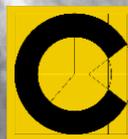




# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUINTELA

Maio 2016



**COTEFIS**  
GESTÃO DE PROJECTOS, SA



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUINTELA

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

## FICHA TÉCNICA

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

<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 QUINTELA.....	8
<b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE QUINTELA.....</b>	<b>11</b>
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	11
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....	12
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..	13
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....	13
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE QUINTELA ...	15
3.4.1. POPULAÇÃO.....	16
3.4.2. SOCIO ECONOMIA.....	18
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE .....	19
3.4.4. ESTRUTURA URBANA .....	19
3.4.5. PARQUE HABITACIONAL .....	20
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO.....	21
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>23</b>
<b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>	<b>26</b>
5.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	26
5.2. BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA ..	29
5.3. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	30
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>31</b>

#### ANEXOS

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

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

# 1. Introdução

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

De acordo com o RJRU, uma ARU é definida como *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

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

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

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

#### Metodologia

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

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

TEMÁTICA	CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO
<b>Caráter e identidade</b>	Integração dos espaços centrais
	Inclusão de centralidades ou polos de atratividade
	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 Quintela.
	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 pelos conjunto urbanos, com inclusão da rua e/ou quarteirão
	Delimitação pelos eixos da via ou inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou a via

Quadro 1 – Critérios de delimitação da ARU de Quintela  
(Fonte: Cotefis, 2016)

## 2.2. Proposta de delimitação da ARU de Quintela

Atendendo ao processo metodológico enunciado no ponto 2.1., primeiramente foi elaborada a análise territorial de Quintela com base na carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, de modo a perceber onde se localiza o perímetro urbano e as categorias de solo abrangidas. A Figura 1 indica que o aglomerado de Quintela se insere dentro do perímetro urbano, como solo urbanizado, mais precisamente na categoria dos “espaços residenciais de nível II”. Já a sua envolvente, esta integrada no solo urbanizável, na categoria de “espaços residenciais de expansão de nível II”.

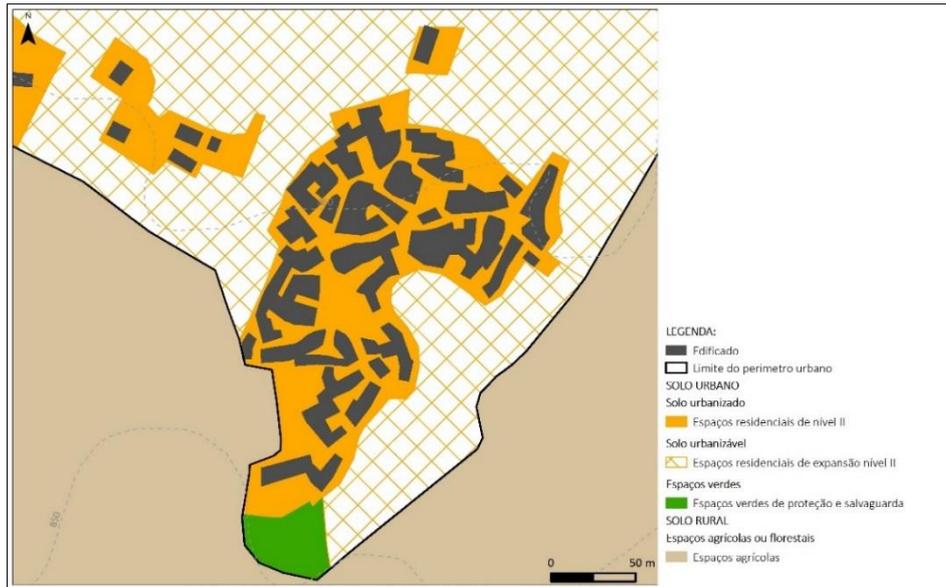


Figura 1 – Extrato do PDM de Sernancelhe.  
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

A análise territorial dos principais pontos de referência existentes permitiu identificar duas áreas com alguma capacidade de polarização urbana no contexto do aglomerado – a Fonte e a Igreja de Quintela (Figura 2). A sobreposição entre a carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe e os pontos de referência do aglomerado, apresentados na Figura 3, definiu a configuração genérica da área urbana passível de inclusão na ARU.

