



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PONTE DO ABADE

Maio de 2024

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PONTE DO ABADE

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
MAIO 2024	Versão 1	Proposta de delimitação da ARU	DA

FICHA TÉCNICA

DIANA AMARAL	Arquiteta Paisagista
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

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 DE PONTE DO ABADE	8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE PONTE DO ABADE.....	13
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	13
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	14
3.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	16
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE	16
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE PONTE DO ABADE.....	20
3.4.1. POPULAÇÃO.....	21
3.4.2. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE	23
3.4.4. ESTRUTURA URBANA	24
3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....	25
3.4.5. ESPAÇO PÚBLICO	28
3.4.6. ELEMENTOS DE INTERESSE.....	29
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	31
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	34
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	35
5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	36
BIBLIOGRAFIA.....	37

ANEXOS

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

ANEXO B. BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PONTE DO ABADE

1. Introdução

O presente documento refere-se à **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte do Abade** 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 pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de Maio, pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro e pelo Decreto-lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro), 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**, apresentada no anexo A; e o **quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais, apresentados no capítulo 5 e no anexo B.

Segundo o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, que introduziu alterações profundas no quadro jurídico da reabilitação urbana, *“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 é ilustrativa da 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 13º 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.

Tal como previsto no RJRU, o processo de programação da reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, seguindo-se 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). No caso de Ponte do Abade, 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, que consubstancia a Memória Descritiva e Justificativa da Proposta de Delimitação da ARU de Ponte do Abade é constituído por cinco capítulos distintos, correspondendo o presente ao primeiro capítulo, do qual consta o enquadramento legal do procedimento da reabilitação urbana e a apresentação do planeamento e a programação associados ao processo de reabilitação. O segundo capítulo, Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, procede à demonstração da metodologia e critérios subjacentes à aferição e delimitação ARU de Ponte do Abade.

Por sua vez, o terceiro capítulo consagra a Caracterização da ARU de Ponte do Abade, visando o enquadramento do território abrangido e a análise de diversos descritores territoriais, como a sua população, parque habitacional, espaço público, entre outros. O quarto capítulo, Estratégia de Reabilitação Urbana estabelece os objetivos estratégicos a prosseguir; e por fim o quinto e último capítulo refere-se aos Benefícios fiscais associados aos imóveis localizados na ARU, abordando de que forma se pretende incentivar os privados a ter uma ação mais ativa no processo da reabilitação urbana.

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O presente capítulo debruça-se sobre o processo de delimitação da ARU de Ponte do Abade, procedendo à apresentação da metodologia dos critérios de delimitação aplicados, e terminando com a apresentação da ARU de Ponte do Abade.

A delimitação da ARU de Ponte do Abade teve como principal objetivo a definição da área territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito do RJRU. Este diploma define a ARU como “(...) a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;” (alínea b), do art.º2 do RJRU). Este diploma estabelece ainda, no seu artigo 12.º que “As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada.”

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Critérios de delimitação

A aferição dos limites da ARU de Ponte do Abade basou-se numa metodologia desenvolvida pela equipa técnica em articulação com a Câmara Municipal de Sernancelhe, seguindo os mesmos pressupostos subjacentes à delimitação das restantes ARU existentes neste concelho.

A metodologia utilizada apresenta três fases distintas: (1) Análise regulamentar e territorial, (2) Esboço e (3) Desenho final, que se apresentam seguidamente de forma mais pormenorizada.

Fase 1 – Análise regulamentar e territorial da área, tendo sido analisados em maior detalhe:

- a) A área classificada como solo urbano e respetivas categorias de qualificação do solo – atendendo à delimitação dos perímetros urbanos constantes 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.

Fase 2 – Esboço – Partindo da análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU de Ponte do Abade.

Fase 3 – Desenho final - Aferição do esboço em situações pontuais e específicas, nomeadamente através de acertos ao limite das parcelas e arruamentos.

Critérios de delimitação

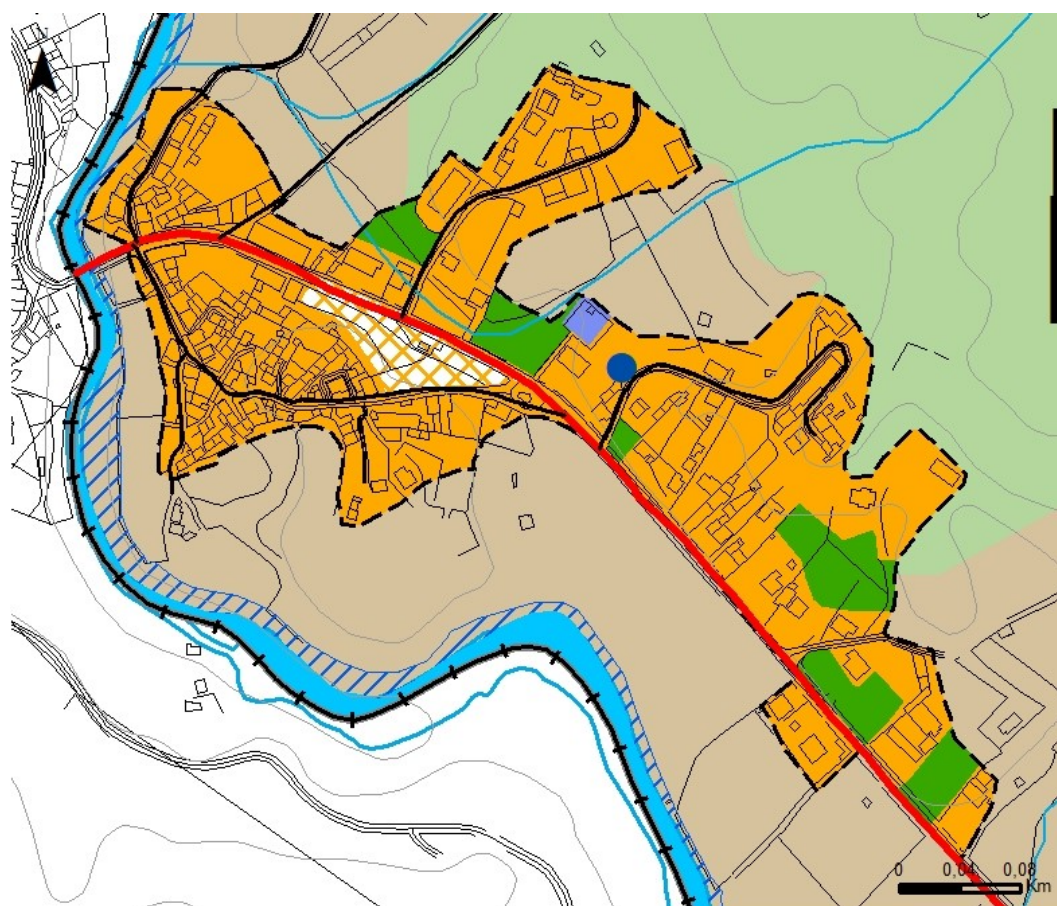
Subjacente à aplicação da metodologia de delimitação da ARU, está o estabelecimento de critérios de delimitação. A apresentação destes critérios de delimitação visa conferir uma maior inteligibilidade à proposta de delimitação da ARU. Os critérios adotados pretendem refletir, por um lado, a realidade 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).

Tabela 1 - Critérios de delimitação da ARU de Ponte do Abade. Fonte: Cotefis, 2024

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 e atrair novos investimentos
	Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia urbana de Ponte do Abade
	Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários
Critérios urbanísticos	Procura de uma coerência e homogeneidade territorial da ARU
	Respeito pelo conjunto urbano, com inclusão da rua e/ou quarteirão
	Delimitação pela via ou inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou a via

2.2. Proposta de delimitação da ARU de Ponte do Abade

O processo de delimitação da ARU de Ponte do Abade teve início com a análise da área classificada como solo urbano pelo PDM de Sernancelhe neste aglomerado. Nesse sentido foi realizado um extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Sernancelhe, que se apresenta no cartograma da figura seguinte. De acordo com este extrato, no interior do aglomerado existem as seguintes categorias de solo: **Solo Urbanizado**, mais precisamente as subcategorias: Espaços Residenciais de nível II e Espaços de Uso Especial; **Solo Urbanizável**, que integra a subcategoria Espaços Residenciais de Expansão de Nível II; e **Espaços Verdes**, constituído pelos Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda.

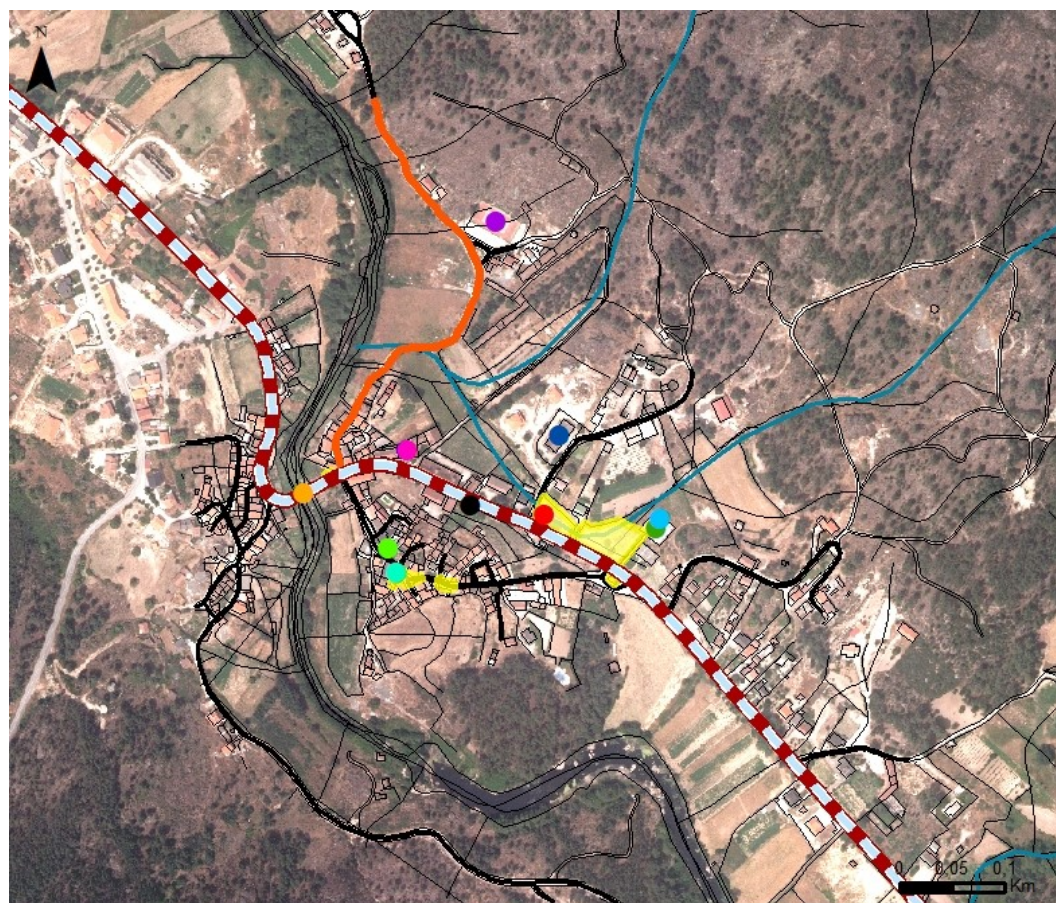


Legenda:

Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Sernancelhe	
—+— LIMITE DO CONCELHO CAOP	SOLO RURAL
— LIMITE DA FREGUESIA	ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS
— LIMITE DO PERÍMETRO URBANO	ESPAÇOS AGRÍCOLAS
— ZONAS INUNDÁVEIS	ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
SOLO URBANO	REDE VIÁRIA
SOLO URBANIZADO	REDE MUNICIPAL FUNDAMENTAL
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II	REDE MUNICIPAL PRINCIPAL
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	REDE VIÁRIA URBANA
SOLO URBANIZÁVEL	REDE URBANA
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II	ABASTECIMENTO DE ÁGUA
ESPAÇOS VERDES	CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBT. PARA ABAST. PÚBLICO
ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA	RESERVATÓRIO

Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Sernancelhe.
Fonte: CM de Sernancelhe, 2014.

