

B BELMONTE



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE COLMEAL DA TORRE



Página

NOTA INTRODUTÓRIA	4
ABORDAGEM METODOLÓGICA	5
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	6
CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS	9
PLANTA DE DELIMITAÇÃO	11
CARATERIZAÇÃO DA ARU	12
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	23
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	25

Título

Área de Reabilitação Urbana de Colmeal da Torre

Promotor

Câmara Municipal de Belmonte

**Elaborado por**

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Belmonte

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Colmeal da Torre, nos termos do disposto no artigo 13º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, diploma que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A delimitação da ARU de Colmeal da Torre vem reafirmar o compromisso do Município de Belmonte com a revitalização dos seus principais núcleos urbanos, capitalizando as oportunidades criadas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Para além de fomentar a reabilitação do edificado, tanto público como privado, o RJRU estabelece igualmente os fundamentos necessários à melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, contemplando os espaços públicos, as áreas verdes e os equipamentos culturais.

As disposições do RJRU vêm reforçar a intervenção das autarquias locais, colocando à disposição dos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana. Este regime prevê, entre outros aspetos, a agilização dos processos urbanísticos, um regulamento próprio adaptado à realidade local, e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Belmonte pretende, deste modo, dar continuidade à aposta na criação de condições que permitam promover a

revitalização dos centros urbanos do concelho, na sequência e em complemento da delimitação já concretizada da ARU de Belmonte.

Adicionalmente, importa referir que a possibilidade de cofinanciamento através de programas de financiamento nacionais e comunitários tem representado, ao longo dos últimos anos, um incentivo determinante para a regeneração do tecido urbano do concelho.

1

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE COLMEAL DA TORRE

Artigo (13.º, n.º 2)

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (SISTEMÁTICA)

(Artigo 33.º, n.º2)

- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
- Prazo de execução da ORU;
- Modelo de Gestão e de Execução;
- Apoios e incentivos fiscais;
- Programa de Investimento Público;
- Programa de Financiamento.

3

PROPOSTA DE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4

APROVAÇÃO NO EXECUTIVO

COMUNICAÇÃO AO IHRU

5

DISCUSSÃO PÚBLICA NOS TERMOS DO RJGT (PERÍODO NÃO INFERIOR A 20 DIAS)

6

APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

7

PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA

DIVULGAÇÃO NO SITE DO MUNICÍPIO

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL



O concelho de Belmonte situa-se na região Centro, no distrito de Castelo Branco, integrando a sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUTS III). É delimitado a norte pelo concelho da Guarda, a oeste pela Covilhã, a sul pelo Fundão e a este pelo Sabugal. Com cerca de 118,8 km² e 6 205 habitantes (Censos 2021), apresenta uma densidade populacional na ordem dos 52 hab./km², refletindo o carácter rural e de baixa densidade do interior da região Centro. O território divide-se em cinco freguesias — Belmonte, Inguias, Caria, Colmeal da Torre e Maçaínhas —, estrutura reposta pela Lei n.º

25-A/2025, de 13 de março, que desagregou a União de Freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre criada pela reorganização administrativa de 2013.

Do ponto de vista geográfico, o concelho localiza-se na vertente oriental da Serra da Estrela, na transição para a Cova da Beira, sendo atravessado pelo rio Zêzere, um dos principais elementos estruturantes da paisagem local. Esta posição confere-lhe um relevo diversificado, entre as áreas de vale agrícola e as zonas de encosta de maior altitude, com influência direta nas dinâmicas de uso e ocupação do solo

A FREGUESIA DE COLMEAL DA TORRE

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Em 2021, a freguesia de Colmeal da Torre registava 611 habitantes, o que correspondia a cerca de 10% da população do concelho de Belmonte, posicionando-a como a terceira freguesia mais populosa do município. Apesar da sua reduzida dimensão demográfica, apresentava uma densidade populacional de 82,4 hab./km², valor superior à média concelhia (52,2 hab./km²), o que se explica pela pequena área do seu território.