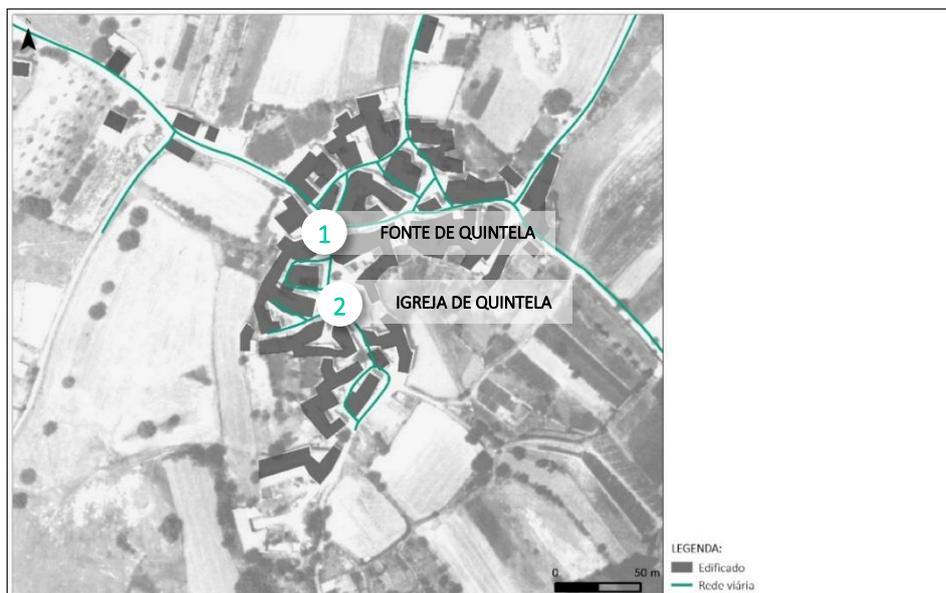


Figura 2 – Principais pontos de referência.  
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2016)

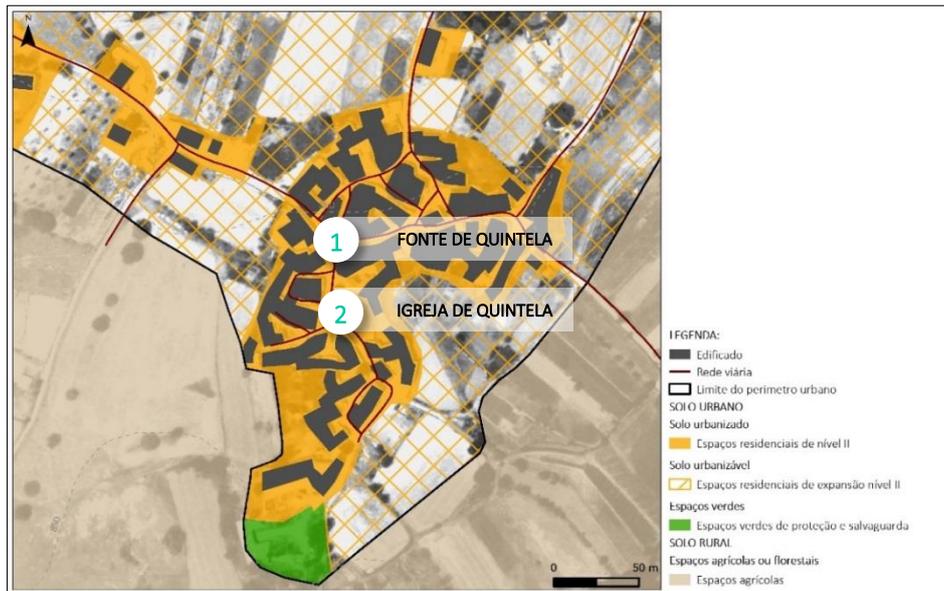


Figura 3 – Sobreposição da informação.  
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2016)

A proposta de delimitação da ARU de Quintela prevê uma área delimitada de cerca de 1,9 ha, e encontra-se representada na Figura 4 e, com maior detalhe, no Anexo A, à escala 1:2 000. A delimitação proposta é o resultado da aferição dos limites obtidos aquando da sobreposição da informação, no passo metodológico anterior, que tem por base os critérios urbanísticos de delimitação, identificados no Quadro 1.