Seguidamente, foi realizado um levantamento dos principais elementos de interesse e centralidades existentes, revelando que, de um modo geral, estes pontos surgem em associação ao trajeto da EN226 ou e na proximidade dos acessos à Capela Nossa Senhora do Amparo, conforme ilustrado pela Figura 2. Dos elementos de interesse levantados merecem especial destaque a Ponte Românica, o Museu Casa Aleixo e os vários equipamentos de cariz religioso existentes, como a Igreja Paroquial de Ponte do Abade, o Cemitério e a Capela de Ponte do Abade e a Capela de Nossa Senhora do Amparo.



Legenda:

Principais centralidades

Principais eixos viários/Percursos:

Estrada Nacional (EN) 226

Caminho de Santiago de Torres

Percurso "A Serra do Pereiro"

Principais elementos / Pontos de Interesse:

Igreja Paroquial de Ponte do Abade

Cemitério

Estátua

Capela

Casa Aleixo

Ponte românica

Capela de Nossa Sra. do Amparo

Elemento de água - fonte

Alminhas

Campo de jogos

Figura 2 – Principais Centralidades e Elementos/Pontos de Interesse.
CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2021.

Ao nível do património edificado, não se assinala a existência de nenhum elemento de referência no aglomerado. Já no tocante à rede viária e percursos destacam-se a EN226, que realiza a ligação a Sernancelhe, associada ao percurso turístico "A Serra do Pereiro" e a passagem do Caminho de Santiago de Torres.

A partir da sobreposição da informação patente na figura 1 e na figura 2 foi esboçado um limite provisório para a ARU de Ponte do Abade, que se apresenta na Figura 3. Neste limite foram incluídos a generalidade dos pontos de interesse identificados, com exceção do Campo de Jogos e da Ponte Românica, em virtude da sua localização em solo rural.

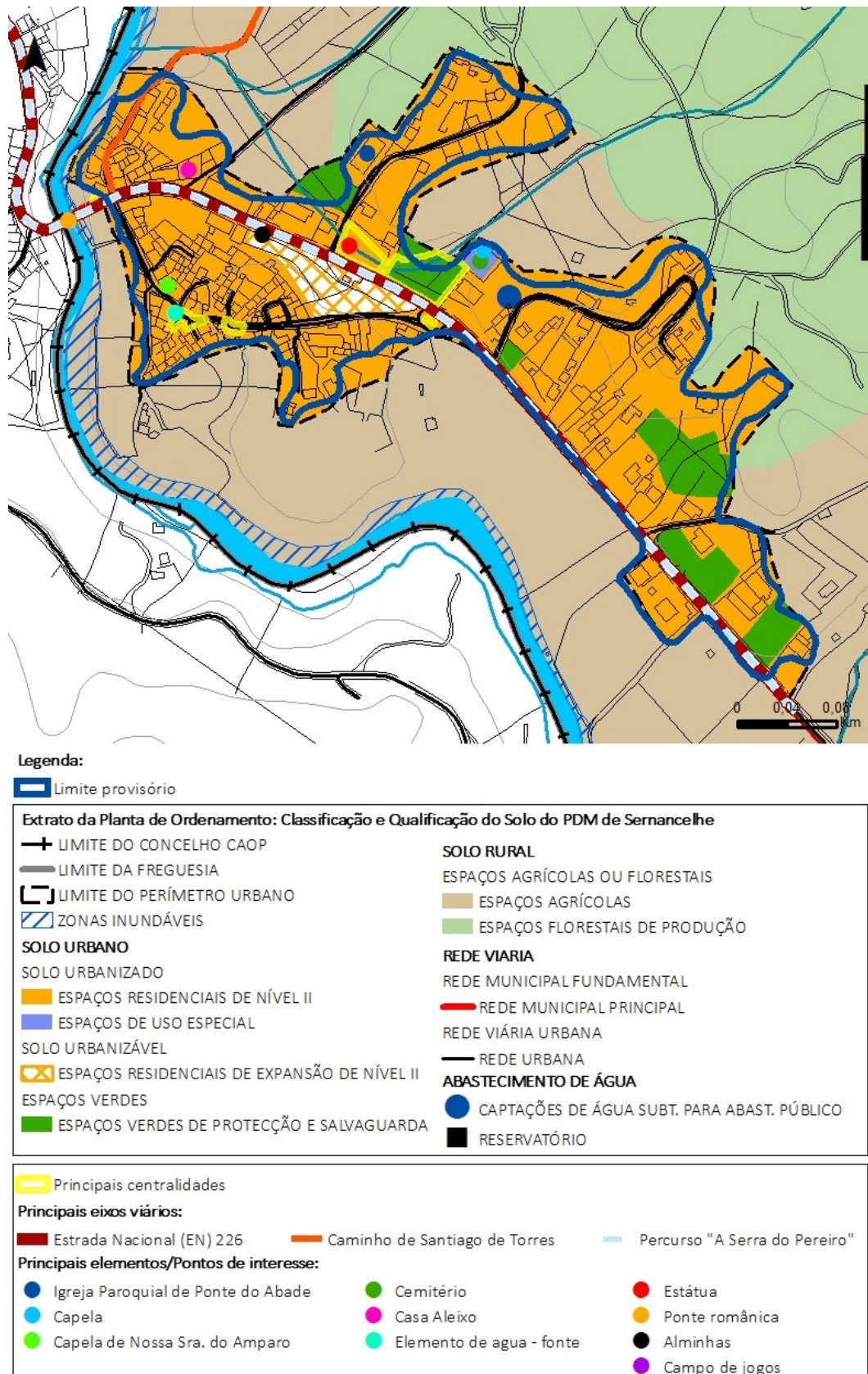
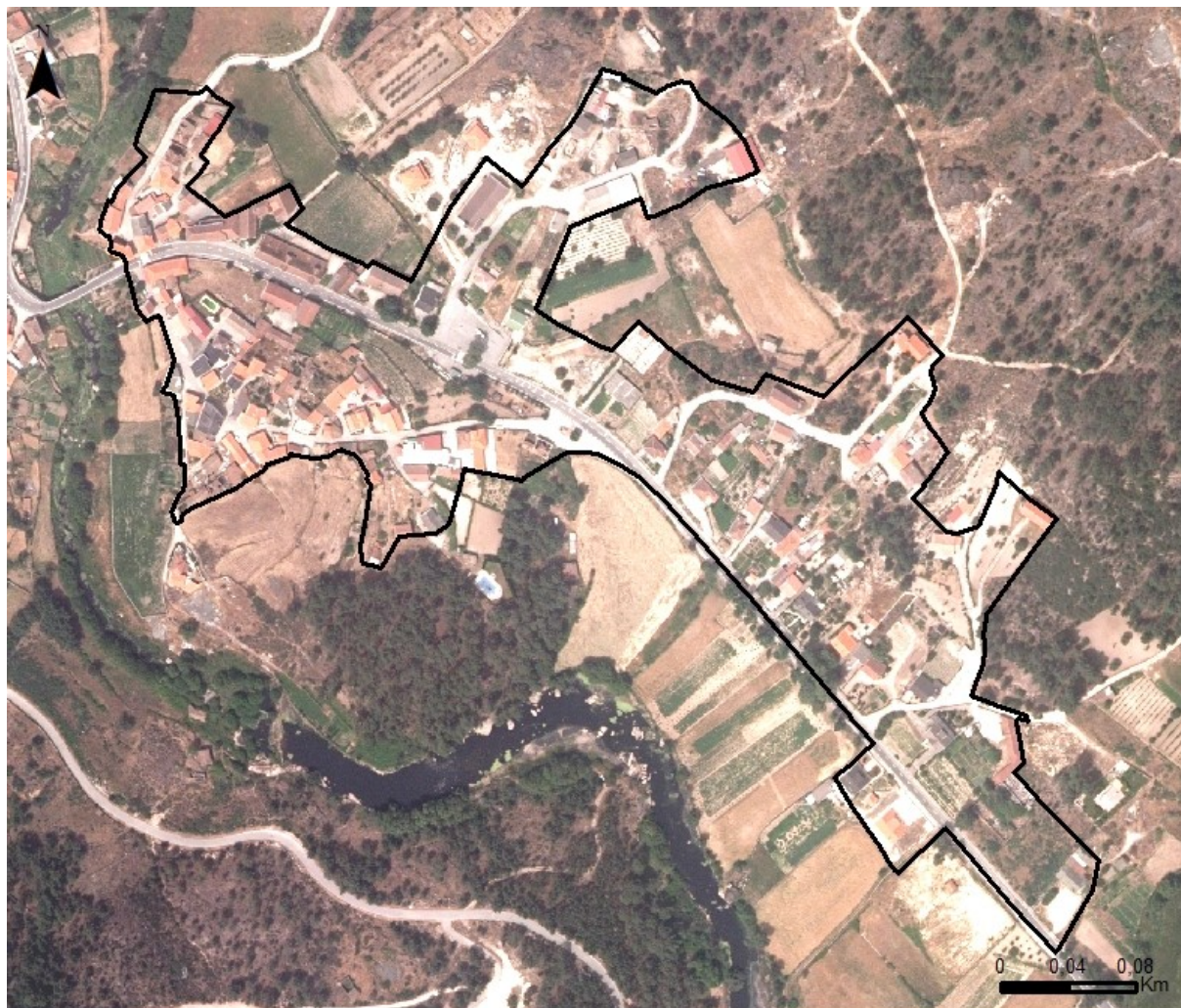


Figura 3 – Sobreposição do extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe com as Principais Centralidades e Elementos/Pontos de interesse do aglomerado de Ponte do Abade.

Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cote fis, 2024

Por fim, procedeu-se à aferição do limite provisório da ARU, tendo como base os critérios urbanísticos de delimitação identificados, optou-se pela exclusão dos espaços não urbanizados ou sem ligação ao aglomerado, contribuindo para a coerência e homogeneidade territorial e do conjunto urbano. Este exercício culminou com a proposta de delimitação da ARU de Ponte do Abade que se apresenta na figura 4.



Legenda:

 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte do Abade (9,57ha)

Figura 4 – Limite da ARU de Ponte do Abade.
Fonte: Cotefis, 2024

A ARU de Ponte do Abade apresenta uma área global de 9,57 hectares e encontra-se espacializada em maior detalhe no Anexo A do presente documento, à escala 1:2.000.

