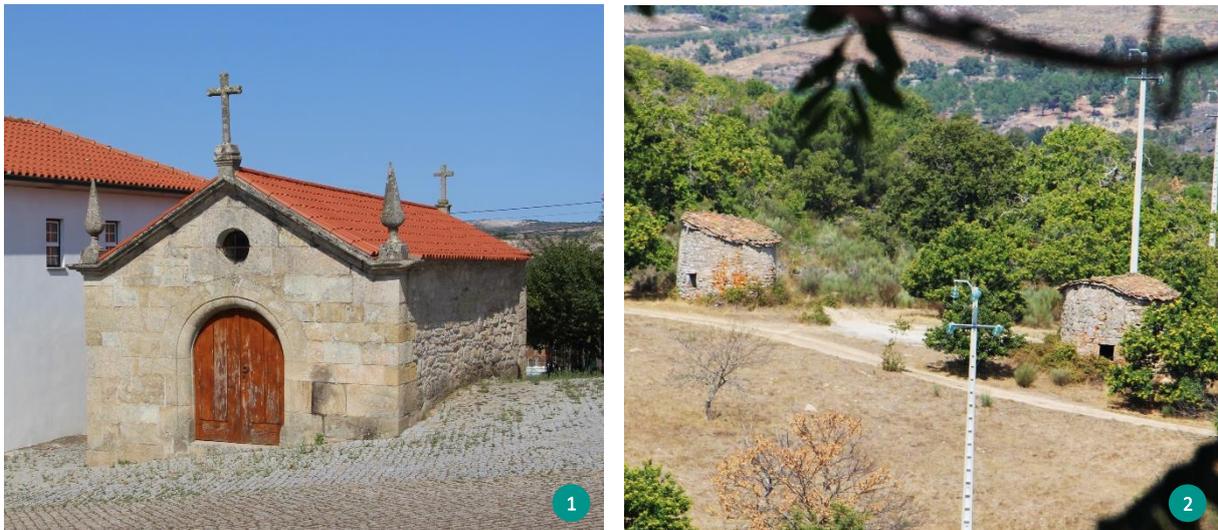


Figura 20 – Património de Macieira  
1– Capela de São Sebastião; 2 – Antigos Pombais  
Fonte: Cotefis, 2017

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana

O artigo 3º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana define os objetivos estratégicos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deverá 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.

Por outro lado, aquando da revisão do PDM de Sernancelhe foram definidos um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos que deverão conduzir 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 de Macieira:

- Atrair e fixar novos residentes;
- Atrair e fixar iniciativas e investimentos;
- Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico;
- Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas;
- Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais;
- Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários;
- Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal;
- Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural;
- Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos;
- Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais.

Os objetivos estratégicos a prosseguir no âmbito da operacionalização da ARU de Macieira 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 o centro urbano de Macieira e as oportunidades, problemas e desafios que foi possível identificar aquando da caracterização territorial da área de intervenção. Face a tudo isto, os objetivos estratégicos que constituem o quadro estratégico da operacionalização da ARU de Macieira são seguintes:

## **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. Valorização dos espaços públicos existentes e criação de áreas 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 exaustiva no Anexo B. O Município pretende, ainda, definir um regime especial de taxas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana realizadas em ARU.

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

### 5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

#### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos 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 de Macieira 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 de Macieira, 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 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 de Macieira 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 “Estado 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 – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa, António. 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 38/2016, de 15 de julho - Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro - Código do IMI (CIMI)
- Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 36/2016, de 21 de novembro – Código do IVA (CIVA)
- IHRU. 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Moreira, Vasco. 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Comercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Município de Sernancelhe, Macieira [Online]. Disponível em: <http://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=109:ferreirim>
- Freguesia de Macieira [Online]. Disponível em: <http://www.terralusa.net/index.php?site=69&sec=part5>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

## ANEXOS

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



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

| IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) |  |
|---------------------------------------|--|
| Reabilitação de Imóveis               |  |
| <b>Benefício</b>                      | <b>Isenção do pagamento de IMI, por um período de 5 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na ARU.  |
| <b>Procedimento</b>                   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li><li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li><li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li></ol> |
| <b>Materialização</b>                 | Dispensa de pagamento do IMI.  |
| <b>Enquadramento legal</b>            | 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.   |
| <b>Condições</b>                      | Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>  |

| <b>Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)</b>     |  |
|--|--|
| <b>Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente</b> |  |
| <b>Benefício</b>   | <b>Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa,</b> na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.   |
| <b>Procedimento</b>  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel - certificação em conformidade com a alínea a) do nº22 do artigo 71º do EBF.</li><li>2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li></ol>   |
| <b>Materialização</b>  | Dispensa de pagamento de IMT.  |
| <b>Enquadramento legal</b>   | 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.  |
| <b>Condições</b>   | Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>       |
| <b>Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação</b>                |  |
| <b>Benefício</b>   | <b>Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.   |
| <b>Procedimento</b>  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li><li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li><li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li></ol> |
| <b>Materialização</b>  | Restituição do IMT pago.   |
| <b>Enquadramento legal</b>   | 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.  |
| <b>Condições</b>   | Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul> <p><u>Nota:</u> O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p>                      |

| IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA) |  |
|--|--|
| Empreitadas de Reabilitação Urbana       |  |
| <b>Benefício</b>                         | <b>Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA</b> 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. |
| <b>Procedimento</b>                      | 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.   |
| <b>Materialização</b>                    | Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.  |
| <b>Enquadramento legal</b>               | 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.   |
| <b>Condições</b>                         | -  |

| IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS) |  |
|--|--|
| Reabilitação de Imóveis                                |  |
| <b>Benefício</b>                                       | <b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos</b> 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€.   |
| <b>Procedimento</b>                                    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>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.</li><li>3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li></ol> |
| <b>Materialização</b>                                  | Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.   |
| <b>Enquadramento legal</b>                             | 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  |
| <b>Condições</b>                                       | Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>          |
| Alienação de Imóveis Recuperados                       |  |
| <b>Benefício</b>                                       | <b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> 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.   |
| <b>Procedimento</b>                                    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li><li>3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li></ol>  |
| <b>Materialização</b>                                  | Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.  |
| <b>Enquadramento legal</b>                             | 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.   |
| <b>Condições</b>                                       | Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>          |

| Arrendamento de Imóveis Recuperados |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Benefício</b>                    | <b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> 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.   |
| <b>Procedimento</b>                 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li><li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li><li>3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li></ol>                                 |
| <b>Materialização</b>               | Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.  |
| <b>Enquadramento legal</b>          | 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.  |
| <b>Condições</b>                    | Para a obtenção deste benefício será necessário que: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul> |