

REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA

Dezembro 2019

S SANTA M
Desde 1989

REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
03-12-2019	Versão 1		AQ

FICHA TÉCNICA

ANDREIA QUINTAS Arquiteta Paisagista

DIANA AMARAL Arquiteta Paisagista

HELENA BESSA Arquiteta

LUÍS VIEIRA Topógrafo

DIOGO DIAS Engenheiro Civil

RAQUEL SILVA Desenhadora

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....	10
2.1 CRITÉRIOS PARA A NOVA DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA.....	12
2.2 ALTERAÇÃO DO LIMITE DA ARU DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA.....	13
2.3 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA ..	15
3. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	17
3.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU	17
3.2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	20
3.3. BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	21
4. BIBLIOGRAFIA	22
5. ANEXOS.....	23
ANEXO A – LIMITE DA ARU DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA (ESCALA 1: 4.000)	23
ANEXO B – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DO CENTRO URBANO DE SANTA MARTA (FICHAS-RESUMO).....	25

Índice de figuras e tabelas

FIGURAS:

Figura 1 – Limite da ARU do centro urbano de Santa Marta	8
Figura 2 – Bases da delimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta.....	11
Figura 3 – Sobreposição do limite da ARU do centro urbano de Santa Marta publicado em Diário da República através do Aviso n.º 15232/2016 e o proposto e das áreas acrescentadas e retiradas.....	13
Figura 4- Limite da ARU do centro urbano de Santa Marta (Proposto) .	14



ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CM	Câmara Municipal
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. Introdução

O presente documento procede à **alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Urbano de Santa Marta**, ao abrigo do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU – Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua versão atual), relativo à aprovação e alteração, segundo o qual após a definição do limite da ARU é possível proceder à sua alteração, através dos procedimentos aplicáveis para a sua aprovação.

A ARU do Centro Urbano de Santa Marta foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Santa Marta de Penaguião na sua sessão ordinária datada de 14 de junho de 2016, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana (IRHU) a 21 de Outubro de 2016, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 15232/2016, de 5 de dezembro de 2016.

Com as alterações ocorridas a nível legislativo no que se refere à reabilitação urbana, bem como à situação urbanística atual verificada no município de Santa Marta de Penaguião, e em particular na ARU do Centro Urbano de Santa Marta, considera-se que, na sua generalidade, ainda se mantêm válidos os pressupostos de partido e os fundamentos que conduziram à delimitação da ARU. Porém, com a análise dos Instrumentos de Gestão de Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor, verificou-se que no perímetro da ARU do Centro Urbano de Santa Marta se encontrava uma percentagem considerável de Solo Rural (Área Rural Envolvente), tornando pertinente proceder a uma alteração do limite anteriormente proposto, adequando-o à realidade atual.

Assim, a presente a proposta de alteração de delimitação da ARU do Centro Urbano de Santa Marta, de acordo com o ponto 2 do artigo 13.º do RJRU, contém os seguintes elementos:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida (constante no Anexo I); e
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A ARU do Centro Urbano de Santa Marta possui enquadramento no 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, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio).

De acordo com o n.º 1 do art.º 7.º do RJRU, *“a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:*

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e

b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas (...), através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana”,

sendo que, “a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana” (n.º 4 do art.º 7.º). Com a aprovação da redelimitação da ARU, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (art.º 15.º do RJRU).