3. Caraterização da ARU de Ponte do Abade

O terceiro capítulo refere-se à caracterização da ARU de Ponte do Abade e encontra-se estruturado nos seguintes quatro subcapítulos: (1) Enquadramento territorial, (2) Enquadramento histórico, (3) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão territorial (IGT) em vigor e (4) Caracterização da ARU de Ponte do Abade.

No primeiro subcapítulo, 3.1. Enquadramento territorial, é apresentado o território da ARU e são explicitadas as suas principais ligações/conexões territoriais. Seguidamente, no ponto 3.2. Enquadramento histórico procedeu-se a uma breve caracterização da história de Ponte do Abade. Posteriormente, no ponto 3.3. Enquadramento nos IGT em vigor é realizado o enquadramento desta área no Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe. E, por fim, no subcapítulo 3.4. Caracterização da ARU de Ponte do Abade é descrita a população residente, o parque edificado, a estrutura urbana deste aglomerado, o seu espaço público e os principais pontos de interesse existentes.

A informação apresentada e analisada ao longo deste capítulo tem como objetivo a determinação do carácter e identidade deste centro urbano, que posteriormente irá alicerçar a definição da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Ponte do Abade (capítulo 4).

3.1. Enquadramento territorial

O aglomerado de Ponte do Abade situa-se na União de Freguesias (UF) de Sernancelhe e Sarzeda no setor sul do concelho de Sernancelhe, pertencendo ao distrito de Viseu, à zona sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, e à Sub-região do Douro (NUT III).

O concelho de Sernancelhe é limitado, a norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a este por Penedono e Trancoso, a sul por Aguiar da Beira, a sudeste por Sátão, e a noroeste por Moimenta da Beira; é constituído por 13 freguesias (Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, UF de Fonte Arcada e Eскурquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira), apresentando uma área total de 228,6 Km².

O aglomerado de Ponte do Abade dista, aproximadamente, 7,5km da Vila de Sernancelhe e localiza-se na proximidade da sua fronteira com o concelho de Aguiar da Beira, que neste local é realizada pelo Távora. A margem direita do rio pertence ao concelho de Sernancelhe, e a margem esquerda ao concelho de Aguiar da Beira.

O principal acesso de povoado é realizado pela EN226, através da qual estabelece relação com o centro do concelho e também com outros aglomerados de menor envergadura como Quinta da Fervença ou Mosteiro. Esta via constitui também a porta de entrada para quem acede ao concelho de Sernancelhe, proveniente da zona centro e sul, através do IP2.

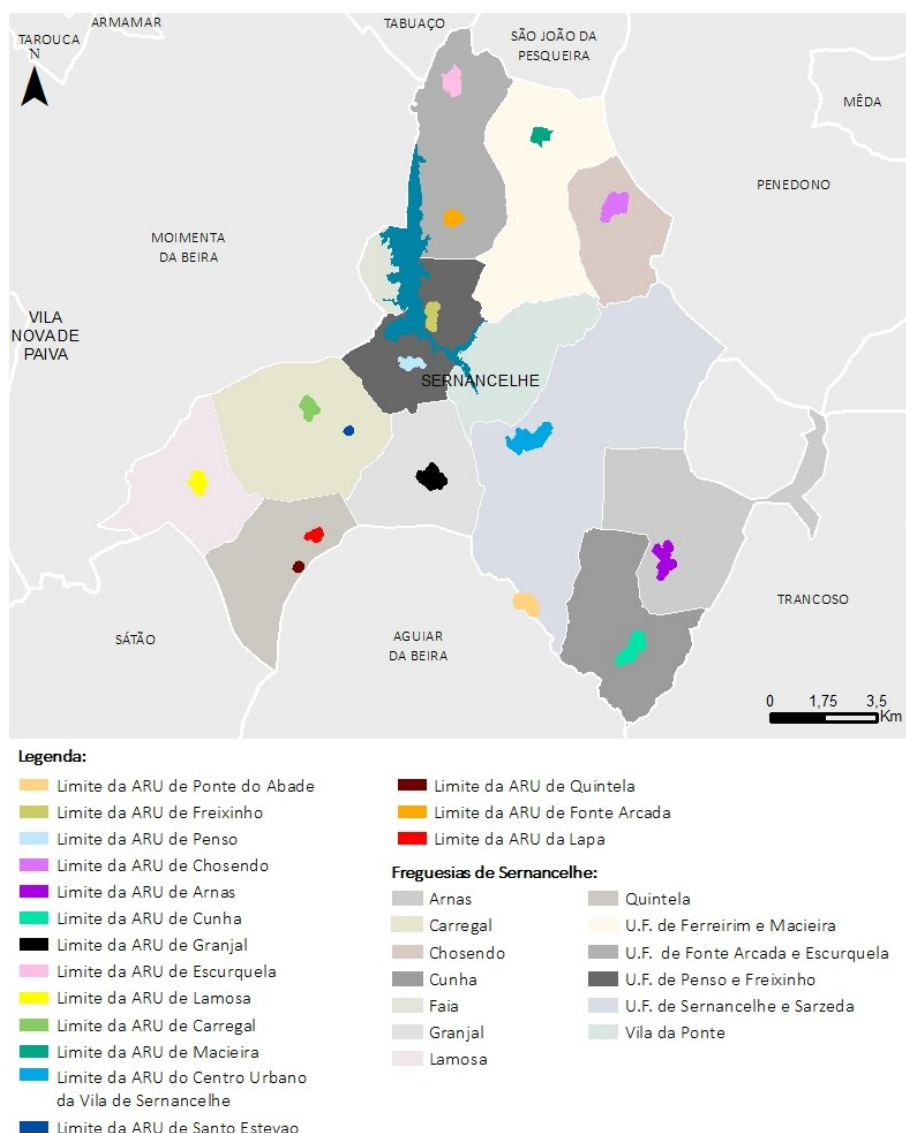


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Ponte do Abade
Fonte: Cote fis, 2021

Na sua monografia, de Moreira, Vasco descreve Ponte do Abade da seguinte forma: “Hoje está o povoado dividido por duas freguesias – Cernancelhe e Sequeiros – donde resulta o absurdo de cêrca de 50 fogos pertenceram, no temporal e espiritual, a duas províncias, dois bispados, dois distritos, duas comarcas, dois concelhos, duas freguesias, dois arciprestados, dois distritos de paz e duas regiões escolares.” (Moreira, Vasco 1929:241)

Segundo o PDM de Sernancelhe Ponte do Abade encontra-se identificado como aglomerado de nível 3, que reflete a sua relevância urbano-funcional à escala municipal.

3.2. Enquadramento histórico

A antiguidade da ocupação humana de Sernancelhe remonta à época castreja e ao período da romanização, conforme o atestam os vestígios arqueológicos destes tempos presentes no seu território. Neste contexto, referem-se os fragmentos de cerâmica grosseira e dois panos de muralhas encontrados no Monte do Castelo, situado na vila de Sernancelhe, ou o dolium cheio de moedas de cobre da época romana, descoberto junto do

cemitério. A primeira referência ao concelho data de 960 e refere-se ao testamento de D. Flámula, no qual é ordenada a venda de vários dos seus castelos, entre eles o de Sernancelhe. Posteriormente, entre o século X e XI Sernancelhe foi ocupado pelos árabes, o que veio a dar origem à destruição e consequente despovoamento do território. Em 1124, de modo a reverter esta situação as terras de Sernancelhe foram doadas a Egas Gosende e João Viegas, que foram incumbidos com a missão de as repovoar e de reedificar o castelo. Desde meados do século XV que se observa a tendência para o despovoamento deste território, que veio a ser agravada aquando da ocupação do território pelas tropas francesas e no período de lutas políticas partidárias que ocorreram no século XIX. Foi apenas a partir do século XX que o concelho de Sernancelhe começou a mostrar reais sinais de desenvolvimento.

Apesar de estar inserido no concelho de Sernancelhe, um território imbuído de um contexto histórico ímpar, o povoado de Ponte do Abade não possui uma génese tão remota. De facto, de acordo com Moreira, Vasco (1929) o povoado de Ponte do Abade não possui uma antiguidade notável, sendo à data da sua publicação constituído apenas por 50 fogos. A origem do topónimo do aglomerado deverá estar associada à Ponte do Abade, que realiza a ligação ao concelho de Aguiar da Beira, e que segundo o referido autor será assim chamada *“ou porque foi o abade de Cernancelhe que a mandou construir, ou porque se acha em lugar da sua jurisdição.”*. (Moreira, Vasco 1929:156-158)

Na sua monografia, o autor refere que este aglomerado gozava de uma posição estratégica para o comércio dos vinhos do Douro, provenientes da Região de Meda, uma vez que era neste local que o vinho era depositado para, posteriormente, ser vendido e transportado para diferentes localidades, como Viseu ou o Porto.

“Não tem antiguidade notável a povoação; mas a sua situação garante-lhe um largo futuro. Ha pouco ainda era apenas uma quinta; hoje é já uma povoação regular, linda e asseada. É muito comercial, sôbre tudo em vinhos (...).”.(Moreira, Vasco 1929:241)

Ponte do Abade ficou também marcado pela passagem de Diego de Torres Villarroel (1694-1770) que fez o percurso Salamanca-Santiago de Compostela entre abril e setembro de 1737. Este escritor, poeta, dramaturgo, médico, matemático, padre e professor da Universidade de Salamanca esteve exilado em Portugal entre 1732 e 1734, tendo realizado durante este tempo a promessa de fazer a peregrinação até Santiago de Compostela. Este percurso foi batizado como Caminho de Santiago de Torres e foi traçado a partir da sua memória dos locais onde terá pernoitado, sendo Ponte do Abade um dos referenciais de passagem.

Ainda no tocante ao enquadramento histórico deste povoado, importa referir o Museu Casa Aleixo, um antigo estabelecimento, atualmente convertido num Alojamento local, no qual ainda se preservam algumas memórias do passado deste estabelecimento que durante muitos anos terá concentrado as principais funções deste aglomerado.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

O presente subcapítulo procede à análise das opções de desenvolvimento territorial definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe para a ARU de Ponte do Abade.

3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM 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, na sua atual redação, assume como principal objetivo (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando 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”.

No Relatório do Plano e Programa Geral de Execução é enunciada a seguinte visão de futuro: “*um cenário de rutura, marcado pelo querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida.*” (CM Sernancelhe, 2012: 80) A partir desta conjectura foram definidos quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, a partir dos quais foi espacializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados na tabela que se segue.

