ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA

Maio 2016

COTEFIS
GESTÃO DE PROJECTOS, SA

SERNANCELHE
à tua descoberta.

Imagem disponível em: http://mapio.net/s/31570499/

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FONTE ARCADA

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

Índice

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 FONTE ARCADA 8
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE FONTE ARCADA 12
3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 12
3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO 13
3.3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR 14
3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE 14
3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE FONTE ARCADA 17
3.4.1. POPULAÇÃO 18
3.4.2. SOCIO ECONOMIA 19
3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE 20
3.4.4. ESTRUTURA URBANA 21
3.4.5. PARQUE HABITACIONAL 22
3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO 23
3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL 24
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 27
5. BENEFÍCIOS FISCAIS 30
5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU 30
5.2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS À REABILITAÇÃO URBANA 33
5.3. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS 34
BIBLIOGRAFIA 35
ANEXOS
ANEXO A. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FONTE ARCADA, À ESCALA 1:2 000
ANEXO B. BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FONTE ARCADA

1. Introdução

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fonte Arcada, 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 caraterização 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 Fonte Arcada e a proposta resultante.

2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

Metodologia

O processo de delimitação da ARU de Fonte Arcada 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 Fonte Arcada.

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

Critérios de delimitação

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

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

Quadro 1- Critérios de delimitação da ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: Cotefis, 2016)

2.2. Proposta de delimitação da ARU de Fonte Arcada

Tendo por base o processo metodológico apresentado no ponto anterior, para a delimitação da ARU de Fonte Arcada, primeiramente, foi feita a análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe (Figura 1), de modo a identificar os limites do perímetro urbano e distinguir a incidência territorial das diferentes categorias de uso do solo urbano. Constata-se que grande parte da área do aglomerado se encontra qualificada como "espaços residenciais de nível II". Regista-se ainda a ocorrência, a sul, de dois polígonos integrados na categoria "espaços de uso especial".

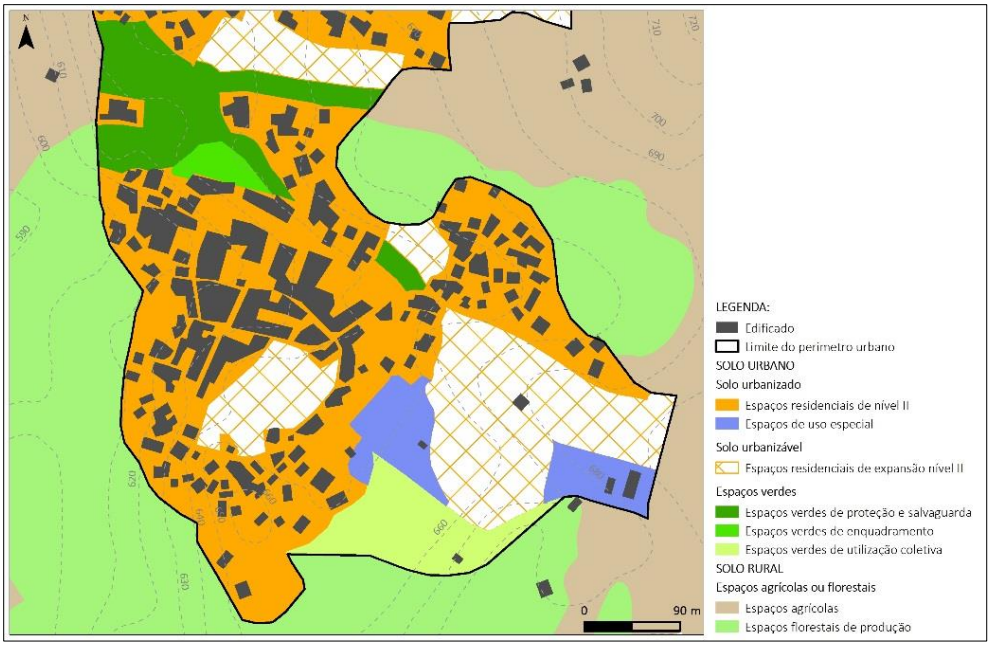

Figura 1 – Extrato do PDM de Sernancelhe.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

A análise territorial das centralidades e pontos de referência do aglomerado permitiu identificar os pólos de estruturação do espaço urbano, nomeadamente o Santuário Senhora da Saúde e espaço envolvente, o Largo da Igreja e o eixo Largo do Rossio/Rua Direita/Rua Padre Cabral.

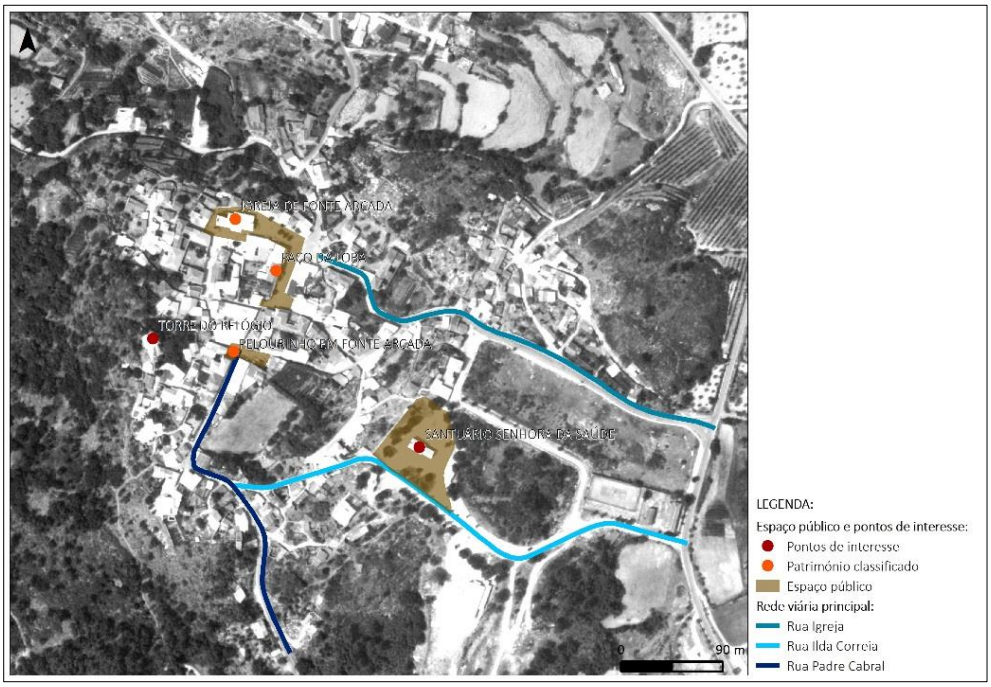

Figura 2 – Principais centralidades e pontos de referência.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2016)