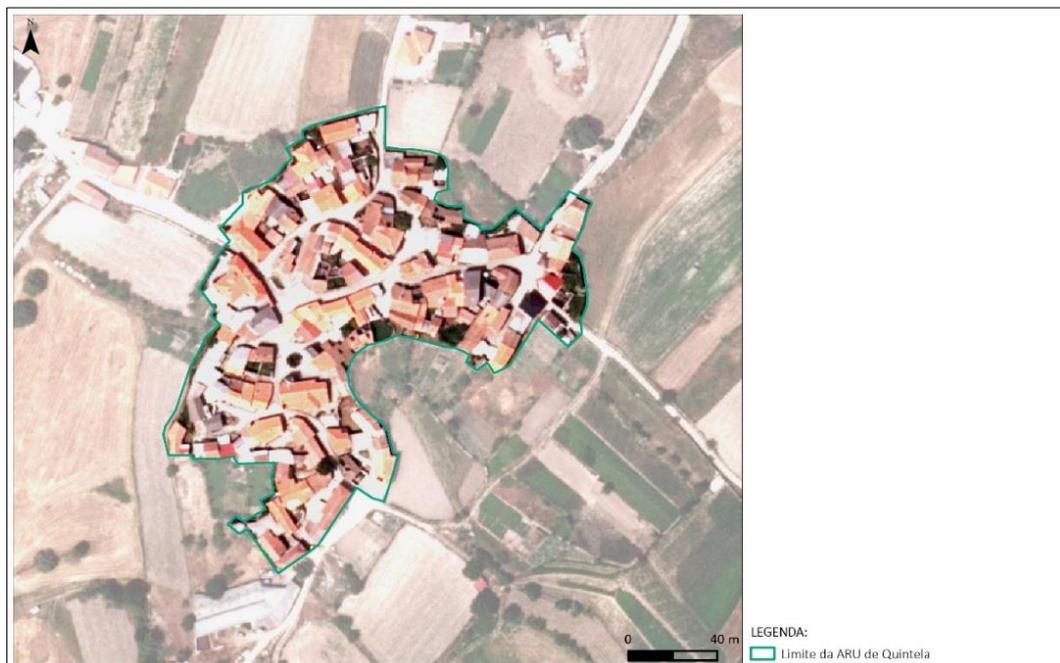


Figura 4 – Limite da ARU de Quintela.  
(Fonte: Cotefis, 2016)

### 3. Caracterização da ARU de Quintela

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

#### 3.1. Enquadramento territorial

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

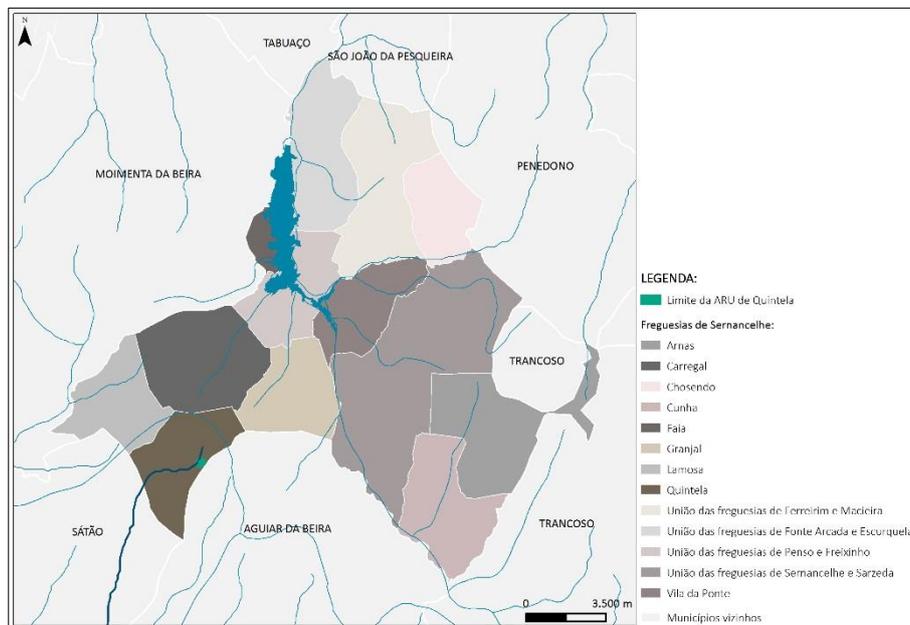


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU de Quintela.  
(Fonte: Cotefis, 2016)

O concelho de Sernancelhe tem uma área de 228,6 Km<sup>2</sup> e está dividido em 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, União das freguesias de Ferreirim e Macieira, União das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda, União das freguesias de Penso e Freixinho, União das freguesias de Fonte Arcada e Eскурquela, Quintela – onde se insere a ARU de Quintela (Figura 5).