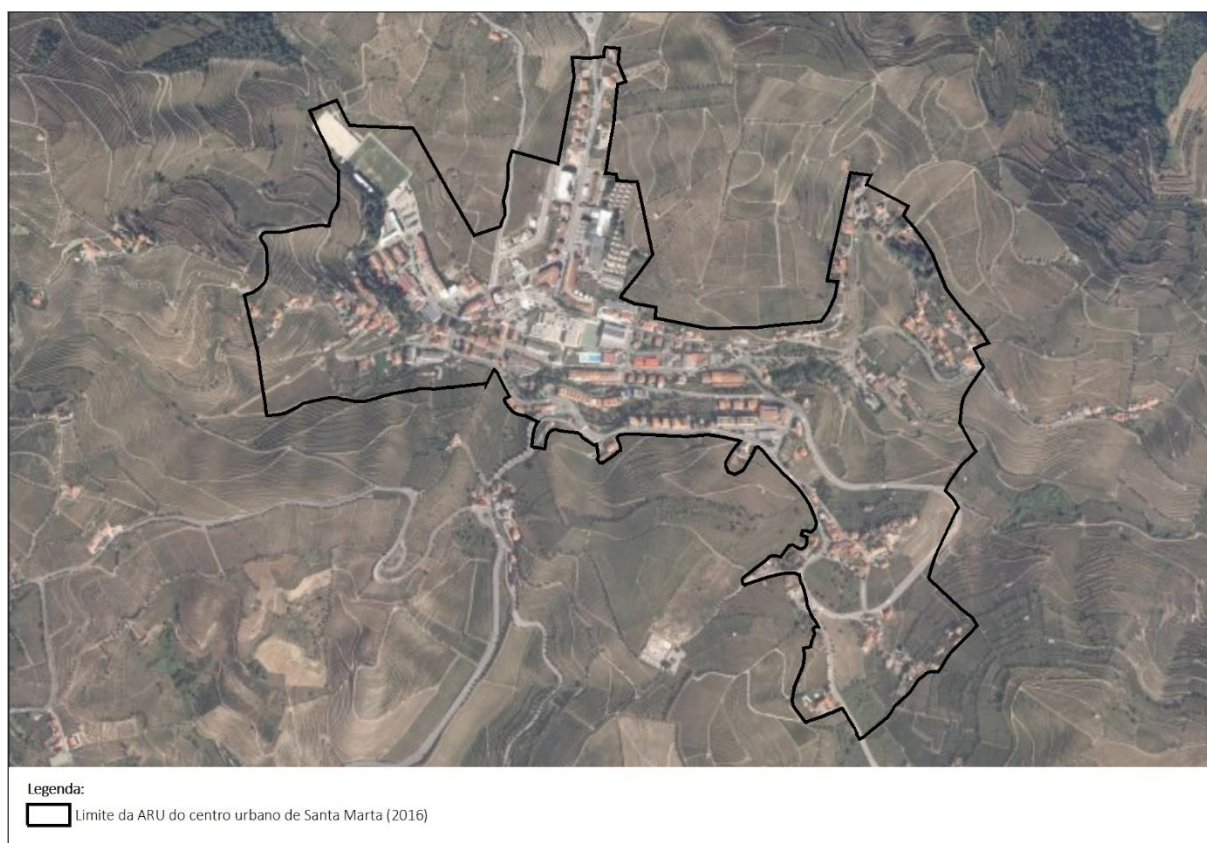


Figura 1 – Limite da ARU do centro urbano de Santa Marta
(publicada em Diário da República através do Aviso n.º 15232/2016)

Entende-se por ARU “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 ORU” (art.º 2.º do RJRU). Por sua vez, uma ORU é definida como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, ou seja, tal como supracitado, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do art.º 7.º do RJRU).

A ORU a desenvolver pode ser Simples ou Sistemática, segundo o n.º 2 e 3 do RJRU entende-se que:

2 – A operação de reabilitação urbana **simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

3 – A operação de reabilitação urbana **sistemática** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Tanto as ORU simples como as sistemáticas são enquadradas por um instrumento de programação próprio, respetivamente as estratégias de reabilitação urbana e os programas estratégicos de reabilitação urbana. (n.º 4, art. 8.º do RJRU). Após a aprovação de uma ARU, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações passam a ter acesso a benefícios fiscais e financeiros.

A proposta de alteração da ARU do centro urbano de Santa Marta apresenta uma área de aproximadamente 54 hectares, com um decréscimo de sensivelmente 20 hectares relativamente à proposta anterior.

No capítulo seguinte, apresenta-se o processo que conduziu à reformulação do limite da ARU do centro urbano de Santa Marta, bem como os objetivos estratégicos subjacentes ao processo de reabilitação urbana que, por sua vez, irão servir de base à elaboração da Operação de Reabilitação Urbana. No capítulo 3, apresenta-se o quadro de benefícios fiscais associados à ARU do centro urbano de Santa Marta.

Em Anexo, apresenta-se a Planta com o limite da ARU do centro urbano de Santa Marta (escala 1: 4.000), assim como Fichas-resumo dos benefícios fiscais na ARU do centro urbano de Santa Marta.

2. Memória descritiva e justificativa

A requalificação e revitalização dos centros urbanos degradados tem vindo a assumir uma preocupação crescente por parte dos municípios, desde a introdução de um novo paradigma nos quadros jurídicos da reabilitação urbana por parte do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. De facto, a promoção do direito à habitação, com a garantia de uma habitação condigna para todos os habitantes, e a qualificação do parque habitacional, através do seu funcionamento harmonioso e sustentável constituem questões centrais nas políticas urbanas da atualidade. Como referido no Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, “(...) a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios”.