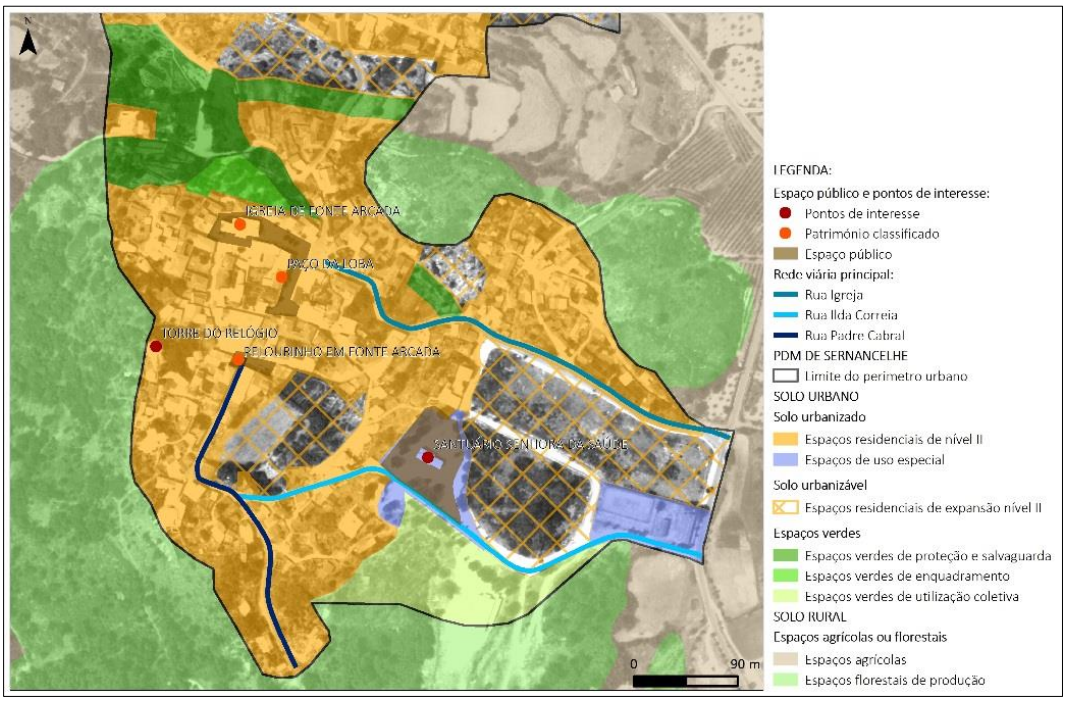

Figura 3 – Sobreposição da informação entre a carta de ordenamento do PDM e as principais centralidades e pontos de referência do aglomerado de Fonte Arcada.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014; Cotefis, 2016)

A sobreposição entre a carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe e os pontos de referência do aglomerado, apresentada na Figura 3, definiu a configuração genérica da área urbana passível de inclusão na ARU. Deste exercício resulta que toda a área urbanizada do aglomerado deverá estar contida nos limites da ARU de Fonte Arcada.

A proposta de delimitação da ARU de Fonte Arcada, representada na Figura 4 e, com maior detalhe, no Anexo 1 (à escala 1:2.000), é o resultado da aferição da configuração genérica obtida no passo anterior da metodologia adotada, tendo por base os critérios urbanísticos de delimitação, identificados no Quadro 1. A ARU de Fonte Arcada apresenta uma área global de 9,95 hectares.

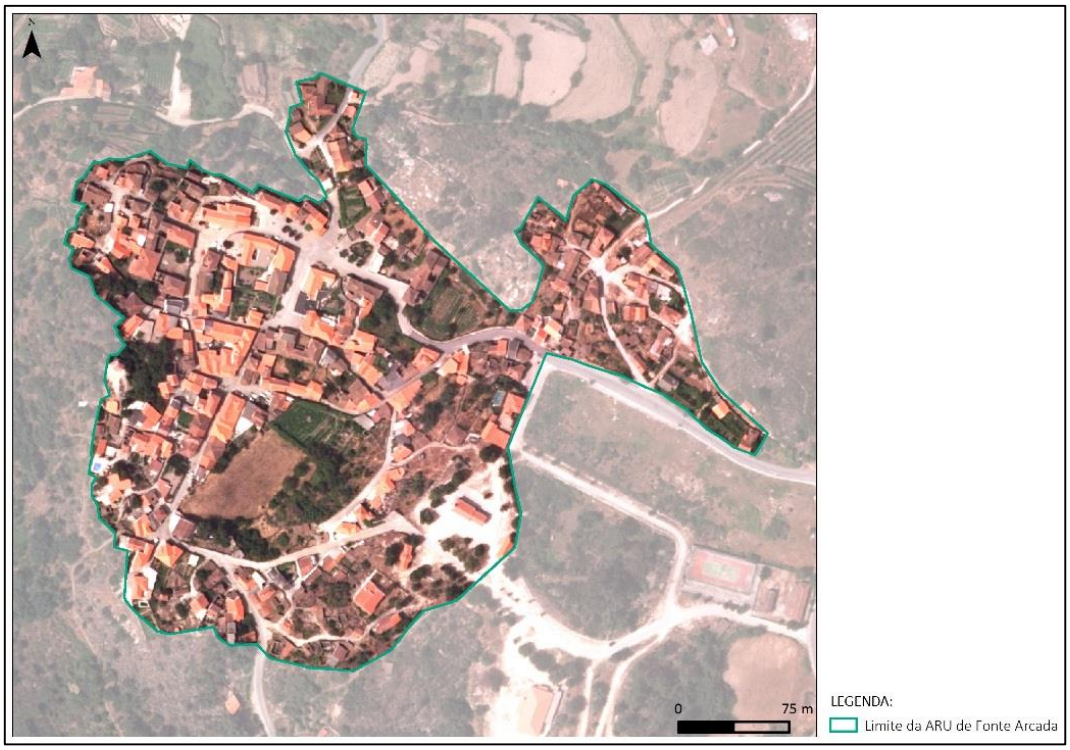

Figura 4 – Limites da ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: Cotefis, 2016)

3. Caraterização da ARU de Fonte Arcada

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

3.1. Enquadramento territorial

A ARU de Fonte Arcada encontra-se inserida na União das freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, concelho de Sernancelhe, no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, mais precisamente, na Sub-região do Douro (NUT III). O concelho de Sernancelhe faz fronteira, a norte, com Tabuaço e São João da Pesqueira, a este, com Penedono e Trancoso, a sul, com Aguiar da Beira, a sudeste com Satão, e a noroeste com Moimenta da Beira.