Nesta freguesia de Quintela residem 294 habitantes (dados dos Censos 2011), cerca de 5,2% da população do concelho de Sernancelhe. A freguesia constitui um importante núcleo ao nível do município, uma vez que é aqui que se encontra a Capela de Nossa Senhora da Lapa. Esta ARU recai sobre um pequeno núcleo urbano da freguesia, com uma área de 1,9 ha, onde residem, segundo os Censos 2011, 68 indivíduos.

### 3.2. Enquadramento histórico

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

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

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

Importa referir que até 1855 coexistiam, nos limites atuais de Sernancelhe, mais dois concelhos, Caria e Fonte Arcada, ano em que devido a uma reforma administrativa estes se uniram a Sernancelhe. Antes desta reforma o concelho de Caria administrava as freguesias de Caria, Rua, Quintela, Segões, Carregal e Faia.

O concelho de Caria conheceu períodos notáveis no passado, principalmente aquando da sua ocupação pelos Romanos, também pertenceu ao Couto de Leomil e ao Julgado de Tarouca, passando posteriormente para a Coroa, e depois para a Universidade de Coimbra.

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

A delimitação da ARU de Quintela integra-se nas políticas públicas constantes nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal, tendo, para este efeito, sido analisadas, as opções de desenvolvimento territorial definidas pelos IGT em vigor, nomeadamente, o Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

#### 3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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

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

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

A Figura 6 mostra um extrato da planta de ordenamento do PDM de Sernancelhe com os limites da ARU de Quintela, que permite averiguar que a única categoria de solo abrangida é, dentro do solo urbano, o solo urbanizado do tipo “espaços residenciais de nível II”.

No âmbito do concelho, e no que diz respeito aos perímetros urbanos do PDM de Sernancelhe, dos 28 aglomerados existentes, apenas cinco concretizam propostas efetivas de maior expansão, por se considerarem os mais importantes no município, são estes Sernancelhe, Carrega/Tabosa, Granjal, Chosendo e Quintela.

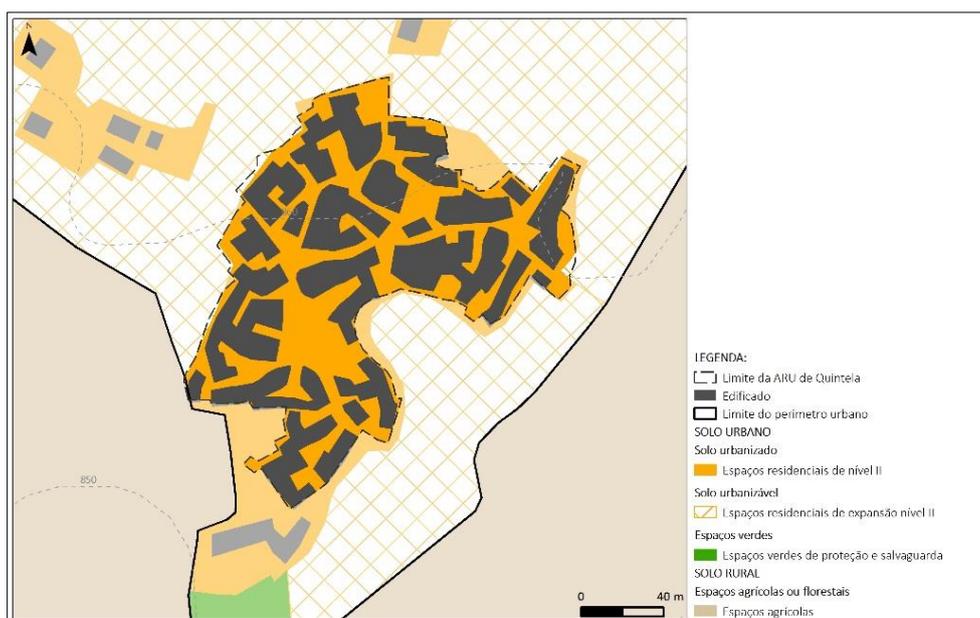


Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.  
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

O Quadro 2 faz referência às Opções Estratégicas do PDM, e aos seus objetivos específicos, suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana para a ARU de Quintela.

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
6. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural	6.2. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários
	6.3. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos
	6.4. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural
7. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal
	7.3. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos

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

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

A caracterização da População, Socio economia e Parque habitacional apresentada neste subcapítulo, foi realizada a partir dos dados constantes na BGRI, portanto, dos Censos 2011. 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 Quintela foram consideradas seis subsecções estatísticas, ilustradas na Figura 7.