O concelho de Santa Marta de Penaguião organiza-se em duas áreas principais: a noroeste, encontra-se uma região de montanha, com baixa densidade demográfica e onde predomina a ocupação florestal, enquanto a sudeste localizam-se os principais polos urbanos, predominando a ocupação agrícola associada à produção vinícola. A Vila de Santa Marta de Penaguião localiza-se nesta segunda zona, assumindo um papel destacado no funcionamento da rede urbana concelhia, a nível dos equipamentos, serviços e habitação, constituindo o centro das atividades económicas ligadas ao importante setor do vinho e uma importante porta de entrada no Alto Douro Vinhateiro.

A Vila de Santa Marta de Penaguião tem origem em quatro núcleos primitivos, com génese muito condicionada pelas condições topográficas e pelas acessibilidades rodoviárias, e cuja evolução e crescimento resultaram na atual malha urbana: Santa Marta, Lugar do Alto, Santa Comba e São Miguel. Até meados do Século passado, o território atualmente integrado na ARU era constituído por núcleos populacionais não contínuos, com uma malha urbana bastante rudimentar e muito marcada pelas estradas EN2 e EN304-3. Nas décadas de 80 e 90 do século passado, ocorreu uma franca densificação da malha urbana, com a colmatação do núcleo primitivo de Santa Marta, bem como um processo de expansão urbana ao longo das ligações viárias, que resultou na conexão aos outros núcleos.

A ARU do Centro Urbano de Santa Marta foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Santa Marta de Penaguião a 14 de junho de 2016, tendo sido publicada em Diário da República através do Aviso n.º 15232/2016, de 5 de dezembro de 2016. A delimitação desta área teve como base o perímetro do Plano Geral de Urbanização de Santa Marta de Penaguião, que corresponde à UPG1 definida no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Santa Marta de Penaguião, e ainda o perímetro urbano correspondente à vila de Santa Marta de Penaguião.