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

A vila de Fonte Arcada constitui-se como um aglomerado de caráter rural implantado na margem este da Albufeira de Vilar, cujas origens remontam ao ano de 1193, altura em que recebe o seu primeiro foral. Na atualidade, nesta pequena vila, imbuída de cultura e tradição, segundo os Censos, 2011, residem 184 indivíduos. O aglomerado é reconhecido a nível municipal pelas festas da Senhora da Saúde. De acordo com o relatório do PDM de Sernancelhe, o aglomerado de Fonte Arcada, no contexto do sistema territorial municipal, assume-se como um aglomerado de nível III, o que reflete a sua média relevância urbano-funcional, à escala municipal.

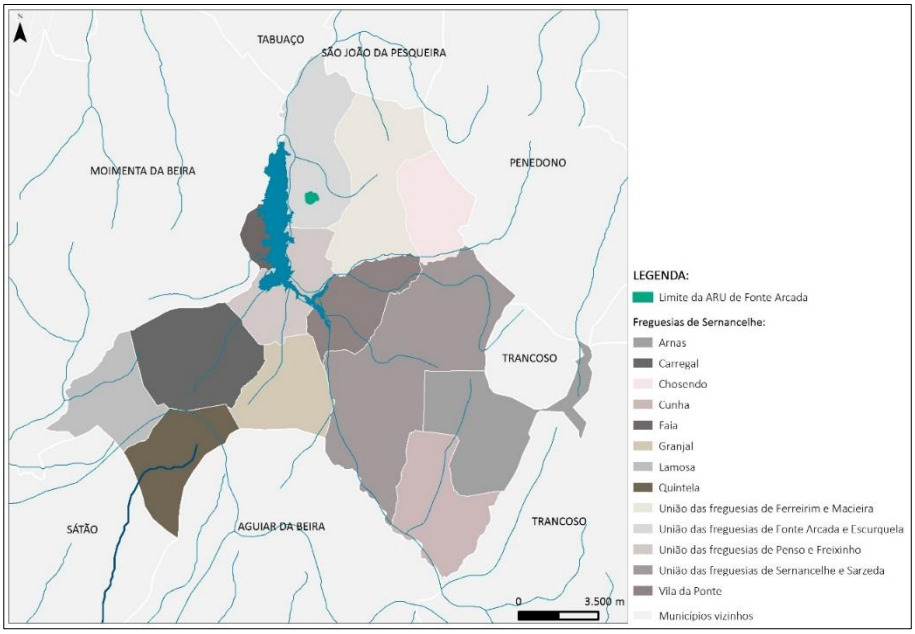

Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: Cotefis, 2016)

3.2. Enquadramento histórico

O município de Sernancelhe exibe 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, que se fundiram neste ano. O concelho de Fonte Arcada administrava as freguesias de Freixinho, Ferreirim, Macieira, Escurquela, Chosendo e Vilar, a última atualmente pertence ao concelho de Moimenta da Beira. A freguesia de Fonte Arcada foi sede de concelho durante sete séculos, tendo o seu primeiro foral sido concedido em 1193 por D. Sancha Vermuiz.

O topónimo de Fonte Arcada possivelmente terá tido origem numa fonte românica situada a norte da ARU que possui uma arcada. Neste pequeno aglomerado, com vista previligiada para o rio Távora, ainda se mantêm os traços arquitetónicos característicos das suas raízes medievais existentes.

Pode constatar-se ainda hoje a prosperidade e importância de Fonte Arcada no passado pelos seus monumentos e infraestruturas, como a Torre do Relógio ou a Casa da Loba, pelos seus solares medievais, e mesmo pelas casas típicas onde o povo vivia, de granito amarelado e com boas cantarias. Fonte Arcada é também um local de culto, salientando-se a Festa da Senhora da Saúde realizada no segundo domingo após a Páscoa, no Santuário Nossa Senhora da Saúde.

3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

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

3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

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

a) *"Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;*

b) *Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*

c) *Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;*

d) *Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;*

e) *Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;*

f) *Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;*

g) *Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;*

h) *Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços".*

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

A Figura 6 apresenta um extrato da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe sobreposto com os limites da ARU de Fonte de Arcada, permitindo constatar que as principais categorias de solo abrangidas se integram em solo urbano, mais precisamente:

- Solo urbanizado: Espaços residenciais de nível II, Espaços de uso especial;
- Solo urbanizável: Espaços residenciais de expansão de nível II;
- Espaços verdes: Espaços verdes de proteção e salvaguarda e Espaços de utilização coletiva.