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

### 3.4.1. População

Em 2011, residiam na ARU de Quintela 68 indivíduos, dos quais 31 eram do sexo masculino e 37 do sexo feminino, correspondendo, respetivamente, a 45,6% e a 54,4% da população. Esta área urbana apresentava, à altura, uma densidade populacional de 5,6 hab/ha

Analisando Figura 8, pode ainda perceber-se que existe maior número de residentes na subsecção a sudeste da ARU, com 24 indivíduos (35,2%), à qual se seguem a subsecção localizada mais a norte, com 18 indivíduos (26,5%), e a subsecção a este, com 11 indivíduos (16,8%). Existiam, nesse ano, 31 famílias na área de intervenção da ARU, o que corresponde a uma média de dois elementos por família, e que as caracteriza como sendo de pequena dimensão.

O Gráfico 1 diz respeito à distribuição da população por faixa etária, e permite perceber que a faixa dominante pertence à população em idade ativa, isto é, entre os 20 e os 64 anos, regista-se um total de 30 indivíduos. Contudo, este número é muito semelhante ao da população com mais de 65 anos, 29 indivíduos, 43%. O grupo etário entre os 0 e os 19 anos apresenta uma expressão quase residual, com apenas 9 indivíduos.



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

N.º de Indivíduos	Município de Sernancelhe	Freguesia de Quintela	ARU de Quintela
<b>Residentes</b>	5671	294	68
Masculina	2724	133	31
Feminina	2924	161	37
<b>N.º de famílias</b>	2206	98	31

Quadro 3 - Estatísticas da população na ARU e na freguesia de Quintela, e município de Sernancelhe, em 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

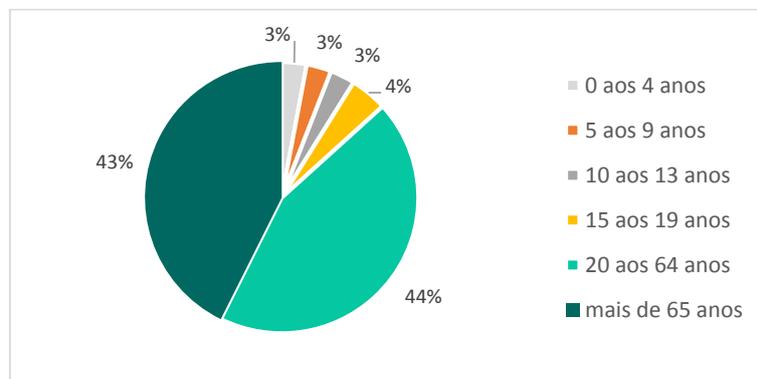


Gráfico 1 – População residente, por faixa etária, na ARU de Quintela em 2011.  
(Fonte: INE, Censos 2011)

### 3.4.2. Socio economia

Em 2011, a população ativa na ARU de Quintela era composta por 24 indivíduos, dos quais 22 se encontravam em situação de emprego. Dos 22 indivíduos empregados, 20 exercem a sua atividade no município de Sernancelhe. Ainda neste ano o número de pensionistas e reformados e de indivíduos sem atividade económica cifrava-se, respetivamente, em 11 e em 38 indivíduos.

Analisando a taxa de emprego da ARU pode verificar-se que esta se encontra bastante abaixo da média nacional para este ano, 13,9%, situando-se nos 8,3%. O mesmo acontece ao nível da freguesia (5,8%) e do município (11,4%). No entanto, quando se analisa a taxa de atividade, pode perceber-se que a população ativa representa uma parte pequena da população da ARU, 35,3%, abaixo da taxa aferida para a totalidade da freguesia, 40,8%

A distribuição de indivíduos por setor de atividade, ao nível da ARU, permite perceber que os setores com mais representatividade são o primário e o terciário. Já ao nível da freguesia, pode perceber-se que esta segue a tendência da terciarização evidenciada no município, e que o setor primário e secundário apresentam valores muito semelhantes.

	MUNICÍPIO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE QUINTELA	ARU DE QUINTELA
<b>N.º INDIVÍDUOS</b>			
População ativa	2114	120	24
Empregados	1873	113	22
Desempregados	241	7	2
À procura do 1º emprego	74	1	0
À procura de emprego	167	6	2
Pensionistas e reformados	1573	63	11
Sem atividade económica	2840	141	38
Que trabalham em Sernancelhe	1364	98	20
<b>TAXA (%) DE:</b>			
Atividade	37,3	40,8	35,3
Emprego	88,6	94,2	91,7
Desemprego	11,4	5,8	8,3
<b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS NO SETOR DE ATIVIDADE:</b>			
Primário	294	30	11
Secundário	517	24	3
Terciário	1062	59	8

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

### 3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

No tocante à rede viária e a mobilidade em Quintela é de referir a passagem a oeste da ARU da EM584-1 que faz a ligação à EM584 a norte. A mobilidade é efetuada com algumas dificuldades dentro da ARU, devido ao próprio desenho das vias, e fora desta, tendo em conta a ligação a outros aglomerados, é apenas feita pelos eixos viários na sua proximidade.