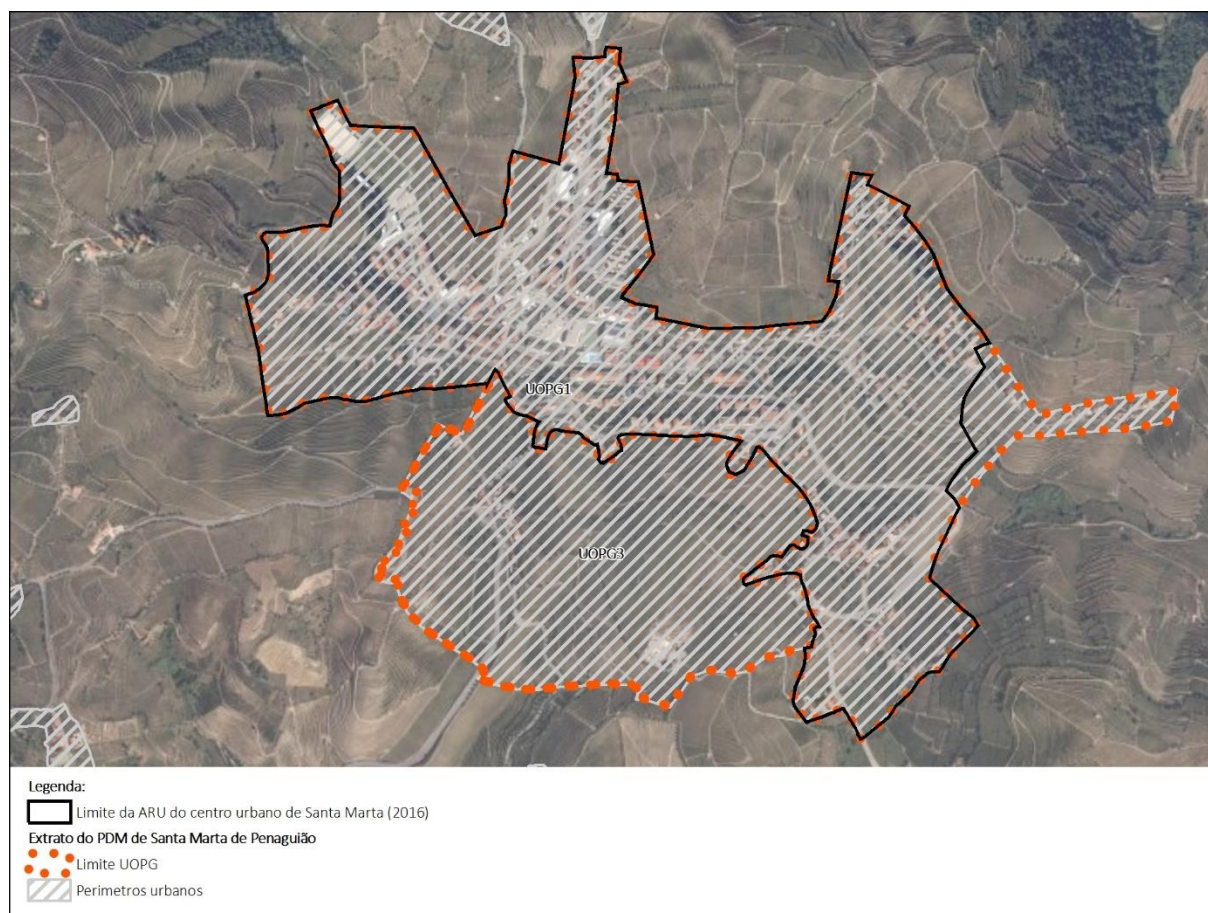


Figura 2 – Bases da delimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta

Porém, no decorrer da implementação das atuais políticas de regeneração e reabilitação urbana no município, verificou-se que o atual limite se encontrava desvirtuado da realidade territorial existente, surgindo assim a necessidade de proceder a uma revisão dos limites da ARU do centro urbano de Santa Marta. O limite agora proposto exclui as áreas periféricas não edificadas, marcando de forma mais rigorosa o núcleo urbano de Santa Marta.

Deste modo, a delimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta proposta pelo presente documento visa a retratar de forma mais precisa esta área, contribuindo de um modo mais eficaz para a salvaguarda do seu carácter e identidade, através da promoção da reabilitação do edificado vernacular existente bem como do espaço público da sua envolvente.

2.1 Critérios para a nova delimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta

Na redelimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta foram considerados os critérios anteriormente estabelecidos, aquando da delimitação da ARU, nomeadamente:

- Relevância estratégica e capacidade polarizadora;
- Salvaguarda da unidade e identidade;
- Coerência funcional;
- Coerência programática;
- Abrangência territorial dos incentivos à reabilitação urbana;
- Cobertura territorial das situações de degradação física;
- Inclusão do património cultural;
- Inclusão de projetos estruturantes;
- Atratividade para os investidores;
- Continuidade física e funcional;
- Homogeneidade urbana.

Tendo em consideração a atual realidade deste centro urbano, no processo de redelimitação da ARU, somaram-se as preocupações e problemáticas emergentes aquando da operacionalização das políticas de reabilitação nesta área, e que por sua vez materializaram o reforço da Salvaguarda da unidade e identidade, bem como a Exclusão de áreas urbanas periféricas não edificadas e áreas de Solo Rural (Área Rural Envolvente).

No que respeita à salvaguarda da unidade e identidade, os novos limites traçados pretendem enfatizar a malha urbana de Santa Marta, delimitando de forma mais precisa e rigorosa este núcleo e o território nele incluído. Assim, a área incluída na ARU reporta mãos concretamente ao centro urbano, contribuindo para a coesão territorial deste espaço e reforçando o seu carácter e singularidade.

Simultaneamente procedeu-se à eliminação de áreas periféricas não edificadas e áreas de solo rural (considerando tanto o Plano Diretor Municipal de Santa Marta de Penaguião como o Plano de Urbanização de Santa Marta), de modo a direcionar as políticas de regeneração urbana e a promoção de benefícios fiscais ao tecido urbano existente e consolidado, privilegiando o edificado mais antigo em detrimento de outras construções de carácter mais recente.

Em suma, a proposta de redelimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta manteve as áreas urbanas correspondentes aos espaços históricos e zonas urbanas consolidadas e que, de alguma forma, evidenciavam sintomas de degradação física, social ou económica e necessidade de intervenção de regeneração, revitalização ou reabilitação.

2.2 Alteração do limite da ARU do centro urbano de Santa Marta

O novo limite para a ARU do centro urbano de Santa Marta teve na sua génese (1) os critérios estabelecidos aquando da definição do primeiro limite, (2) as problemáticas emergentes aquando da implementação do atual limite e (3) os objetivos estratégicos definidos.