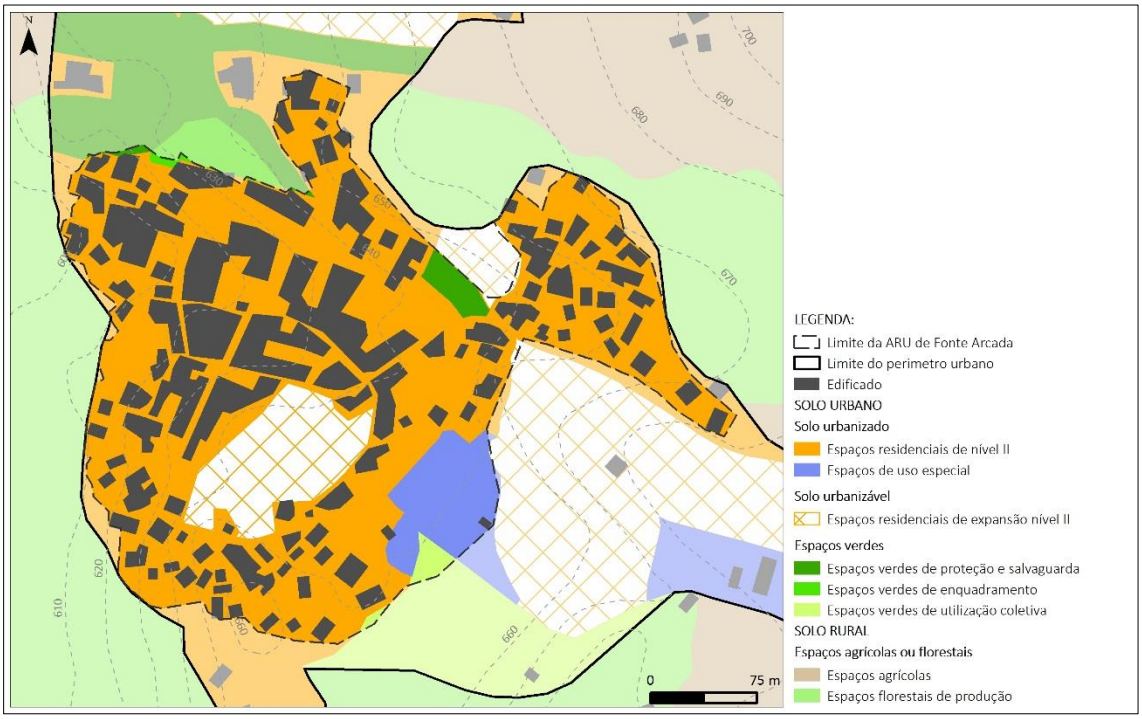

Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.
(Fonte: CM Sernancelhe, 2014)

O Quadro 2 faz referência às opções estratégicas do PDM, e aos seus objetivos específicos, suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana para Fonte Arcada.

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	7.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal

OPÇÕES ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	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. Caraterização da área urbana delimitada como ARU de Fonte Arcada

A caraterização da população, socio economia e parque habitacional apresentada neste subcapítulo, foi realizada a partir dos dados dos Censos 2011, constantes da BGRI (Base Geográfica de Referenciação de Informação). Esta informação estatística encontra-se dividida por subsecções, e exigiu a seleção das unidades mais adequadas para o estudo deste território. Neste âmbito, para a caraterização da ARU de Fonte Arcada foram consideradas 15 subseções, expressas na Figura 7.

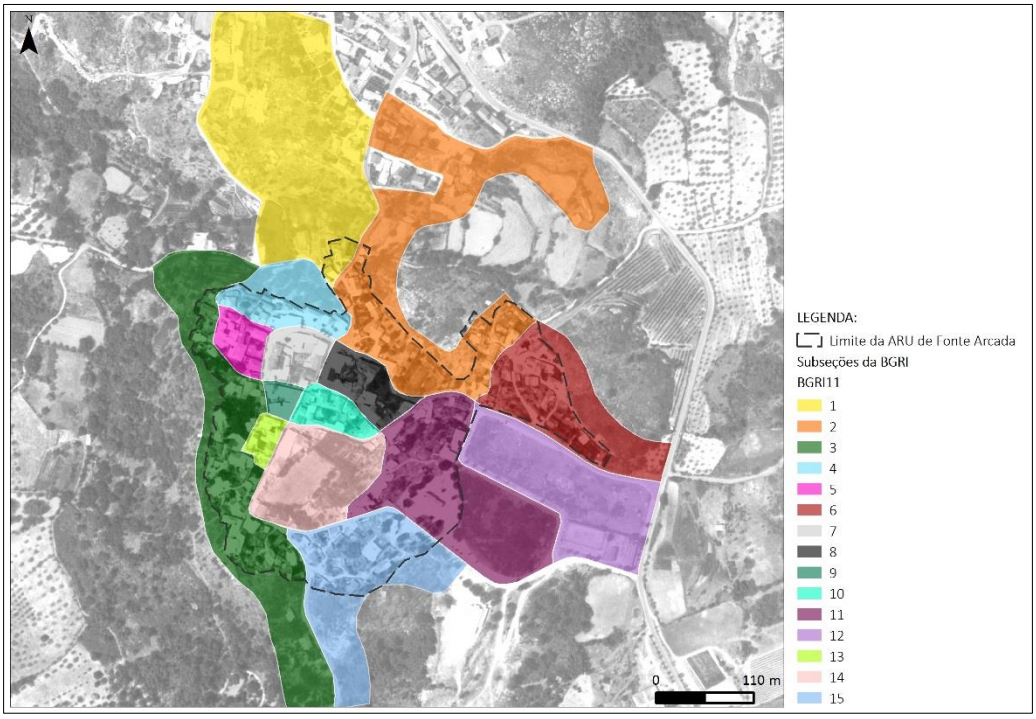

Figura 7 – Subsecções estatísticas da BGRI, dos Censos 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

3.4.1. População

Em 2011, residiam na ARU de Fonte Arcada 184 indivíduos, a que correspondia uma densidade populacional de 7,8 hab/ha. A população da ARU de Fonte Arcada representa 68,15% da população residente da freguesia e 3,24% da população total do concelho.

A Figura 8 indica a distribuição da população pelas diferentes subsecções estatísticas e permite constatar que os quarteirões com maior número de indivíduos residentes (representados a cor castanha) se localizam nas zonas periféricas da ARU, em contraste com as zonas centrais que possuem um número de residentes inferior.

Na ARU residem 83 indivíduos do sexo masculino, correspondendo a 45,1% dos indivíduos residentes, e 101 do sexo feminino. O número de residentes em comparação com o número de famílias (81) é indicativo da existência de famílias de pequena dimensão, mais precisamente de duas pessoas por família.