Tabela 2 – Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Aberto e Atrativo	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
Um território mais dinâmico e competitivo	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado	Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial
	Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida	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
	Assegurar a equidade territorial no aprovisionamento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em dois espaços sub-municipais, Norte e Sul, que se dividem em Unidades Territoriais. O **espaço sub-municipal Norte** abrange todo o setor norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim. Este setor distingue-se pelos seus valores naturais e paisagísticos que constituem um importante fator de atratividade, observando-se ainda uma forte expressividade da atividade agrícola, os seus principais aglomerados são Vila da Ponte e Ferreirim. Por sua vez, o **espaço sub-municipal Sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

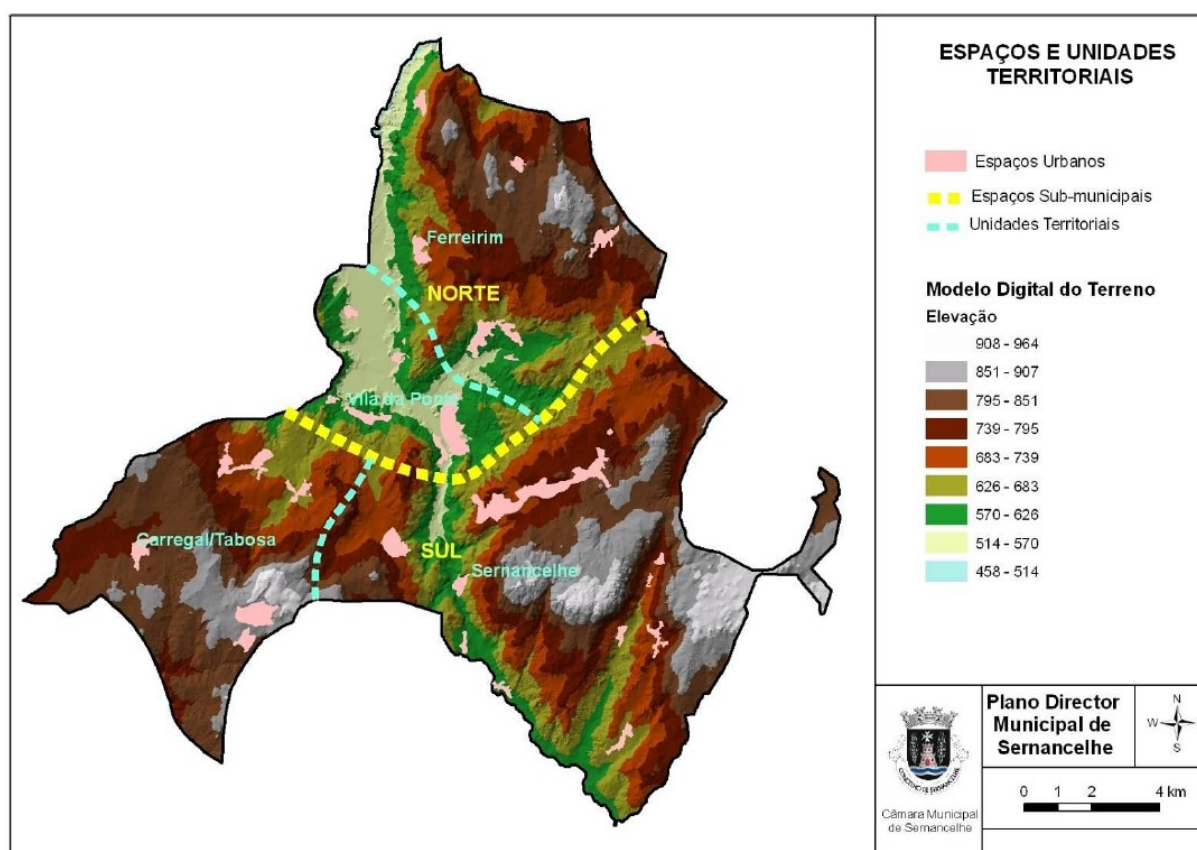


Figura 6 – Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe. (Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114)

A ARU de Ponte do Abade enquadra-se no espaço sub-municipal Sul na **Unidade Territorial 2.1. Sernancelhe**, onde se insere a sede do município e por isso, também as principais funções urbanas, equipamentos, comércio e serviços concelhios. A sede do concelho encontra-se articulada, ao nível de acessos viários, com os restantes aglomerados populacionais desta Unidade Territorial, designadamente Ponte do Abade, Cunha, Tabosa da Cunha,

Arnas, Sarzeda, Seixo e Granjal, bem como com os principais aglomerados das restantes Unidades Territoriais, designadamente Carregal/Tabosa, Ferreirim e Vila da Ponte.

É também nesta Unidade Territorial que se encontram os principais cursos de água, a unidade de paisagem Veigas, e, sobretudo, nos setores norte e oeste, as áreas agrícolas e florestais. Os espaços agrícolas existentes são compostos, essencialmente, por sistemas culturais e parcelares complexos, agricultura com espaços naturais, vinhas, pomares, olivais e culturas anuais de sequeiro. Finalmente, no tocante a esta Unidade Territorial, importa ainda assinalar que a edificação se concentra em torno da rede viária, designadamente da EN229, da EN226, da EM582, da EM582-1 e da EM584.

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, expressa pela Figura 7, verifica-se incidência do território da ARU de Ponte do Abade nas seguintes categorias de 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.

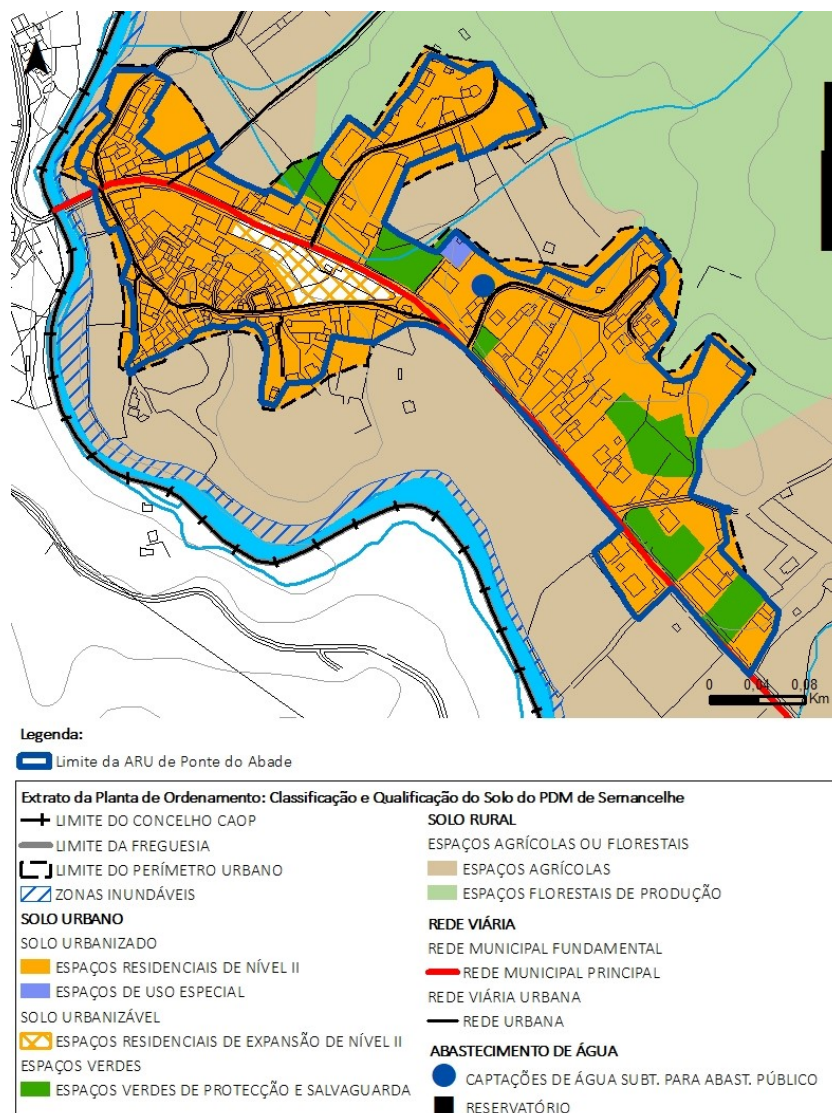


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

No âmbito do PDM de Sernancelhe, consideram-se ainda as seguintes opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos como suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano de Ponte do Abade:

Tabela 3 – Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe. Fonte: CM Sernancelhe, 2012

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ARU DE PONTE DO ABADE
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes	X
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes	X
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Atrair e fixar novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Prestar o apoio financeiro e logístico e o aconselhamento jurídico/técnico para o desenvolvimento fabril no concelho	
	3.3. Dialogar e promover a criação de uma marca intermunicipal para os produtos típicos (maçã e castanha)	
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico	X
	4.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas	X
	4.3. Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais	X
5. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções dos polos urbanos secundários (Vila da Ponte e Ferreirim)	
	5.2. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas	X
	5.3. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna	X
	5.4. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos	X
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.1. Reestruturar e requalificar o perímetro urbano da Vila	
	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários	X
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos	X
	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	X
	7.2. Utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	X
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	X
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais	X

3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Ponte do Abade

A caracterização da ARU de Ponte do Abade teve como principais fontes de informação os Censos 2021 – BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação), os estudos de caracterização do PDM de Sernancelhe, entre outros dados bibliográficos. Estes dados permitiram o desenvolvimento dos seguintes descritores territoriais: População, Rede rodoviária e mobilidade, Estrutura Urbana, Parque Edificado, Espaço Público e Elementos de Interesse, que se apresentam em maior detalhe nos pontos 3.4.1 a 3.4.6 do presente relatório.

A BGRI constitui uma base de dados, dividida em subsecções estatísticas que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a bairros, lugares ou parte de um lugar. A informação tratada e analisada teve como base as subsecções estatísticas que melhor representavam o território da ARU de Ponte do Abade e sustentam os dados apresentados ao nível da população, parque habitacional e estrutura urbana. O cartograma seguinte espacializa as 6 subsecções estatísticas da BGRI que estiveram no cerne da caracterização que se apresenta neste subcapítulo.

Os restantes elementos apresentados, designadamente ao nível da rede viária e mobilidade, espaço público e património cultural tiveram por base a análise dos estudos de caracterização do PDM de Sernancelhe, bibliográfica histórica e dados recolhidos no local.