A evolução recente revela, contudo, uma dinâmica regressiva: entre 2011 e 2021, a freguesia perdeu 118 habitantes, correspondendo a um decréscimo de 16,2%. Simultaneamente causa e consequência desta trajetória, o envelhecimento populacional é acentuado, com 39% dos residentes a terem 65 ou mais anos, configurando um quadro demográfico típico dos territórios de baixa densidade do interior do país.

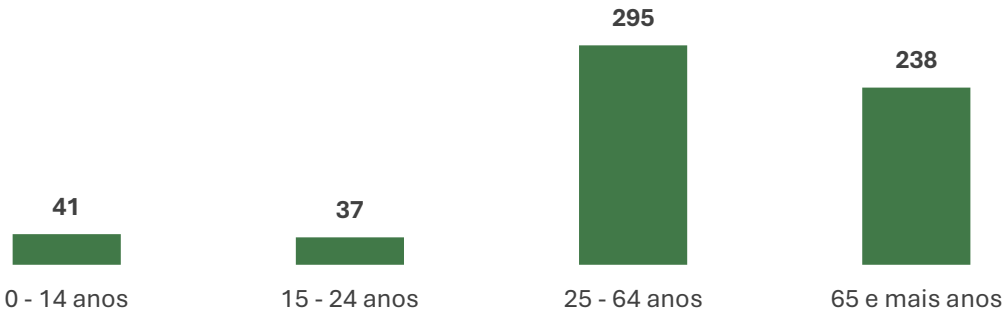
População residente em Colmeal da Torre, por sexo em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

	2011	2021	Variação
Total	729	611	-16,2%
Homens	358	285	-20,4%
Mulheres	371	326	-12,1%

População residente em Colmeal da Torre, por faixa etária, 2021

Fonte: INE, Censos 2021



QUALIFICAÇÕES

Para além dos desafios associados às perdas demográficas que afetam todo o território de Belmonte, colocam-se também desafios relacionados com a qualificação da população residente, decorrentes de um processo de envelhecimento populacional conjugado com a saída de população jovem, tendencialmente mais escolarizada.

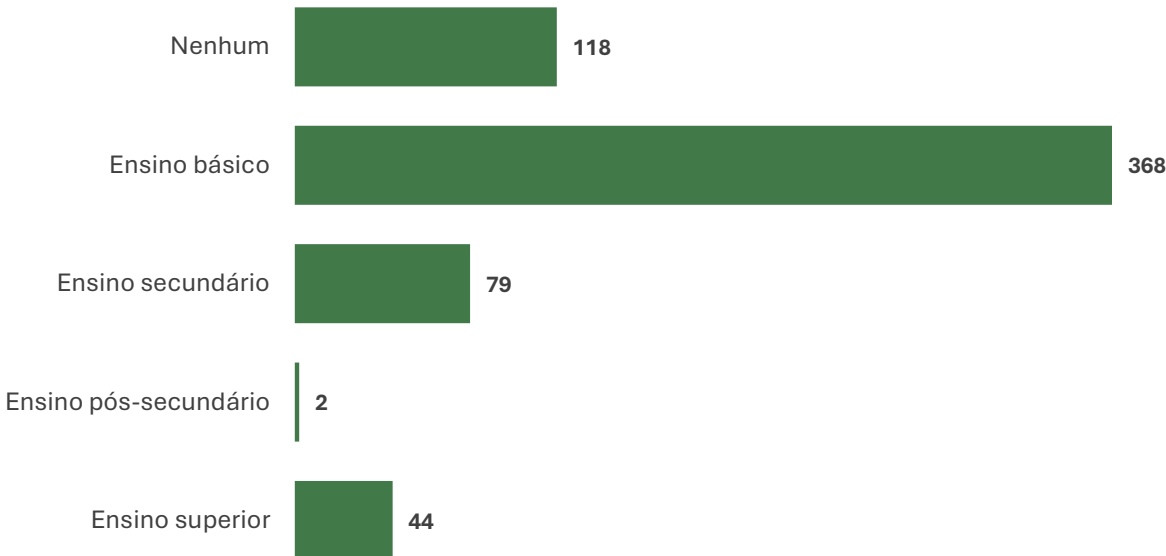
Em 2021, cerca de 80% da população residente na freguesia de Colmeal da Torre não possuía mais do que o 3.º ciclo do ensino básico, num cenário em que 19% não detinham qualquer nível de escolaridade completo. No contexto municipal, a freguesia apresentava a segunda menor

proporção de residentes com ensino superior (7%), apenas superada pela freguesia de Maçainhas.