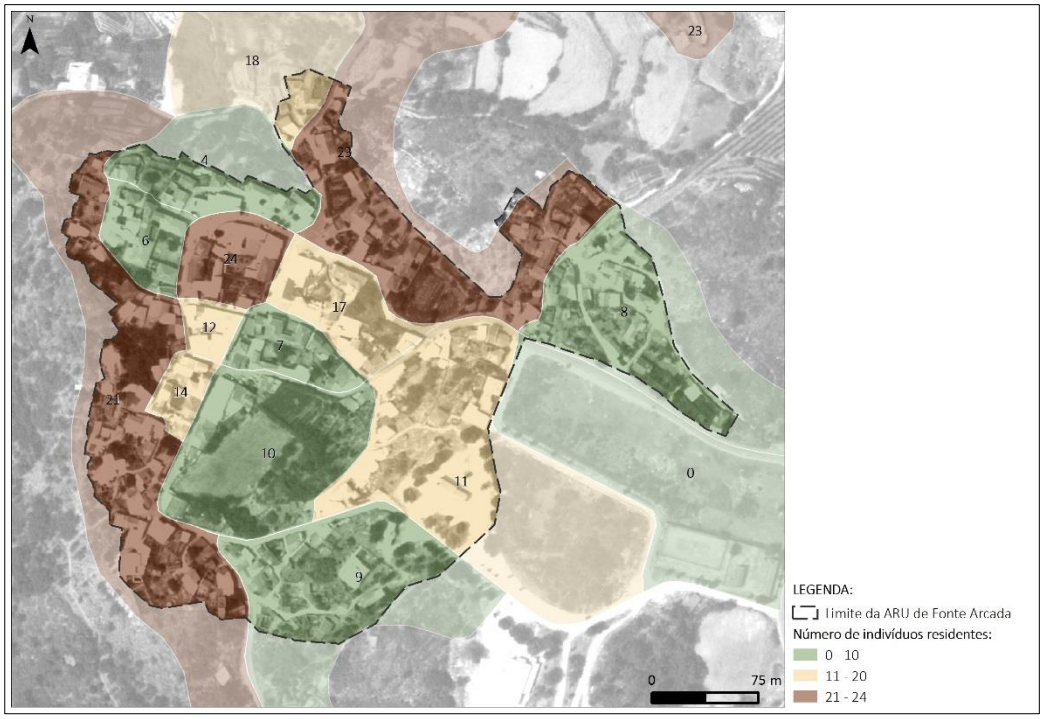

Figura 8 – População residente na ARU de Fonte Arcada em 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

N.º de Indivíduos	Município de Sernancelhe	Freguesia de Fonte Arcada	ARU de Fonte Arcada
Residentes	5671	270	184
Masculinos	2660	127	83
Femininos	2852	143	101
N.º de famílias	2206	112	81

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

O Gráfico 1 é ilustrativo da distribuição dos indivíduos por faixa etária em Fonte Arcada, refletindo uma população envelhecida, visto a percentagem de indivíduos com mais de 65 anos ser de 47%, em contraste com as camadas mais jovens, que apenas representam 11% da população total.

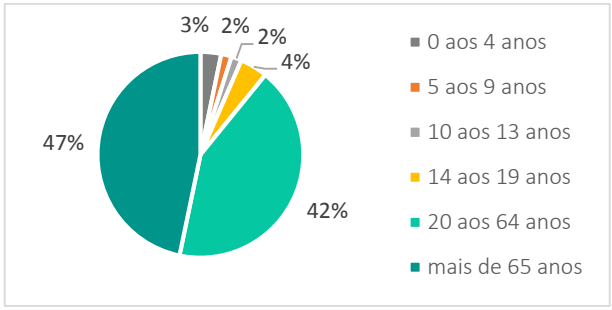

Gráfico 1 – População residente, por faixa etária, na ARU de Fonte Arcada em 2011.
(Fonte: INE, Censos 2011)

3.4.2. Socio economia

A população ativa na ARU de Fonte Arcada, em 2011, era composta por 65 indivíduos, dos quais 54 se encontravam empregados e 11 desempregados. Aproximadamente 26% da população empregada trabalha fora do município de Sernancelhe. Ainda neste ano, o número de pensionistas e reformados cifrava-se em 90, e o número de indivíduos sem atividade económica em 106.

A taxa de desemprego em Fonte Arcada, tanto na freguesia como na ARU, é bastante superior à média do município, assumindo o valor de 21,65% na freguesia, e 16,92% na ARU, em contraste com os 11,4% no município, que era inferior à média nacional, de 13,2%, nesse ano. No entanto, além da taxa de desemprego é importante perceber o peso que a população ativa exerce na totalidade da população, e neste âmbito, pode constatar-se que a taxa de atividade é relativamente baixa, fixando-se nos 35,33% na área urbana correspondente à ARU.

No que diz respeito ao número de indivíduos por setor de atividade, pode perceber-se que a ARU segue a tendência da terciarização existente no município e na freguesia, apresentando uma percentagem de 55% de indivíduos empregados no setor terciário, 24,1% no secundário e 20,4% no primário.

	MUNICÍPIO DE SERNANCELHE	FREGUESIA DE FONTE ARCADA	ARU DE FONTE ARCADA
N.º INDIVÍDUOS			
População ativa	2114	97	65
Empregados	1873	76	54
Desempregados	241	21	11
À procura do 1º emprego	74	6	5
À procura de emprego	167	15	6
Pensionistas e reformados	1573	113	90
Sem atividade económica	2840	144	106
Que trabalham em Sernancelhe	1364	56	40
TAXA (%)			
Atividade	37,28	35,93	35,33
Emprego	88,60	78,35	83,08
Desemprego	11,40	21,65	16,92
N.º DE INDIVIDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE			
Primário	294	16	11
Secundário	517	15	13
Terciário	1062	45	30

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

3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

As principais ligações com outros aglomerados são estabelecidas, na área de intervenção, por intermédio da EM534, que dentro da ARU toma a designação de Rua Padre Cabral e termina na praça do Pelourinho de Fonte Arcada, e da EM505, que embora apenas passe na proximidade da ARU, possui duas ligações, a Rua da Igreja e a Rua Ilda Correia, sendo que a primeira efetua a ligação ao núcleo central de Fonte Arcada e a segunda ao Santuário Senhora da Saúde.