Neste sentido, foi traçado um novo limite da ARU do centro urbano de Santa Marta, o qual resulta da exclusão de áreas genericamente de índole rural (19,6ha) e acréscimo de uma pequena área de forma a englobar as zonas que se considerou pertencerem á unidade urbana. (0,1h).

A figura seguinte apresenta a sobreposição do limite atual e do proposto, onde se podem observar as áreas que foram excluídas e acrescentadas, assim como as aferições de limite, de modo a ajustar o contorno às unidades urbanas selecionadas.

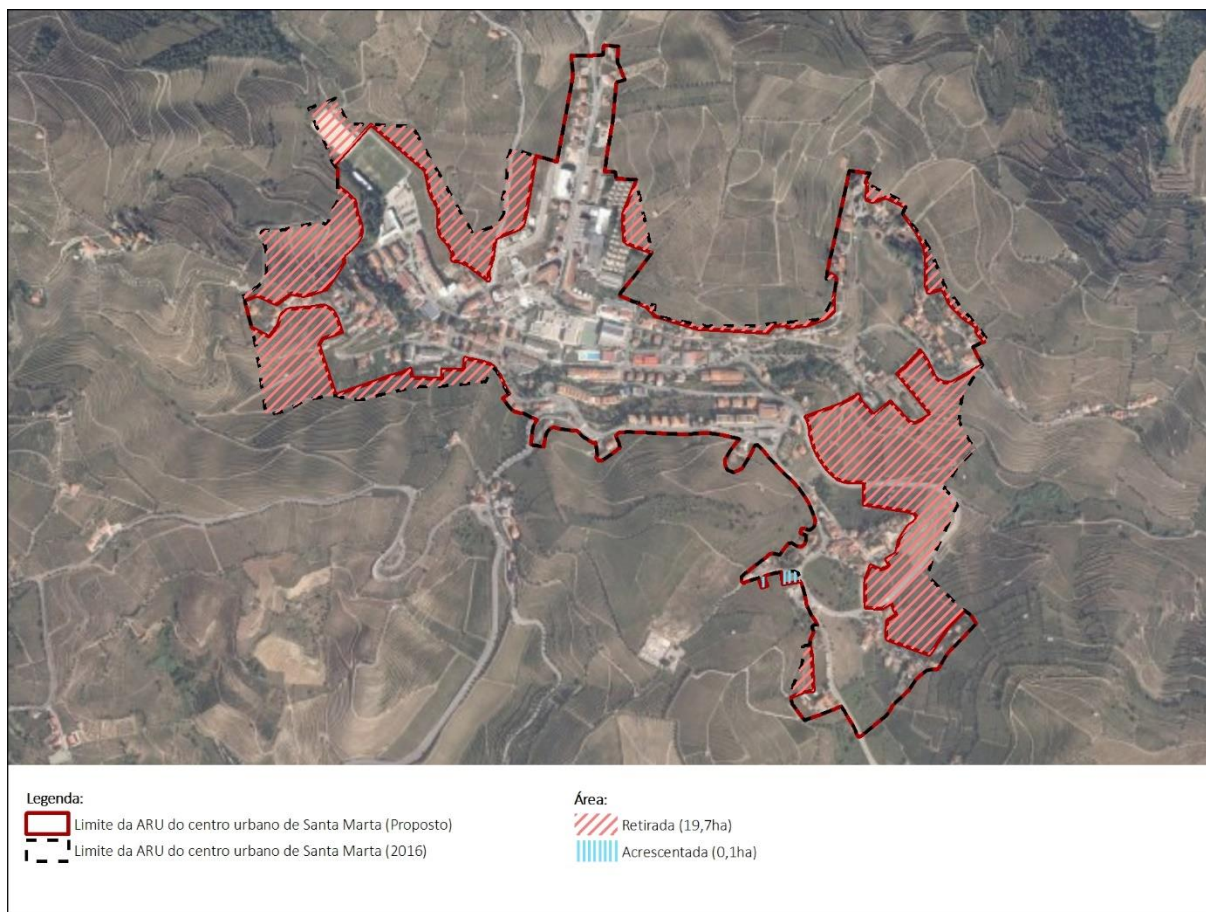


Figura 3 – Sobreposição do limite da ARU do centro urbano de Santa Marta publicado em Diário da República através do Aviso n.º 15232/2016 e o proposto e das áreas acrescentadas e retiradas.