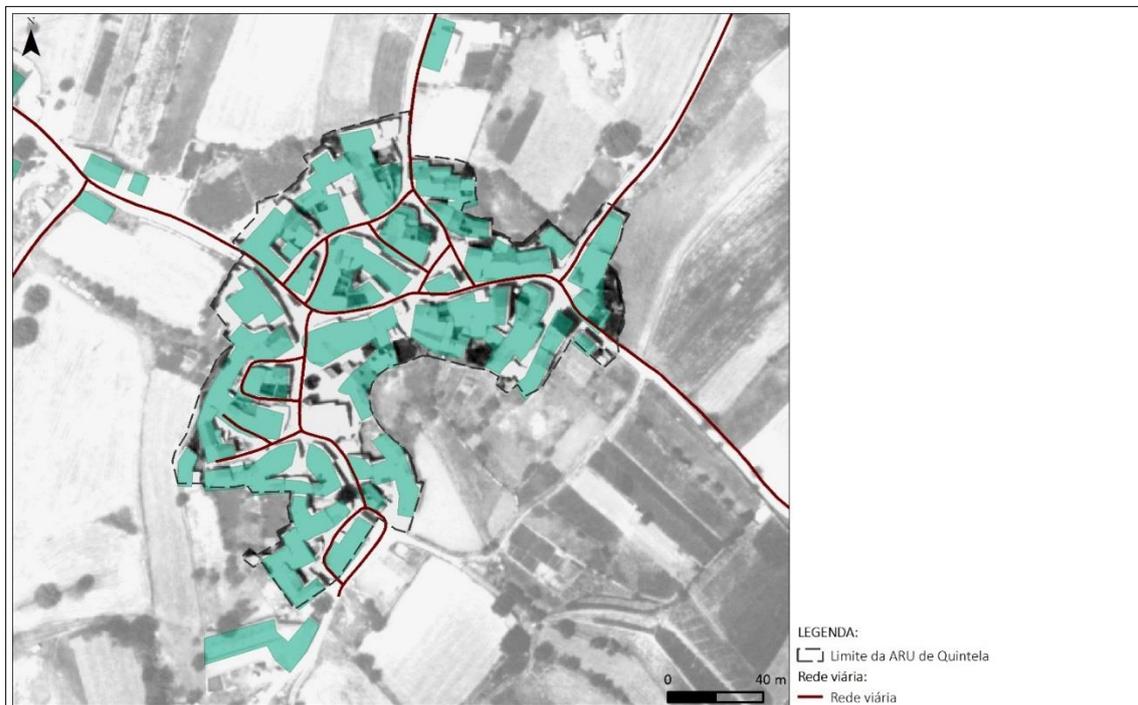


Figura 9 – Rede viária da ARU de Quintela.

Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: COTEFIS, 2016

### 3.4.4. Estrutura urbana

O núcleo primário de ocupação urbana na ARU, que se encontra identificado com o número 1 na Figura 10, era constituído, em 1919, por apenas dois edifícios. No período entre 1919 e 1945 este núcleo aumentou passando a ocupar as áreas marcadas com o número 2, e contava já com mais três edifícios.

Até ao ano de 1960 foi colonizada a mancha correspondente ao número 3, e até 1970 a malha urbana foi colmatada, através da ocupação do espaço 4, ano em que apresentava cerca de 32% do número de edifícios

atual. Em 1990, o parque edificado da ARU correspondia a 57,9% do atual, e no ano de 2000 a 82,5%. Consta-se, portanto, que o maior crescimento urbano, na ARU, aconteceu no período entre 1960 e 1990.



Figura 10 – Evolução da estrutura urbana da ARU de Quintela.  
(Fonte: Cotefis, 2016)

### 3.4.5. Parque habitacional

O parque habitacional da ARU de Quintela é composto, segundo os Censos 2011, por 57 edifícios, dos quais 52 são exclusivamente habitacionais e os restantes, cinco, são principalmente residenciais. O número de alojamentos cifra-se em 58.