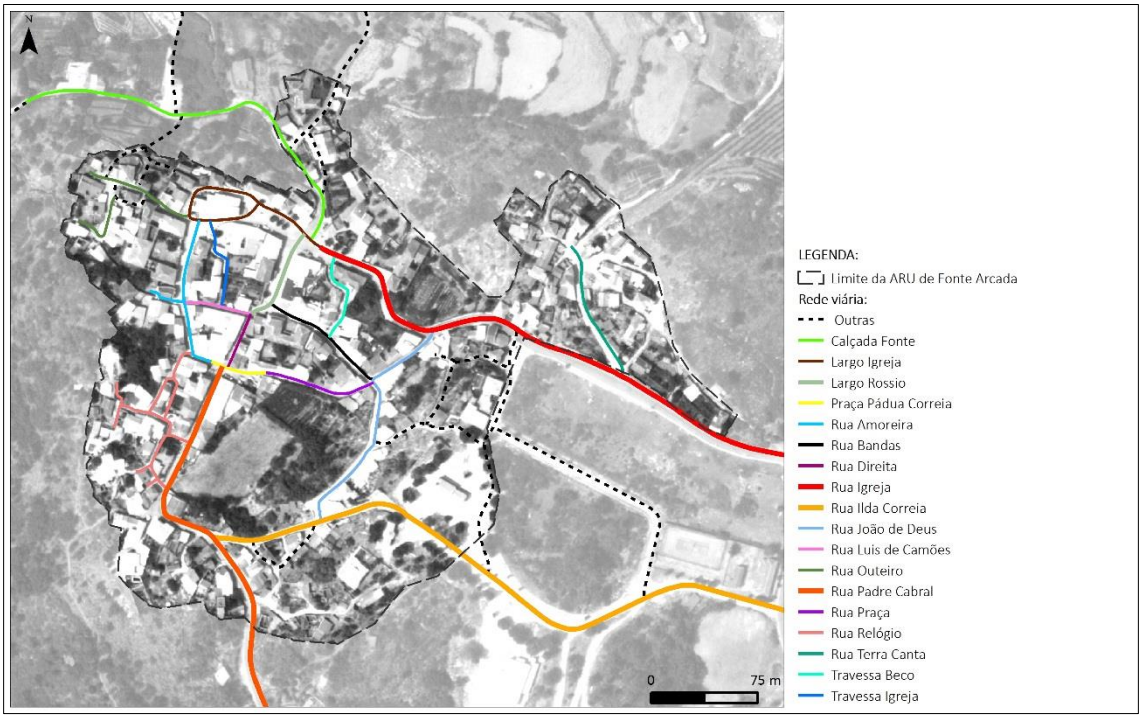

Figura 9 – Rede viária da ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: COTEFIS, 2016)

3.4.4. Estrutura urbana

A ocupação humana da Vila de Fonte Arcada remonta ao século XII. Através dos dados recolhidos aquando da realização dos Censos 2011, pode verificar-se que os seus núcleos mais antigos, ponto 1 da Figura 10, se localizam nas zonas envolventes aos principais elementos patrimoniais do aglomerado, mais precisamente junto da Igreja, da Casa da Loba, e do Pelourinho. Estes núcleos primários, em 1919, apresentavam já cerca de 15% do parque habitacional atual. Numa segunda fase, entre 1919 e 1945, o aglomerado expandiu-se para sul, ponto 2, e, a partir de 1960 assistiu-se à expansão dos núcleos assinalados com o número 3. Até 1990 os núcleos urbanos identificados na figura abaixo continuaram a sua consolidação, sendo que nesse ano o aglomerado já continha 80% do edificado que é possível observar nos dias de hoje.

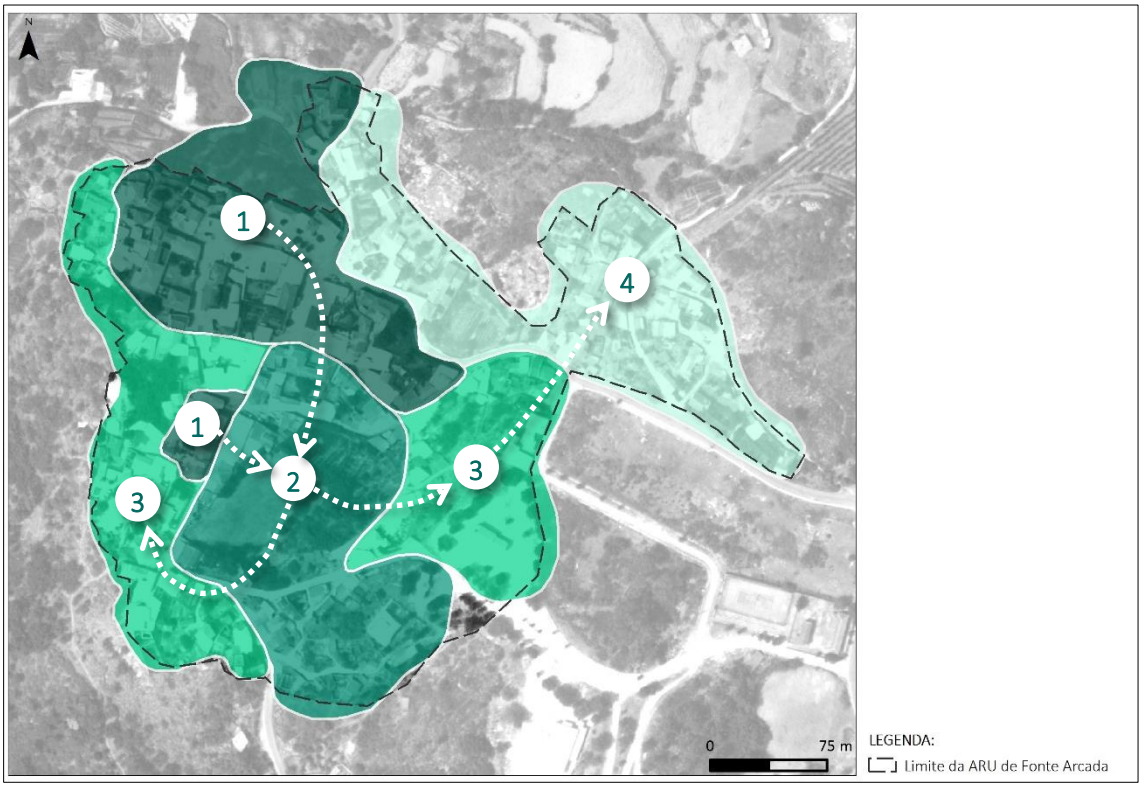

Figura 10 – Evolução da estrutura urbana da ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: Cotefis, 2016)

3.4.5. Parque habitacional

O parque habitacional de Fonte Arcada, em 2011, era composto por 214 edifícios (Figura 11), dos quais 210 eram exclusivamente residenciais, três principalmente residenciais e um não residencial. O número de alojamentos cifrava-se em 218. O que carateriza o edificado da ARU de Fonte Arcada, quanto à sua principal função e tipologia, é a habitação unifamiliar.

Importa ainda referir que a maioria dos edifícios, mais especificamente 201, têm entre um e dois pisos, sendo que os restantes 13 possuem entre três e quatro. Quanto aos alojamentos, 36 encontram-se vagos e um é coletivo.