Atendendo a estas condicionantes, foi elaborada uma proposta de redelimitação da ARU de centro urbano de Santa Marta, que se apresenta na Figura seguinte, e encontrando-se a respetiva delimitação espacial, em maior detalhe, à escala 1:4.000, no Anexo I.

Tendo o limite inicial da ARU de Santa Marta uma área de 74 ha, esta alteração resulta no decréscimo de 20 ha, sendo que o novo limite, apresentado neste documento, totaliza uma área de 54 ha.



Figura 4- Limite da ARU do centro urbano de Santa Marta (Proposto)

2.3 Objetivos estratégicos da ARU do Centro Urbano de Santa Marta

A estratégia de reabilitação urbana para o Centro Urbano de Santa Marta contempla a prossecução dos objetivos estabelecidos aquando da anterior delimitação, nomeadamente:

1. Promoção do processo de regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território

1.1. Reabilitação e reconversão de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, através da definição de medidas e programas de incentivo à reabilitação urbana

1.2. Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos, através da definição de medidas de planeamento e gestão do espaço público e de ações de investimento público

1.3. Revitalização económica, através da diversificação funcional do centro urbano, da estruturação e promoção de economias de base comunitária e da aposta no turismo e nas atividades criativas e do conhecimento potenciadoras dos recursos endógenos

1.4. Promoção da inclusão social, equidade e coesão territorial, no acesso à habitação, infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, por parte das populações mais desfavorecidas

1.5. Dinamização e mobilização dos agentes e comunidades urbanas para o processo de desenvolvimento urbano sustentável

2. Reforço da identidade e atratividade do centro urbano

2.1. Valorização do património cultural, material e imaterial, como fator de diferenciação do centro urbano

2.2. Revitalização dos núcleos edificados antigos, de maior valor identitário, tendo em vista o reforço da polarização das atividades e vivências urbanas em torno desses mesmos núcleos

2.3. Projeção e reforço das funções urbanas do centro urbano à escala regional, nomeadamente através da criação de serviços e equipamentos âncora potenciadores dos recursos endógenos do concelho

2.4. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, nomeadamente através do incentivo e apoio à criação de novos equipamentos hoteleiros e serviços turísticos

2.5. Desenvolvimento de uma estratégia de marketing urbano que permita a promoção e divulgação dos fatores diferenciadores de identidade e competitividade

3. Reforço da função habitacional do centro urbano

3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes, contrariando as dinâmicas de envelhecimento e perda populacional

3.2. Reativação do mercado imobiliário local, procurando dar resposta à pressão urbanística que se faz sentir no centro urbano e incentivando o aproveitamento das áreas urbanas consolidadas para a função habitacional, em alternativa às dinâmicas de fragmentação urbana

3.3. Promoção e dinamização do mercado de arrendamento habitacional, através da definição de medidas e programas de incentivo à reabilitação e ao arrendamento urbano

4. Promoção da requalificação urbanística e ambiental do centro urbano

4.1. Desenvolvimento de uma estratégia de qualificação, integração e melhoria da legibilidade do sistema de espaços exteriores urbanos

4.2. Promoção da colmatção e consolidação das áreas urbanas infraestruturadas, nomeadamente através da definição de incentivos diferenciados à reabilitação urbana

4.3. Reforço da sustentabilidade dos subsistemas de infraestruturação urbana

4.4. Proteção e valorização das áreas naturais em espaço urbano, nomeadamente através da requalificação e integração dessas áreas no sistema de espaços exteriores urbanos

4.5. Integração das preocupações relativas à mobilidade urbana nos processos de regeneração urbana, nomeadamente através do reforço da atratividade das áreas urbanas com bons níveis de acessibilidade e da reestruturação do espaço canal, nas áreas urbanas de maior diversidade funcional, em favor dos modos suaves de transporte

5. Melhoria da integração urbano-rural entre o centro urbano e a sua envolvente

5.1. Promoção de uma melhor articulação territorial entre o centro urbano e a sua envolvente rústica, contendo a ocupação dos solos rústicos para usos urbanos e incentivando a concentração das funções urbanas mais diferenciadas na vila

5.2. Valorização económica e social do património natural e paisagístico do concelho, promovendo o papel do centro urbano ao nível da promoção e divulgação dos produtos e serviços associados a esse mesmo património

3. Benefícios fiscais

Os benefícios fiscais constituem, no quadro legal em vigor, um instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, procurando incentivar os particulares 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, IRS e IRC.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU:

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

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

A redelimitação da ARU do centro urbano de Santa Marta possibilitou a atualização do quadro de benefícios fiscais que lhe estão associados, em virtude das novas alterações legislativas que entretanto ocorreram.