Estes dados permitem caracterizar este parque habitacional quanto à sua tipologia, principalmente unifamiliar, e quando à sua função predominante, como residencial.

Segundo os Censos 2011, a maioria dos edifícios, 53, possui entre 1 e 2 pisos, sendo que os restantes quatro edifícios possuem entre 3 e 4 pisos. Neste ano não existiam na ARU alojamentos coletivos, e o número de alojamentos vagos era de quatro.

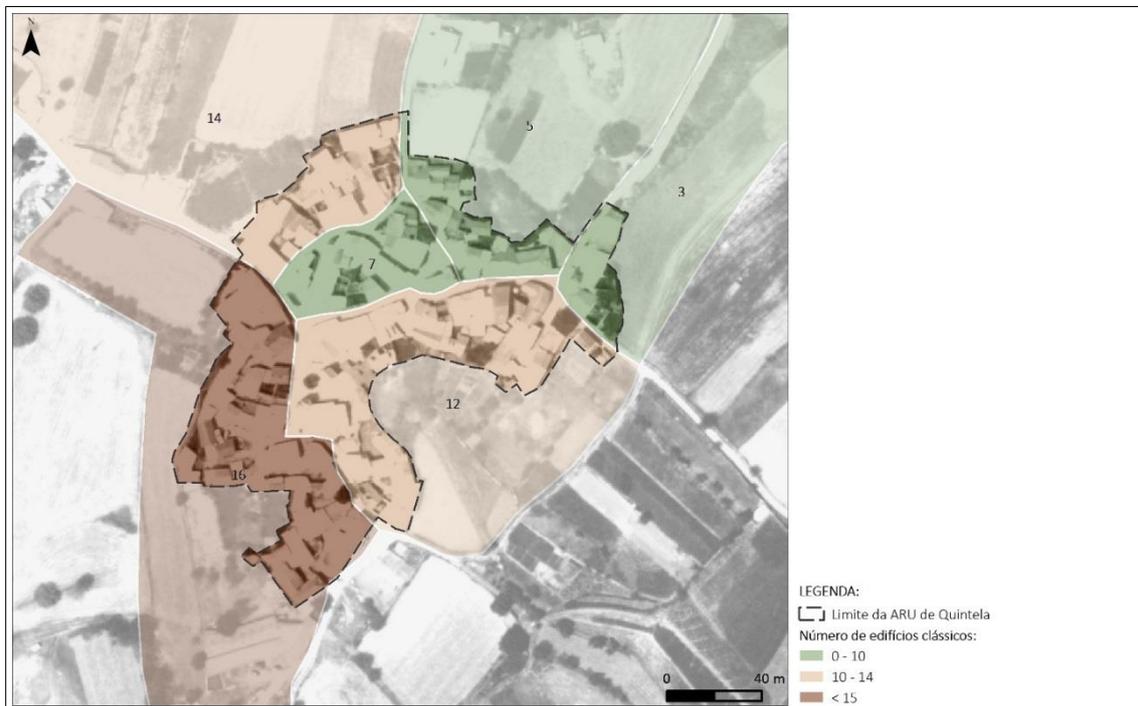


Figura 11 – Número de edifícios na ARU de Quintela, em 2011.  
(Fonte: INE, Censos 2011)

### 3.4.6. Espaço Público

O espaço público existente na ARU de Quintela corresponde, na sua generalidade, aos seus arruamentos, a um fontanário e à envolvente da Igreja paroquial, que se encontram identificados com o número 1 e 2, respetivamente, na Figura 12.

Pode verificar-se que Quintela na sua generalidade carece de espaços de recreio e lazer, visto que atualmente estes correspondem a pequenos alargamentos dos arruamentos ou nas suas interseções. A malha urbana deste aglomerado caracteriza-se pela sua fragmentação e pela ausência de uma malha urbana consolidada, resultado de um crescimento, espontâneo e não programado.