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

3.4.6. Espaço público

O espaço público da Vila de Fonte Arcada (Figura 12) desenvolve-se em torno de pontos de interesse do aglomerado, como é o caso da Torre do Relógio, que, embora não seja um bem imóvel classificado, constitui um espaço singular no contexto do aglomerado, ou o Santuário Senhora da Saúde, onde toma lugar a festa da Senhora da Saúde. Estes elementos patrimoniais assumem um importante papel na estruturação do espaço público, uma vez que, geralmente, são acompanhados por largos ou praças, como é o caso do Largo da igreja. O Paço da Loba, por sua vez, está enquadrado no Largo do Rossio e o Pelourinho na Praça Pádua Correia. Em relação aos arruamentos, merecem destaque a rua da Igreja, a rua Ilda Correia e a rua Padre Cabral que asseguram a ligação com outros aglomerados e estruturam a forma urbana do aglomerado.

O espaço público do aglomerado de Fonte Arcada apresenta-se, na sua generalidade, fragmentado, e verifica-se a ausência de uma malha urbana consolidada, resultado de um desenvolvimento orgânico.

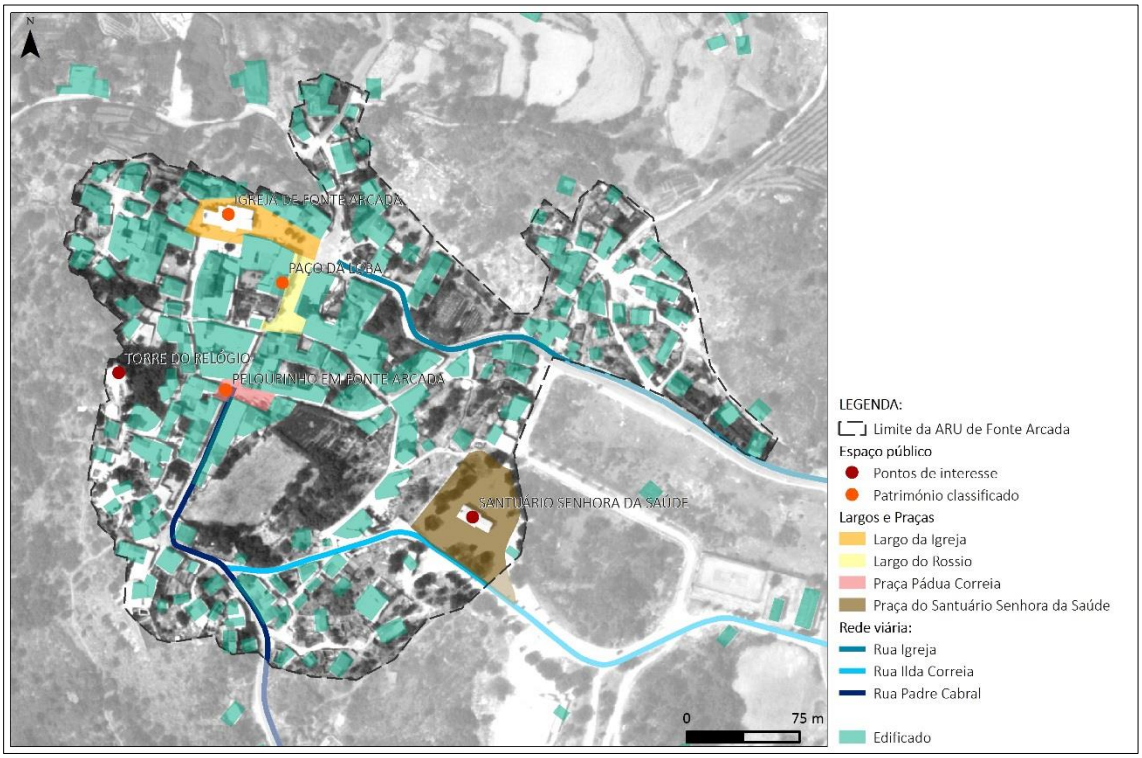

Figura 12 – Espaço público da ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: Cotefis, 2016)

3.4.7. Património cultural

Fonte Arcada foi, em tempos, sede do concelho de Fonte Arcada, motivo pelo qual se pode encontrar nesta área uma grande diversidade de elementos patrimoniais. Dentro da ARU delimitada existem três elementos patrimoniais classificados, a Igreja de Fonte Arcada, o Paço da Loba e o Pelourinho de Fonte Arcada, e dois imóveis não classificados – o Centro Paroquial de Fonte Arcada e a Torre do Relógio (Figura 13).

A história deste aglomerado encontra-se bem patente na Igreja de Fonte Arcada, igreja matriz dedicada a Nossa Senhora da Assunção, que começou por ser uma pequena, ainda que importante, igreja românica. Esta igreja terá sido construída no final do século XII, por patrocínio de D. Sancha Vermiz, que concedeu foral à povoação em 1193. Foi restaurada no século XVI, e, em 1502, foi fundada uma capela privada por António Gouveia Coutinho, contudo da sua construção inicial ainda restam alguns vestígios, como o portal principal.

"Ao longo de todo o século XVI registou-se a fundação de capelas privadas, a maioria de pendor maneirista e com acesso pela nave da igreja, o que demonstra a vitalidade dos habitantes locais em deixar marcas do seu percurso terreno." PAF. Igreja de Fonte Arcada [Online]. Disponível em:

http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/72913 [Visitado em 17 - 05 -2016].

Só em 1978 houve novo restauro, e atualmente este imóvel encontra-se enquadrado nos itinerários turísticos culturais do Douro elaborados pela associação comercial e industrial de Lamego e Vale do Douro Sul.

O edifício do **Paço da Loba**, anteriormente Casa da Câmara de Fonte Arcada, recebe o seu nome devido a um motivo decorativo na porta principal, que parece representar um cão ou um lobo, que ficou conhecido como "Cabeça da Loba". Não se sabe a data da sua construção original, contudo as suas caraterísticas apontam que tenha sido edificado na Baixa Idade Média, séculos XIII ou XIV, e crê-se que terá pertencido a D. Fernão Sanches, filho bastardo de D. Dinis. Junto à fachada principal, inicialmente, existia um alpendre, mas posteriormente foi construída uma escadaria longitudinal de acesso direto ao piso superior.