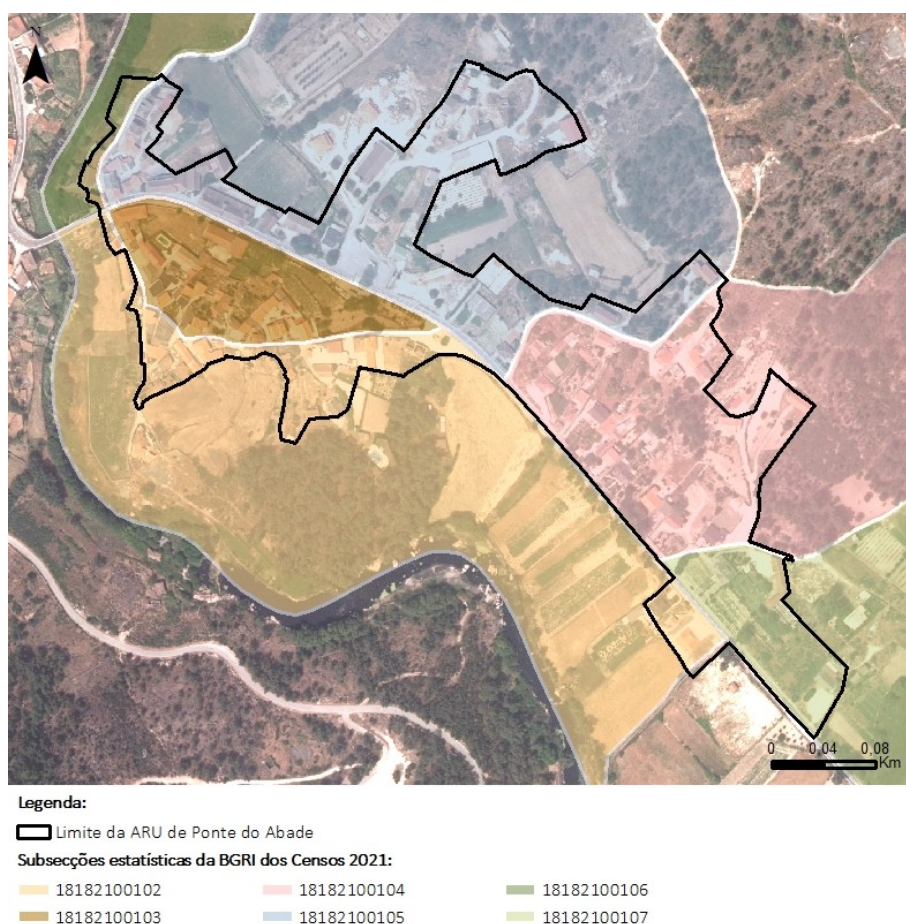


Figura 8 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2021
Fonte: INE, Censos 2021

3.4.1. População

Em 2021 residiam na ARU de Ponte do Abade 109 indivíduos, dos quais 49 eram do sexo masculino e 60 do sexo feminino, situando-se a densidade populacional nos 11,4 hab/ha. Nesse ano, o número de agregados domésticos privados situava-se nos 45, dos quais 26 eram constituídos por 1 ou 2 pessoas e os restantes 19 por mais de 3 pessoas.

Tabela 4 – População residente no concelho de Sernancelhe, na U.F. de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Ponte do Abade, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	U.F. DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DE PONTE DO ABADE
Residentes	5.692	1755	109
Masculinos	2.750	840	49
Femininos	2.942	915	60
Agregados domésticos privados	2.326	669	45

A figura seguinte apresenta o número de indivíduos residentes por subsecção estatística, evidenciando uma maior ocupação das duas subsecções envolventes à zona norte da EN226, mais precisamente na subsecção onde se insere a Igreja Paroquial e na subsecção da Capela Nossa Senhora do Amparo, em detrimento das localizadas nas zonas mais periféricas. As duas subsecções referidas concentram cerca de 61,4% dos habitantes da ARU, 67 indivíduos.

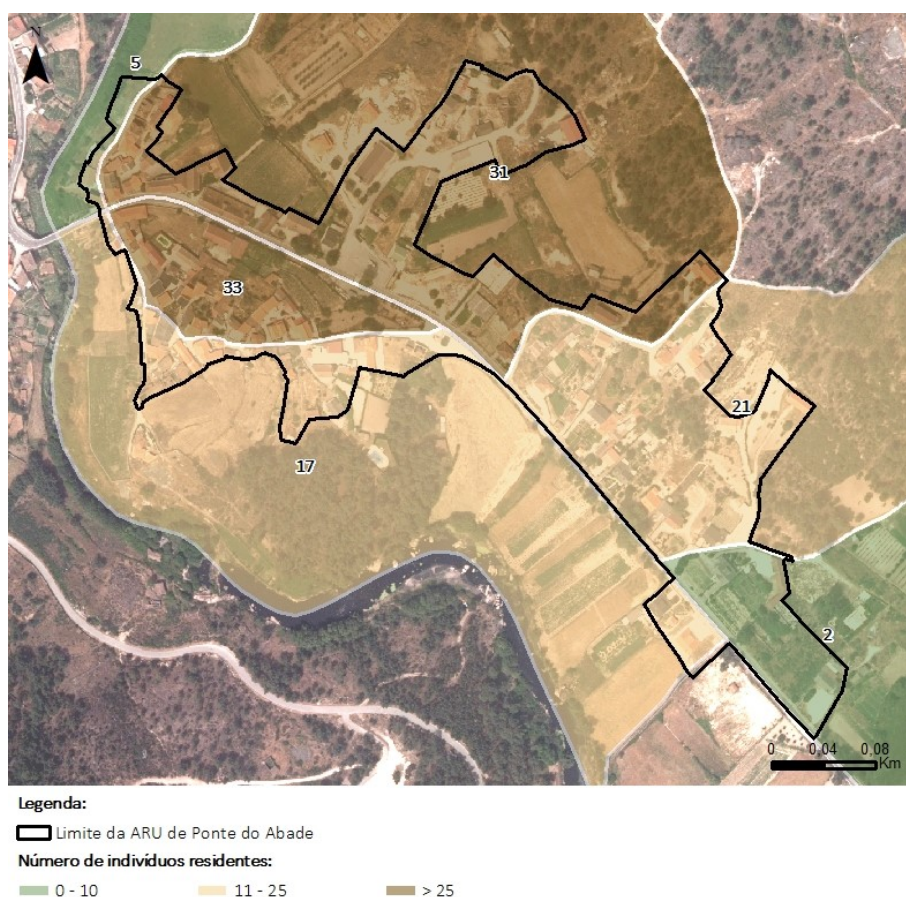
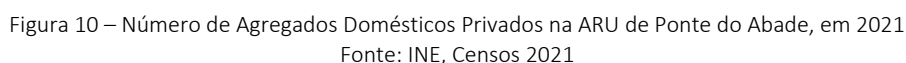


Figura 9 – População residente na ARU de Ponte do Abade, em 2021.
Fonte: INE, Censos 2021



Por sua vez, as camadas mais jovens são as menos representativas, contabilizando 17 indivíduos entre os 0 e os 14 anos, cerca de 15,6% da população, e 5 indivíduos entre os 15 e os 24, cerca de 4,6% da população. Estes dados revelam uma população envelhecida ou com tendência para o envelhecimento.

Fonte: INE, Censos 2021				
	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)			
	0 AOS 14	15 AOS 24	25 AOS 64	64 OU MAIS
População residente	17	5	49	38
	15,6%	4,6%	45,0%	34,9%

3.4.2. Rede rodoviária e mobilidade

A rede viária principal do aglomerado de Ponte do Abade é constituída pela EN226, responsável pelo acesso ao concelho proveniente da zona centro e sul e também pela ligação ao centro da Vila de Sernancelhe. Por sua vez, a rede viária secundária é constituída pelos arruamentos que partem da EN226 e que estruturam a malha urbana deste aglomerado.

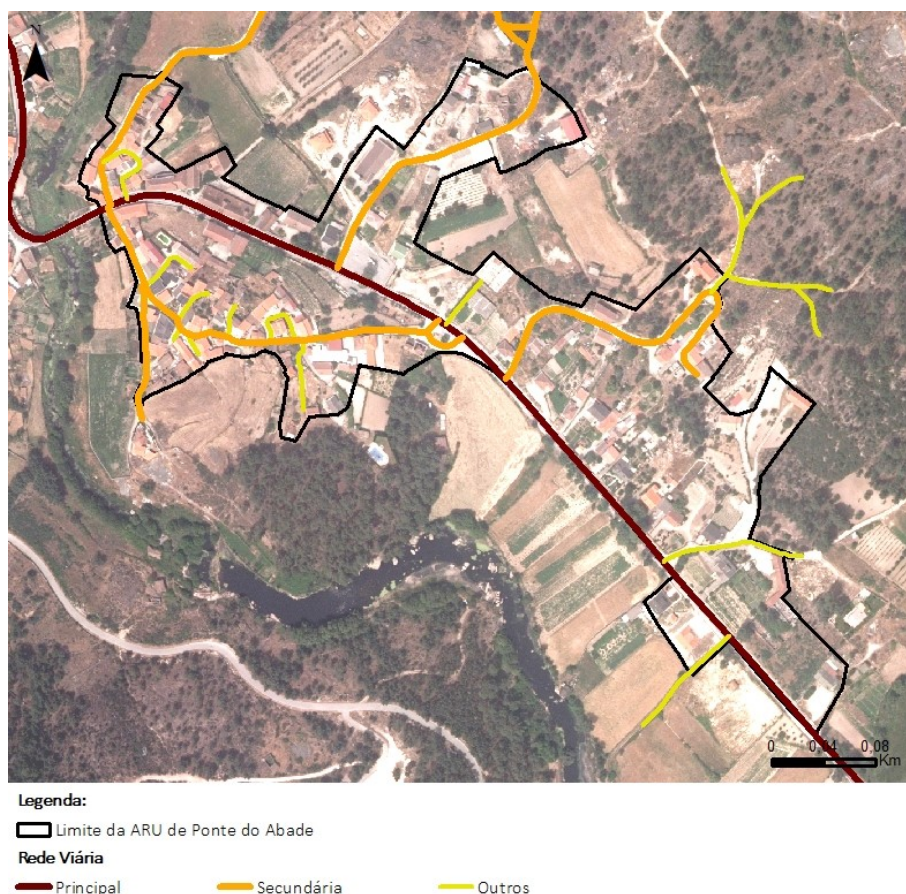


Figura 11 – Rede viária da ARU de Ponte do Abade
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2024

No tocante à rede viária secundária merecem especial referencia a Rua da Capela e a Rua Cimo de Povo, que realizam o acesso ao núcleo urbano mais concentrado de Ponte do Abade e também à Capela de Nossa Senhora do Amparo. E ainda, o Caminho de Salamanca, que parte da EN226, junto da Ponte do Abade, e está associado à passagem do Caminho de Santiago de Torres, que realiza o trajeto Salamanca – Santiago de Compostela.

O perfil da EN226 é muito semelhante ao das vias regionais e municipais típicas, apresentando-se pavimentada em betuminoso e desprovida de espaços destinados à circulação para peões. O seu traçado contrasta com os dos restantes eixos viários da ARU pelo seu traçado mais retilíneo e perfil mais largo.

Os restantes arruamentos da ARU de Ponte do Abade, de um modo geral, caracterizam-se pelo pavimento em cubo de granito e pelo perfil nivelado, sem a segregação de espaços para a circulação pedonal ou estacionamento,

variando apenas em relação à sua largura. O seu desenho é também mais irregular e intrincado, desenvolvendo-se em torno do edificado.