O Município de Santa Marta de Penaguião determina a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se especificam abaixo. São, ainda, identificados os benefícios fiscais relativos à reabilitação de imóveis, independentemente de estes se localizarem em ARU.

3.1 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 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas situados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro urbano Santa Marta 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro). Esta isenção poderá ser renovada, por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.

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 Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro urbano de Santa Marta, cuja ação de 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Conceito de “Ações de Reabilitação” e “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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro). A determinação do estado de conservação é regulada pelo Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais, entende-se por **“reabilitação urbana”** a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio).

3.2. 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, 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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, 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

As isenções previstas ficam dependentes de reconhecimento pela câmara municipal da área 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).

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento referido no número anterior, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

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.

3.3. Benefícios fiscais associados às taxas municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, o município estabelece um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU. A introdução deste regime especial de taxas determina a alteração do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Santa Marta de Penaguião (publicado em Diário da República, 2ª série, através do Regulamento n.º 1031/2016, de 10 de outubro).

Assim, estabelece o Município as seguintes reduções dos valores das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Santa Marta de Penaguião:

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento/autorização/comunicação prévia/pedido de informação relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU.

4. Bibliografia

- AGUIAR, B. A. & DIAS, J. 2000. Candidatura do Alto Douro vinhateiro a Património Mundial, Porto, Marca-Artes Gráficas.
- SERPA DOS SANTOS, D. 1948. Antepiano de Urbanização de Santa Marta de Penaguião, DGOTDU
- CAPELA, J. V., BORRALHEIRO, R. & MATOS, H. 2006. As Freguesias do Distrito de Vila Real nas Memórias Paroquiais de 1758. Memórias, História e Património, Braga.
- CARDOSO, N. C. 1936. Pelourinhos de Traz-os-Montes, Lisboa.
- FREITAS, E. A. C. et al, 1978. Carvalhos de Basto, Braga, Edições Carvalhos de Basto.
- LEAL, S. 1910. Os Pelourinhos de Traz-os-Montes: XVI Santa Martha de Penaguião, Ilustração Trasmontana.
- LEITE, Sílvia. Pelourinho de Santa Marta de Penaguião [Online]. Direção-Geral do Património Cultural. Disponível: <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/73912> [Consult. em 22-01-2016]
- Livro da Confraria do Senhor. Arquivo Paroquial de São Miguel de Lobrigos.
- MALAFAIA, E. B. de Ataíde 1997. Pelourinhos portugueses, Tentâmen de Inventário Geral, Lisboa, Imprensa Nacional – Casa da Moeda.
- MONTEIRO, J. G. 2004. Penaguião “Terra” e Gente, Coimbra, Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião.
- MUNICÍPIO DE SANTA MARTA DE PENAGUIÃO e COTEFIS. 2016. Área de Reabilitação Urbana de Santa Marta de Penaguião. Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana.
- PALAVRAS, A. 2001, ‘Os tectos de Penaguião e a Gloriosa Virgem Maria de Oliveira’, in Estudos Transmontanos e Durienses, Vila Real: Arquivo Distrital de Vila Real, n.º10, pp. 75 – 100.
- TEIXEIRA, J. A., 1951. Fidalgos e Morgados de Vila Real e seu Termo, Vila Real, J.A. Telles da Sylva
- TELES, S.D. 2011. Elementos estruturantes e morfologia do urbano – As diferentes formas urbanas em três núcleos distintos de Santa Marta de Penaguião, Porto, Universidade Fernando Pessoa, Faculdade de Ciências e Tecnologia.

5. Anexos

ANEXO A – Limite da ARU do centro urbano de Santa Marta (escala 1: 4.000)

ANEXO B – Benefícios fiscais na ARU do centro urbano de Santa Marta (fichas-resumo)

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Isenção do pagamento de IMI, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, os prédios ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação. 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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. - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.

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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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. - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.
Condições	Para a obtenção deste benefício será necessário que: - Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; - 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. - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. <u>Nota:</u> 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	- Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU; - Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados 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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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. - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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. - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 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. - Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.