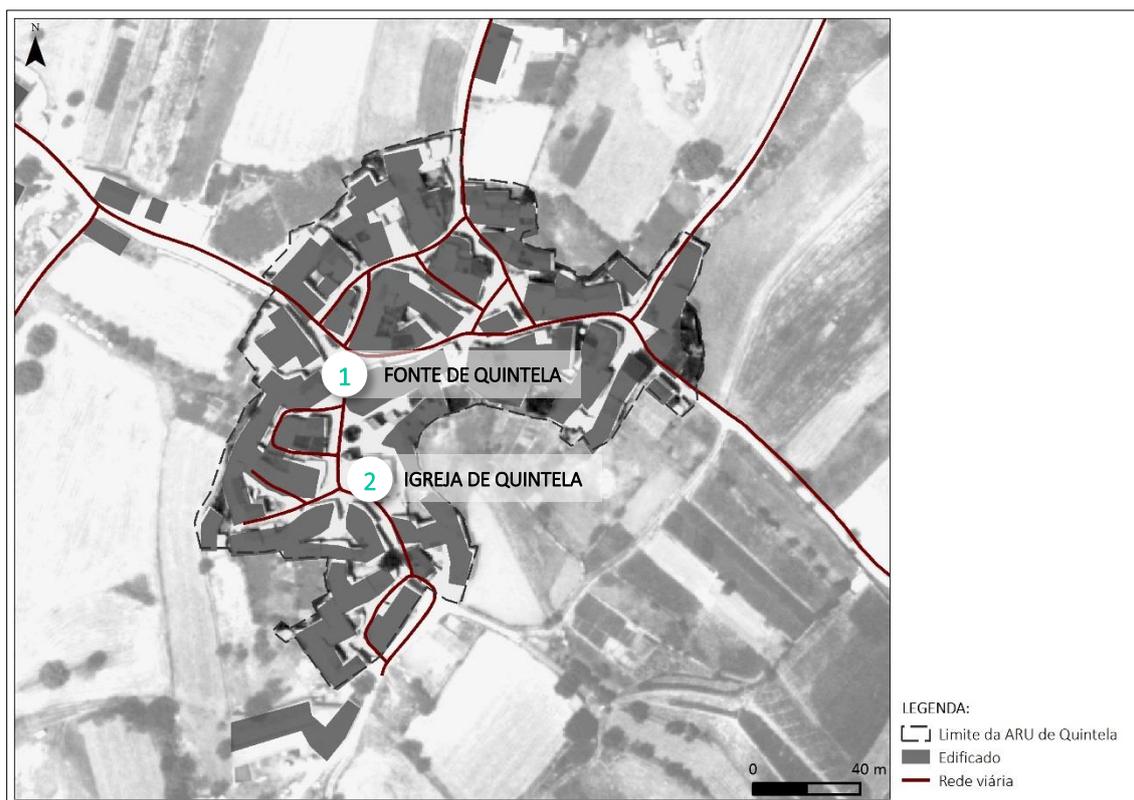


Figura 12 – Espaço público da ARU de Quintela.  
(Fonte: Cotefis, 2016)

## 4. Estratégia de reabilitação urbana

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

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

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

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

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

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

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

Os objetivos estratégicos a prosseguir no âmbito da operacionalização da ARU de Quintela 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 Quintela e as oportunidades, problemas e desafios que foi possível identificar na caracterização territorial da área de intervenção. Assim, identifica-se, seguidamente, o conjunto de objetivos estratégicos que constituem o quadro estratégico da operacionalização da ARU de Quintela:

## **1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário

1.2. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos

1.3. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer

## **2. Reforço da função habitacional do centro urbano**

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

## 5. Benefícios fiscais

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

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

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

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

### 5.1. Apoios e incentivos à estratégia de reabilitação urbana

#### 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 Quintela 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 Quintela, 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 Quintela e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

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

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

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

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

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

## 5.2. Benefícios fiscais associados aos processos de 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

- Arquivo Distrital de Viseu. Paróquia de Caria [Moimenta da Beira] [Online]. Disponível em: <http://digitarq.advis.arquivos.pt/details?id=1056461> [Visitado em 19 – 05 – 2016].
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caraterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto

## ANEXOS

ANEXO A – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Quintela, à escala  
1:2 000



BERNANCELHE  
à tua descoberta



**COTEFIS**  
GESTÃO DE PROJECTOS, SA



ANEXO B – Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Quintela

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: - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; - Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<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>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>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>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <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>
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
<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>Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>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>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <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</li> </ul>

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

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



BEIRANANCELHE  
à tua descoberta



COTEFIS  
GESTÃO DE PROJECTOS, SA

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: - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; - Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Alienação de Imóveis Recuperados	
<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: - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020;

	<p>- Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.</p>
<b>Arrendamento de Imóveis Recuperados</b>	
<b>Benefício</b>	<p><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.</p>
<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>	<p>Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.</p>
<b>Enquadramento legal</b>	<p>Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.</p>
<b>Condições</b>	<p>Para a obtenção deste benefício será necessário que:</p> <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>

Porto, 23 de maio de 2016



---

Cotefis – Gestão de Projectos, S.A.