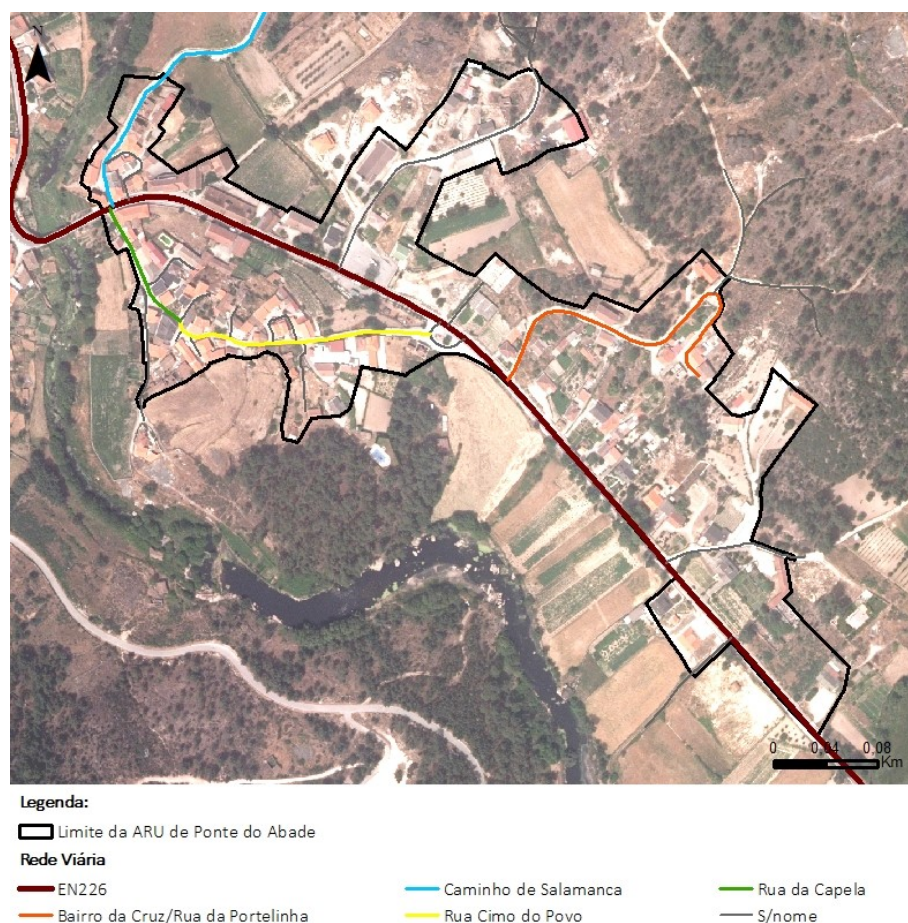


Figura 12 – Rede viária - Designação dos Arruamentos da ARU de Ponte do Abade.
Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: Cotefis, 2024

3.4.4. Estrutura urbana

O presente subcapítulo tem como objetivo analisar a evolução da estrutura urbana do aglomerado de Ponte do Abade ao longo do tempo, identificando o seu núcleo primitivo, isto é, o local de onde terá partido a sua génese e os espaços de expansão. Os dados disponibilizados pelos Censos 2021, disponíveis ao nível da subsecção estatística, permitiram analisar o edificado por época de construção, conforme se exprime na tabela seguinte.

Segundo estes dados os períodos de construção mais intensos, nos três níveis territoriais apresentados, situam-se entre 1946 e 1980 e 1981 e 2000, com destaque para o último no caso da ARU de Ponte do Abade. Tendo como base a espacialização destes resultados e a análise da malha urbana do aglomerado foi identificado o núcleo primitivo de Ponte do Abade e a sua área de expansão, que se encontram ilustrados no cartograma da figura seguinte.

Tabela 6 - Número de edifícios no concelho de Sernancelhe, na U.F. de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Ponte do Abade, por períodos temporais. Fonte: INE, Censos 2021

	Antes de 1945	1946 a 1980	1981 a 2000	2001 a 2010	2011 a 2021
Concelho de Sernancelhe	440	1746	1533	609	148
U.F. de Sernancelhe e Sarzeda	63	420	421	153	41
ARU de Ponte do Abade	2	36	42	16	0

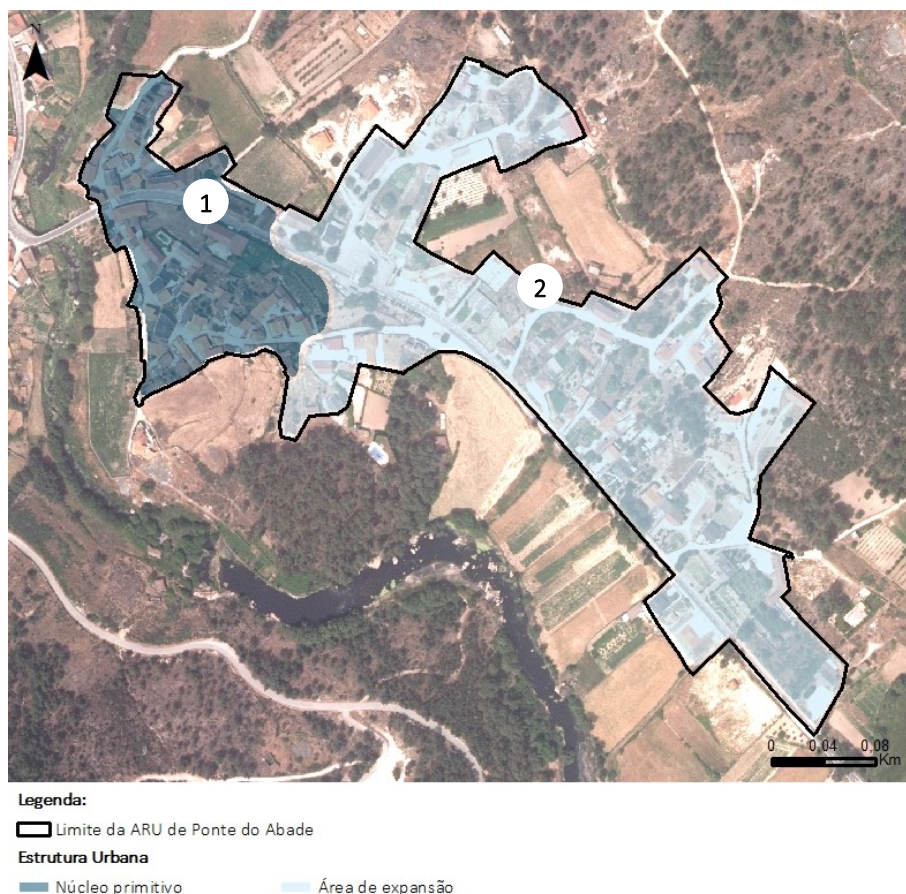


Figura 13 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Ponte do Abade, Fonte: Cotefis, 2021

O núcleo primitivo de Ponte do Abade integra o conjunto edificado junto da sua ponte homónima, que abrange o espaço urbano na envolvente à Rua Cimo do Povo, à Rua da Capela e ao Caminho de Salamanca. Neste local a malha urbana é mais compacta e o traçado dos arruamentos é mais sinuoso e irregular. Em contraste com as áreas de expansão, onde os edifícios surgem de forma mais dispersa e ancorada à EN226, e os eixos viários apresentam um perfil mais largo, regular e retilíneo.

3.4.5. Parque edificado

Em 2021 existiam em Ponte do Abade 96 edifícios clássicos principalmente residenciais, dos quais 81 eram constituídos por 1 ou 2 pisos e 15 por 3 ou mais pisos. Por sua vez, o número de Alojamentos e de Alojamentos

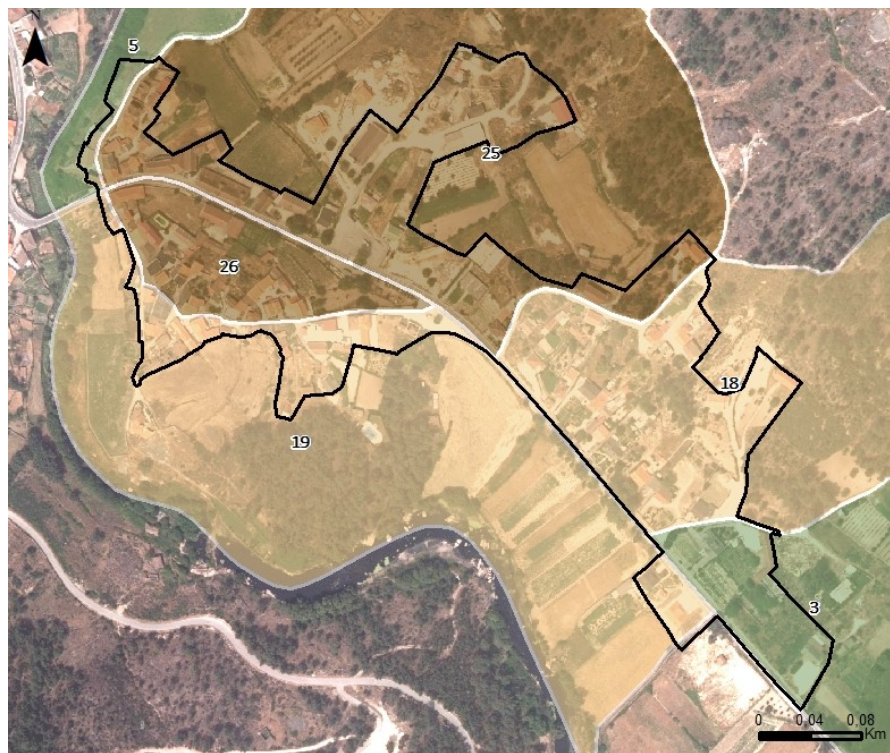
Famílias Clássicas cifrava-se nos 100, dos quais 45 se destinavam à residência habitual e 55 diziam respeito a alojamentos vagos ou a habitação secundária.

Comparando o número de alojamentos familiares clássicos com o número de edifícios clássicos verifica-se que os números são bastantes similares, todavia denota-se a existência de alguma habitação multifamiliar no interior da ARU de Ponte do Abade.

Tabela 7 - Número de edifícios, número de pisos e número de alojamentos no concelho de Sernancelhe, na U.F. de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Ponte do Abade, em 2021. Fonte: INE, Censos 2021

	CONCELHO DE SERNANCELHE	U.F. DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DE PONTE DO ABADE
N.º EDIFÍCIOS			
Edifícios clássicos	4.476	1098	96
Principalmente residenciais	4.473	1095	96
Principalmente não residenciais	3	3	0
N.º DE PISOS			
1 A 2 Pisos	4.017	924	81
3 ou mais pisos	459	174	15
N.º DE ALOJAMENTOS			
Alojamentos	4635	1226	100
Alojamentos familiares clássicos	4624	1224	100
Alojamentos familiares de residência habitual	2324	669	45
Alojamentos vagos ou residência secundária	2300	555	55

As figuras 14 e 15 ilustram, respetivamente, a distribuição de edifícios clássicos e de alojamentos familiares clássicos no território da ARU. De um modo geral, observa-se em ambas as figuras uma maior concentração na subsecção onde se insere a Igreja Paroquial e na subsecção onde se insere a Capela de Nossa Senhora do Amparo, situadas na envolvente à EN226. No caso dos Alojamentos Familiares Clássicos assinala-se também a subsecção mais a sul. Da comparação destas duas figuras, pode ainda constatar-se que a habitação multifamiliar existente se localiza nas subsecções a oeste da EN226.