O **Pelourinho de Fonte Arcada**, quinhentista, foi construído aquando do reinado de D. Manuel I que lhe atribuiu novo foral em 1514. O pelourinho, que se ergue na praça principal do aglomerado, é sinonimo da autonomia judicial.

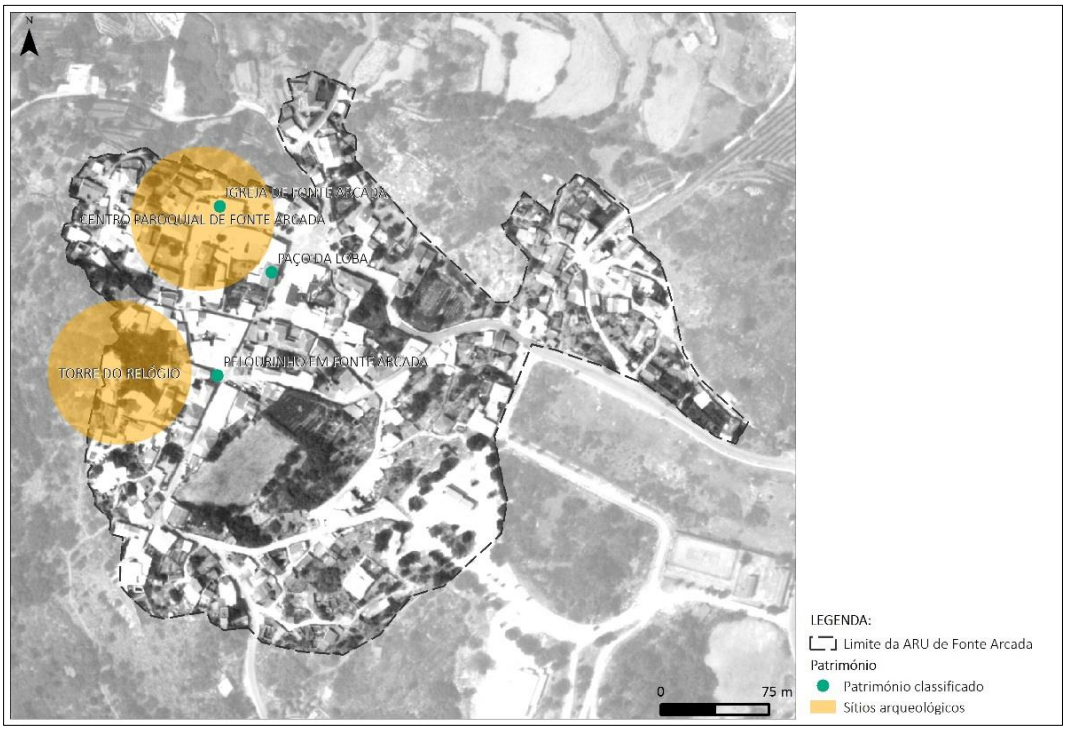

Figura 13 – Património cultural na ARU de Fonte Arcada.
(Fonte: CM Sernancelhe, Tratamento da Informação: COTEFIS, 2016)

Figura 14 – Património de Fonte Arcada.

(Fonte: (1) DGPC. *Igreja de Fonte Arcada [Online]. Disponível em: http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/72913 [Visitado em 17 - 05 -2016].* (2 e 3) DGPC. Paço da Loba *[Online]. Disponível em: http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/7940878 [Visitado em 17 - 05 -2016].* (4) DGPC. Pelourinho de Fonte Arcada *[Online]. Disponível em: http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/7168972 [Visitado em 17 - 05 -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 Fonte Arcada:

- 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 Fonte Arcada 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 Fonte Arcada e as oportunidades, problemas e desafios que foi possível identificar na caraterização territorial da área de intervenção. Assim, identifica-se, seguidamente, o conjunto de objetivos estratégicos que constituem o quadro estratégico da operacionalização da ARU de Fonte Arcada:

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

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

5. Benefícios fiscais

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

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

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

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

5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos de imposto municipal sobre os imóveis, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas situados na ARU de Fonte Arcada 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 Fonte Arcada, 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 Fonte Arcada e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

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

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

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

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

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por “estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de

conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU (artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

5.2. Outros benefícios fiscais relativos à reabilitação urbana

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

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

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

Conceito de "Reabilitação Urbanística"

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais acima elencados, entende-se por reabilitação urbanística o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal, consoante o caso e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja

atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril

5.3. Incentivos associados às taxas municipais

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

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

- Isenção do pagamento das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

- Isenção de pagamento da taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

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

.

Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caraterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Fernandes, P., 2007. *Paço da Loba* [Online]. Disponível em: http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/7940878 [Visitado em 17 - 05 - 2016]
- Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto
- Martins, A. *Pelourinho de Fonte Arcada* [Online]. Disponível em: http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/7168972 [Visitado em 17 - 05 - 2016]
- Município de Sernancelhe, 2010. *Fonte Arcada* [Online]. Disponível em: http://www.cm-sernancelhe.pt/fonte-arcada [Visitado em 17 - 05 -2016]
- PAF. Igreja de Fonte Arcada [Online]. Disponível em: http://patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/72913 [Visitado em 17 - 05 -2016].

ANEXOS

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

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	**Isenção do pagamento de IMI, por um período de 5 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na ARU.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento do IMI.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	Para a obtenção deste benefício será necessário que: - As ações de reabilitação urbana nos imóveis em causa tenham tido início após a aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020; - Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel se situe pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	**Isenção do pagamento de IMT, na primeira transmissão onerosa,** na aquisição de prédios urbanos ou de frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, localizados na ARU.
Procedimento	1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel - certificação em conformidade com a alínea a) do nº22 do artigo 71º do EBF. 2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	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; - O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro.
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	**Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos** destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	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. 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Restituição do IMT pago.
Enquadramento legal	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	Para a obtenção deste benefício será necessário que: - O imóvel tenha sido classificado quanto ao seu estado de conservação antes e depois das obras de reabilitação, demonstrando que o estado de conservação atribuído após as obras é superior em

	pelo menos dois níveis ao previamente determinado. Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro. Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	**Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos** suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até ao limite de 500€.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação e da comprovação das despesas associadas. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro
Condições	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	
Benefício	**Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	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.
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	**Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
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. 3. Município envia a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	Artigo 71.º do Estatuto dos benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.
Condições	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.

Porto, 23 de maio de 2016

Cotefis – Gestão de Projectos, S.A.