Legenda:

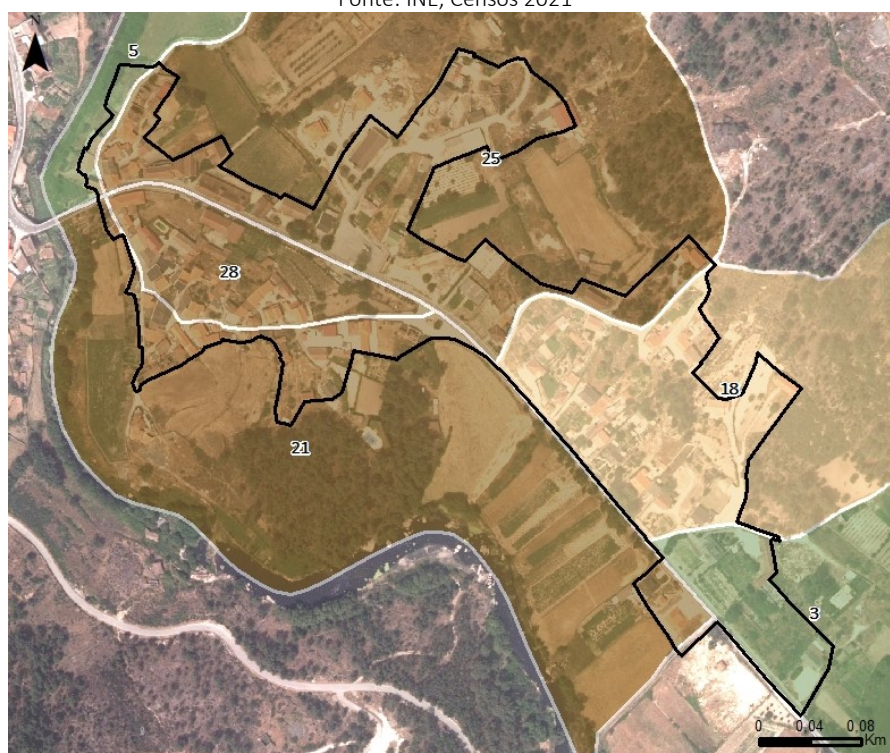
□ Limite da ARU de Ponte do Abade

Número de Edifícios clássicos:

0 - 10 11 - 20 > 20

Figura 14 – Número de edifícios clássicos na ARU de Ponte do Abade, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021



Legenda:

□ Limite da ARU de Ponte do Abade

Número de Alojamentos familiares:

0 - 10 11 - 20 > 20

Figura 15 – Número de alojamentos familiares na ARU de Ponte do Abade, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

3.4.5. Espaço público

No território da ARU de Ponte do Abade o espaço público é constituído pela sua rede viária e pelas suas principais centralidades, que se encontram assinalados no cartograma da figura seguinte.

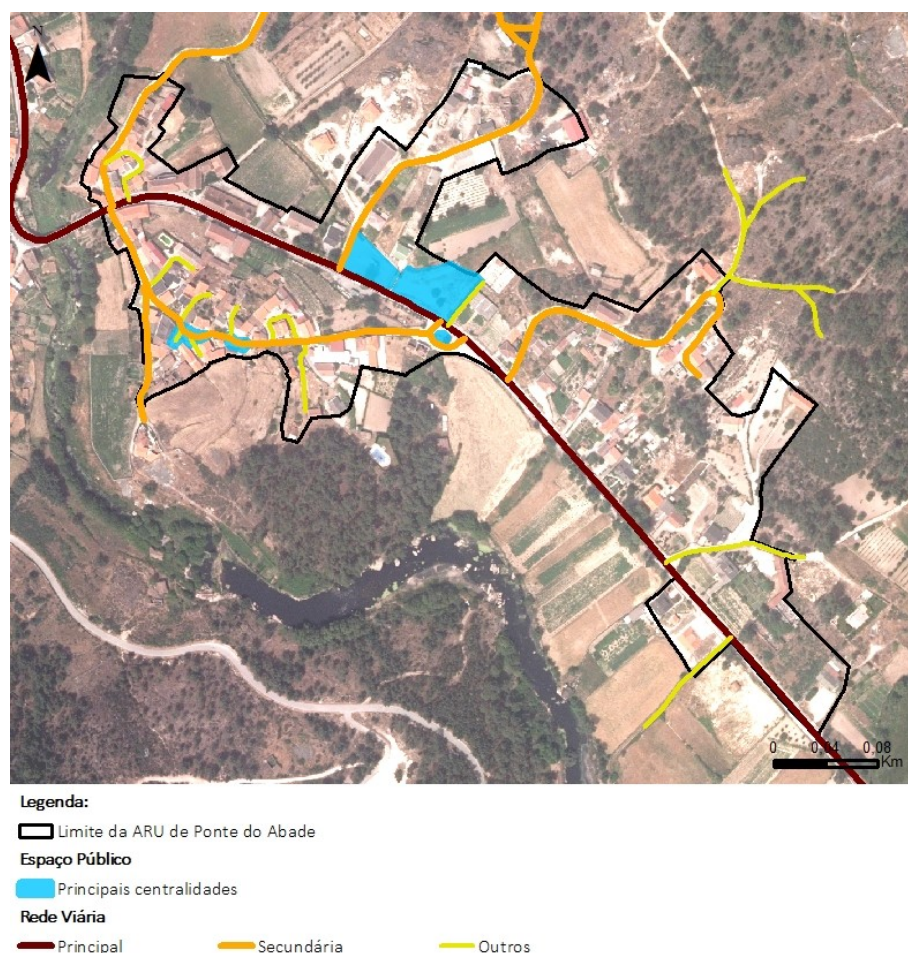


Figura 16 – Espaço público da ARU de Ponte do Abade
Fonte: Cote fis, 2024

Ao nível da rede viária, observa-se um contraste entre os arruamentos localizados no interior do núcleo primitivo e nos espaços de génese mais recente, sobretudo no tocante à sua forma e função. No interior do núcleo primitivo os arruamentos apresentam um traçado mais curto e sinuoso, formando quarteirões de forma irregular, enquanto nos espaços de génese mais recente as vias apresentam um perfil mais amplo e retilíneo. Estas diferenças na forma resultam sobretudo da funcionalidade associada a estes espaços, no interior do núcleo primitivo os arruamentos tem como principal função o acesso às habitações, ao passo que no espaços mais recentes a sua função prende-se com a mobilidade e a ligação/conexão a outros aglomerados.

De um modo geral, em todo o território da ARU de Ponte do Abade os eixos viários não possuem espaços destinados ao trânsito pedonal e ao estacionamento e a pavimentação é em cubo de granito, com exceção da EN226 e do arruamento de acesso à igreja paroquial. Atendendo ao baixo volume de tráfego automóvel, estas

caraterísticas não resultam em situações de insegurança do peão, e contribuem para a continuidade do espaço público.

As principais centralidades identificadas correspondem a dois alargamentos associados à EN226, um na envolvente ao cemitério e outro na confluência com o arruamento de acesso à igreja Paroquial de Ponte do Abade; a um espaço de estadia localizado na interseção da Rua Cimo do Povo com a EN226; e a dois espaços intersticiais na proximidade da Capela de Nossa Senhora do Amparo. De um modo geral verifica-se que estes locais apresentam-se pouco equipados para acolher condignamente as atividades de encontro, recreio e lazer da população, observando-se apenas de forma pontual a existência de bancos, sombra e outros elementos que contribuem para o conforto e atratividade do espaço.

3.4.6. Elementos de interesse

Embora não se verifique a existência de bens imóveis classificados ou não classificados no aglomerado de Ponte do Abade, importa referir a presença de alguns elementos de interesse existentes, polarizadores da tradição, simbologia e história do local.

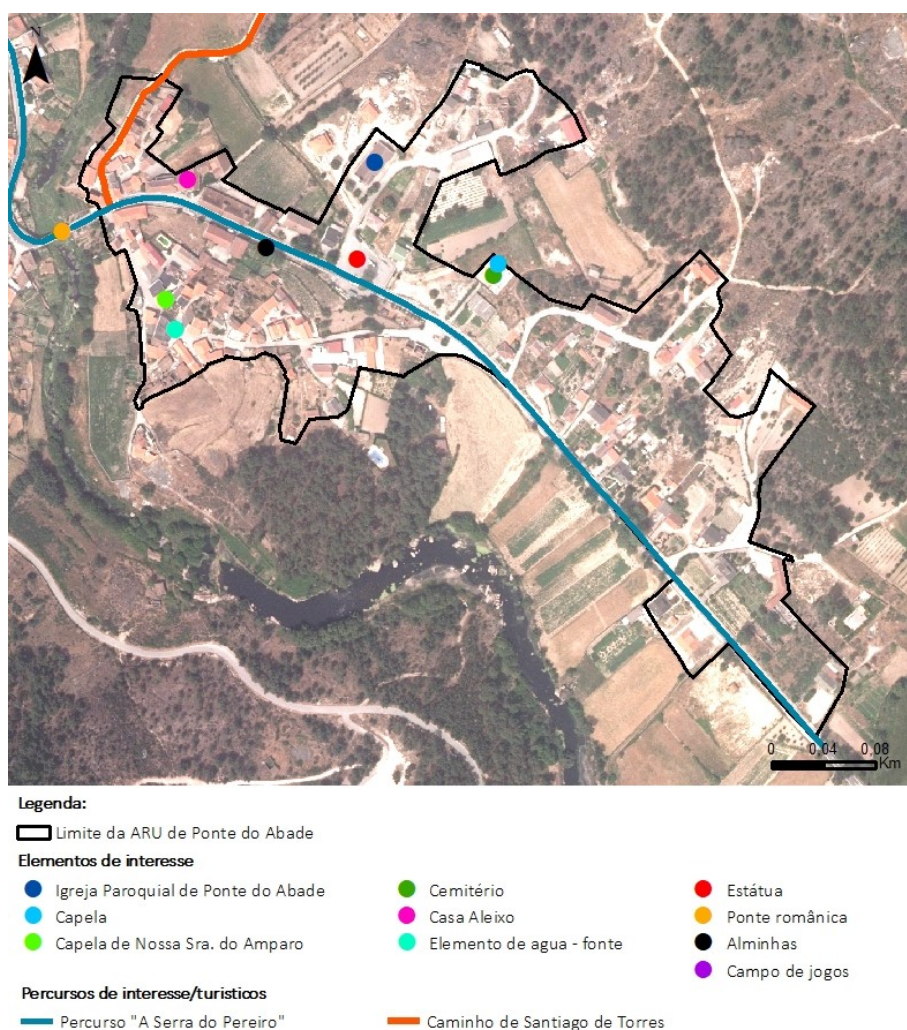


Figura 17 – Elementos de interesse na ARU de Ponte do Abade.

Fonte: Cote fis, 2021

ELEMENTOS DE INTERESSE

Museu Casa Aleixo

Atualmente convertido num Alojamento Local, o Museu Casa Aleixo preserva as memórias do passado deste estabelecimento, reavivando a memória dos usos e costumes deste local. Este empreendimento disfruta de uma posição privilegiada, à face da EN226 e na passagem do caminho de Santiago de Torres.

Ponte do Abade

Esta ponte, que está na origem do nome do lugar, constitui também o elemento mais marcante da sua paisagem, caracterizando-se pelos seus dois arcos apontados que permitem a travessia do rio Távora. Segundo Moreira, Vasco (1929) esta ponte terá sido assim batizada por ter sido construída a mando do abade de Sernancelhe, ou por se localizar na sua jurisdição. Este autor conjectura que a sua construção terá ocorrido durante o século XIV dada a sua semelhança à ponte da antiga vila da Ucanha, no concelho de Tarouca.

“Tem dois altos arcos apontados, semelhantes aos da linda ponte da antiga vila da Ucanha, do concelho de Tarouca e, certamente, foi construída na mesma época (século XIV). Não tem siglas, mas vêem-se no intradorso os agulheiros das cambotas. Sólidamente construída, permitiu que sobre ela passasse a estrada de macadam sem modificação alguma. Separa a povoação em dois bairros, pertencentes, respetivamente, a Cernancelhe e Sequeiros.” (Moreira, Vasco 1929:156 a 158)

Este aglomerado possui ainda dois equipamentos religiosos dignos de nota, a pequena **Capela de Nossa Senhora do Amparo**, cuja construção se conjectura que deverá remontar ao período entre o século XVII e XVIII, e a **Igreja Paroquial de Ponte do Abade**, de cariz mais recente.

Ainda no tocante aos elementos de interesse merecem especial referência a passagem do Caminho de Santiago de Torres e do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”, que são importantes dinamizadores da visita e turismo do aglomerado. Por fim, destaca-se a nível gastronómico o prato típico deste local o “Bacalhau à Ponte do Abade”.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

A **estratégia de reabilitação urbana** definida para a **ARU de Ponte do Abade** teve como principais alicerces 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; e a caracterização do seu território apresentada no terceiro capítulo do presente documento.

No tocante ao quadro estratégico da reabilitação urbana, referem-se os objetivos para os quais esta deve contribuir, definidos pelo artigo 3.º do RJRU, e que se transcrevem seguidamente:

- “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 edificadas;*
- d) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;*
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- r) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.” (art.3-º RJRU).*

Relativamente à estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo PDM de Sernancelhe, destacam-se os objetivos específicos para os quais a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Ponte do Abade deverá contribuir, que se apresentam abaixo:

- Melhorar as ligações entre a sede do concelho e os eixos viários estruturantes
- Melhorar a articulação do concelho com os centros urbanos e os territórios envolventes
- 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;
- Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas;
- Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna;
- Reordenar e requalificar a rede de equipamentos;
- Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários;
- Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos;
- 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.

Partindo deste enquadramento e tendo em consideração a caracterização do território da ARU de Ponte do Abade elaborada no capítulo anterior, foram estabelecidos **11 objetivos estratégicos** a prosseguir na sua operacionalização. Os objetivos estratégicos definidos encontram-se articulados em 3 eixos de atuação distintos, conforme apresentados abaixo:

Eixo 1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Ponte do Abade

- 1.1. Valorização dos elementos de interesse materiais e imateriais existentes, como fatores de atratividade e diferenciação do centro urbano de Ponte do Abade;
- 1.2. Reabilitação e dinamização 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 e valorização da rede de espaços abertos, fomentando a criação de uma rede de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população;
- 1.5. Promoção da estrutura ecológica urbana, através da promoção dos espaços verdes e permeáveis e da introdução de vegetação em contexto urbano.

Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ponte do Abade

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ponte do Abade

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

5. Benefícios Fiscais

No sentido de estimular a reabilitação urbana, a lei consagra um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, mais precisamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). O alívio da carga fiscal sobre estes impostos visa incentivar os privados a uma intervenção mais ativa neste processo, contribuindo para a regeneração dos centros urbanos.

A definição de benefícios fiscais é imposta ao Município aquando da delimitação de uma área de reabilitação urbano, segundo o disposto no artigo 14.º do RJRU:

“A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.” (artigo 14.º do RJRU).

O RJRU também define que 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.

Partindo deste enquadramento, o Município de Sernancelhe determinou 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 do IMI, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação urbana, os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Ponte do Abade. Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do pagamento do IMT na aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Ponte do Abade destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

(Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho).

- Isenção do pagamento do IMT na primeira transmissão onerosa de prédios ou frações autónomas reabilitados, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente, localizados na ARU de Ponte do Abade.

(Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Será aplicada uma taxa reduzida de 6% do IVA as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública localizados na ARU de Ponte do Abade.

(verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

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 e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.

(Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; pela Lei n.º 114/2017, de

29 de dezembro; pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro; pelo Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 01 de março; pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março; pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro e pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro).

“Ações de Reabilitação”

“(…) as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)”

(Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março).

“Reabilitação de edifícios”:

“A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. (Artigo 2.º do RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual).

“Estado de Conservação”

“O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

5.2. 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;

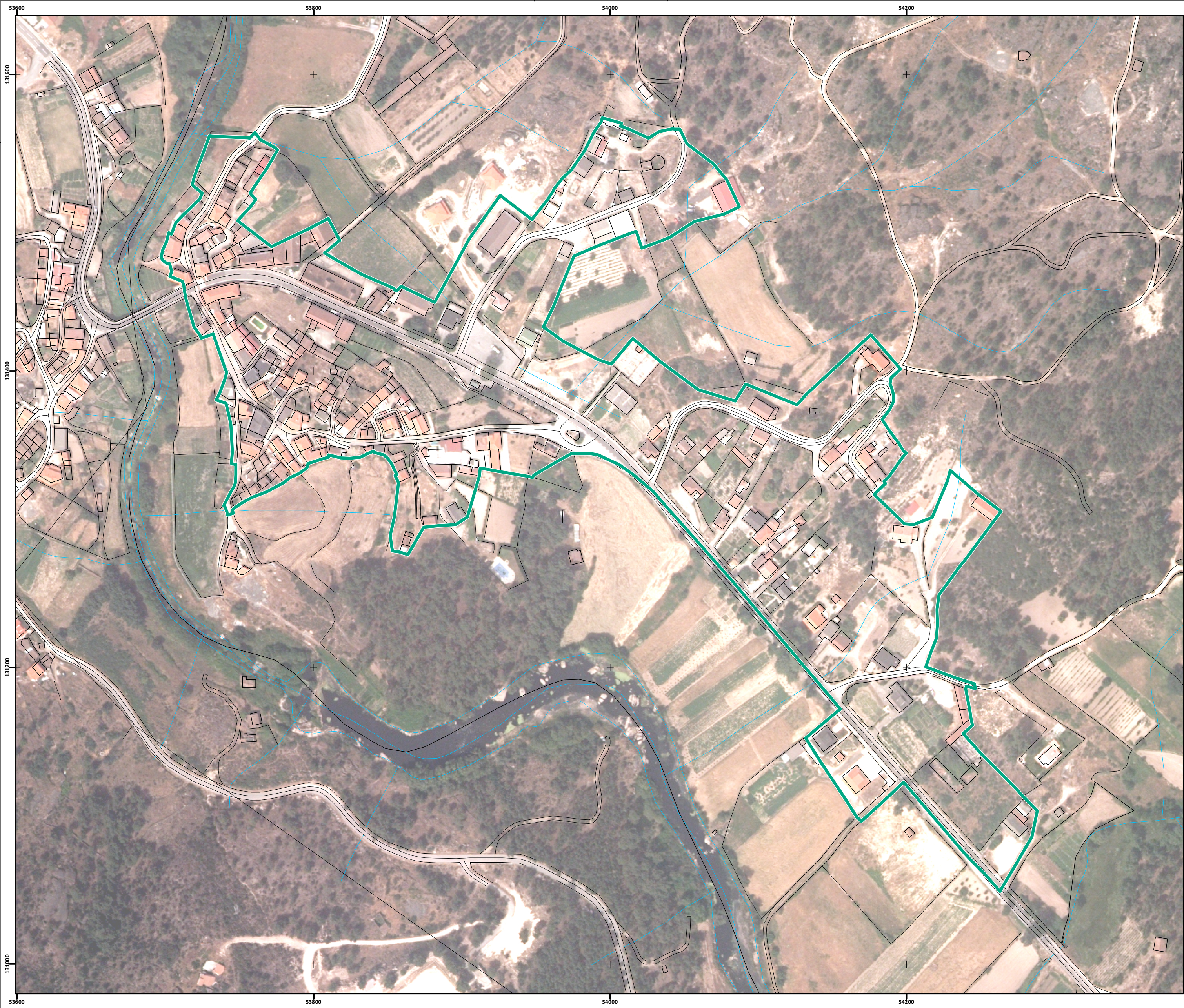
As isenções de pagamento de taxas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação urbana executadas em ARU aqui definidas deverão ser transpostas para o Regulamento de Tabela de Taxas Municipais do Município de Sernancelhe.

Bibliografia

- Caminho de Torres, Capela de Nossa Senhora do Amparo [Online]. Disponível em: https://www.caminhodetorres.pt/capela_de_nossa_senhora_do_amparo
- Caminho de Torres, Museu Casa Aleixo [Online]. Disponível em: <https://caminhodetorres.pt/museu-casa-aleixo>
- Caminho de Torres, Ponte de Ponte do Abade [Online]. Disponível em: <https://www.caminhodetorres.pt/ponte-de-ponte-do-abade>
- 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.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de Maio, pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro e pelo Decreto-lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual.
- 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.
- 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, Ponte do Abade [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=117:sernancelhe-e-sarzedade&catid=114>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

ANEXOS

ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte do Abade (Escala 1:2000)

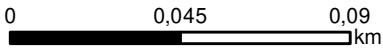


Legenda:
 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte do Abade (9,57ha)

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE
LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PONTE DO ABADE
Planta de delimitação da ARU (ARU) de Ponte do Abade



ESCALA 1:2.000



SISTEMA DE REFERÊNCIA: ETRS89/PT - TM06



ANEXO B - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte do Abade

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação por mais 5 anos , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
Procedimento	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 a emissão de uma declaração confirmativa de que o imóvel ou fração se localiza na área de intervenção da ARU. 3. Município comunica no prazo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior, esse reconhecimento ao serviço 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 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. • Este benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. • O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. • A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação por parte da câmara municipal ou da entidade gestora. • A prorrogação da isenção do IMI por mais 5 anos está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, da redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

	• Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. • No caso de a isenção ficar sem efeito o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.
--	---

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, de imóveis a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.
Procedimento	1. O vendedor/proprietário solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. O vendedor/proprietário solicita ao município a avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; e a emissão de uma declaração confirmativa de que o imóvel ou fração se localiza na área de intervenção da ARU; 3. Município comunica no prazo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior, esse reconhecimento ao serviço de finanças, para atribuição do benefício; 4. 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 e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica e da declaração confirmativa de que as obras de reabilitação executadas incidem sobre um imóvel ou fração localizada na área de intervenção da ARU.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. • Este benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. • A anulação da liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação por parte da camara municipal ou da entidade gestora. • Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. • No caso de a isenção ficar sem efeito o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.
Procedimento	1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; e a emissão de uma declaração confirmativa de que o imóvel ou fração se localiza na área de intervenção da ARU;

	3. Município comunica no prazo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior, esse reconhecimento ao serviço de finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; e pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. • Este benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. • A anulação da liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação por parte da camara municipal ou da entidade gestora. • Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. • Esta isenção fica sem efeito se: a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão. • No caso de a isenção ficar sem efeito o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.



IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública localizados em ARU
Procedimento	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras 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 56/2023, de 06 de outubro.
Condições	• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU; • Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

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 em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; e a emissão de uma declaração confirmativa de que o imóvel ou fração se localiza na área de intervenção da ARU; 3. Município comunica no prazo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior, esse reconhecimento ao serviço de finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro; pelo Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 01 de março; pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março; pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro e pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro).
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.