Este quadro demográfico e social tem tradução direta na dinâmica urbana do aglomerado: a perda e o envelhecimento da população refletem-se no progressivo abandono e degradação do edificado, na subutilização do parque habitacional e no enfraquecimento das funções urbanas de proximidade.

Nível de escolaridade dos residentes em Colmeal da Torre, 2021

Fonte: INE, Censos 2021



CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS

A Reabilitação Urbana, tal como definida no artigo 2.º, alínea j), do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua redação atual, corresponde a uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, pressupondo a manutenção, total ou parcial, do património urbanístico e imobiliário através da sua modernização, mediante a remodelação das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços públicos, bem como através da execução de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) teve como referência o Plano Diretor Municipal (PDM) de Belmonte, tendo em conta os respetivos perímetros urbanos definidos neste instrumento. Face ao contexto e aos objetivos que presidem à criação da ARU, optou-se por fazer coincidir, na generalidade, os limites da área de intervenção com o perímetro urbano estabelecido.

Na sequência de uma análise aprofundada do tecido urbano de Colmeal da Torre e das estratégias urbanísticas associadas à delimitação da ARU, decidiu-se incluir a totalidade dos espaços urbanos abrangidos pelo perímetro urbano da sede de freguesia, garantindo, deste modo, a integração da área consolidada de maior relevância histórica, cultural e identitária no âmbito da intervenção proposta.

Essa abordagem permite:

- Aumentar a adesão de proprietários e moradores, garantindo um maior usufruto dos benefícios e incentivos da ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação urbana, garantindo impactos visíveis no tempo de vigência da ARU;
- Favorecer uma estratégia integrada, promovendo a articulação entre os diversos agentes e melhorando a qualidade do tecido urbano.

A delimitação da ARU seguiu os princípios do RJRU, com os seguintes objetivos estratégicos:

- Preservar a identidade da vila e garantir a coerência arquitetónica do edificado, assegurando a reabilitação dos edifícios degradados ou obsoletos;
- Dinamizar e revitalizar a área urbana, melhorando a funcionalidade dos espaços e infraestruturas;
- Conciliar a preservação do património com a requalificação do edificado corrente;
- Melhorar a relação entre diferentes usos do espaço urbano, como habitação, comércio, cultura e lazer;
- Fomentar o desenvolvimento económico, tornando a vila mais atrativa para novos investimentos;

- Proteger e valorizar o património cultural, promovendo sua sustentabilidade ambiental, social e económica;
- Incluir áreas vulneráveis, incentivando a inclusão social e a coesão territorial;
- Criar condições favoráveis à instalação de novas atividades;
- Priorizar a melhoria de equipamentos, espaços públicos e serviços essenciais.

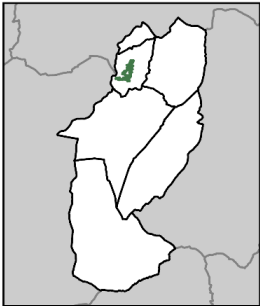
A implementação da ARU seguiu três princípios fundamentais:

- Solidariedade intergeracional - garantindo que as futuras gerações herdem espaços urbanos bem ordenados e conservados;

- Sustentabilidade – assegurando que as intervenções sejam viáveis financeiramente, ambientalmente e socioculturalmente;
- Proteção do património existente – evitando que as obras agravem desconformidades nos edifícios.

Desta forma, a ARU de Colmeal da Torre procura não apenas revitalizar a freguesia, mas também garantir que seu desenvolvimento seja sustentável, inclusivo e orientado para o futuro.





TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

BELMONTE

Programa Estratégico de
Reabilitação Urbana da ARU
de Colmeal da Torre

Delimitação da ARU de
Colmeal da Torre

0 100 200 m



Referência Espacial:
ETRS 1989 Portugal TM06

- ARU de Colmeal da Torre
- Edificado
- Linha de Água
- Rede Rodoviária Principal
- Rede Rodoviária Complementar - coletora
- Rede Rodoviária Complementar - Distrib
- Rede Rodoviária local
- Rede urbana

CARATERIZAÇÃO DA ARU

CONTEXTO HISTÓRICO

A ocupação humana do território de Colmeal da Torre remonta, de forma documentada, à época romana, período de que subsiste o mais emblemático testemunho patrimonial da freguesia: a Torre de *Centum Cellas*. Localizada no monte de Santo Antão e classificada como Monumento Nacional desde 1927¹, a torre terá sido construída no século I d.C., apresentando cerca de 12 metros de altura e três pisos parciais².

A sua função original foi objeto de múltiplas interpretações — templo, prisão, pretório romano, albergue ou *villa* —, tendo as escavações da década de 1990, dirigidas por Helena Frade, sustentado a tese de uma *villa* de prestígio do século I, pertencente a *Lucius Caecilius*, ligado à agricultura e à mineração de estanho³ ⁴; investigações mais recentes admitem tratar-se do fórum de uma cidade romana, possivelmente *Lancia Oppidana*⁵.

A articulação do sítio com a rede viária romana é atestada pelos marcos miliários da via militar Mérida–Viseu–Braga encontrados nas proximidades da torre⁶. Em torno do monumento cristalizou-se um rico imaginário popular, incluindo a tradição de que teria sido uma prisão com cem celas — daí o nome *Centum Cellas* — onde teria estado

cativo São Cornélio².

O lugar manteve relevância após o fim do domínio romano, como atesta a carta de foral recebida em 1194 do bispo D. Pedro de Coimbra⁵. Convertida em atalaia, a torre desempenhou um papel estratégico no controlo defensivo da região, e a capela anexa manteve-se aberta ao culto até ao século XVIII, quando as Memórias Paroquiais registam a realização de uma romaria anual acompanhada de feira⁵. Com a afirmação de Belmonte como sede concelhia a partir de finais do século XII, o antigo núcleo perdeu protagonismo⁷, desenvolvendo-se Colmeal da Torre como aldeia de matriz rural, cujo topónimo remete para uma área de colmeias ou de abundância de colmo.

Administrativamente, a freguesia foi criada em 1949, por desanexação da freguesia de Belmonte⁸. Extinta em 2013, no âmbito da reforma administrativa nacional, e integrada na União das Freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre⁹, recuperou a sua autonomia com a reposição de freguesias operada em 2025¹⁰, concorrendo às eleições autárquicas de 12 de outubro de 2025 já como freguesia autónoma¹¹.

¹ Decreto n.º 14 425, de 15 de outubro de 1927. *Diário do Governo*, n.º 136.

² Município de Belmonte. (s.d.). *Torre Centum Cellas*. <https://www.cm-belmonte.pt/diretorio/torre-centum-cellas/>

³ Frade, H. (1993–1998). *Trabalhos arqueológicos da Torre de Centum Cellas (Belmonte)* [Relatórios de escavação].

⁴ Alarcão, J. (1988). *O domínio romano em Portugal*. Publicações Europa-América.

⁵ National Geographic Portugal. (2025). *Centum Cellas: A sombra e o segredo*. https://www.nationalgeographic.pt/historia/centum-cellas-sombra-e-segredo-belmonte-colmeal-imperio-romano_6452

⁶ Belo, A. R. (1960). Nótulas sobre cinco marcos miliários da via militar romana Mérida–Viseu–Braga, encontrados nas proximidades da torre Centum Cellae, de Belmonte. *Revista de Guimarães*. Sociedade Martins Sarmento.

⁷ Leal, A. S. A. B. Pinho (1873–1890). *Portugal antigo e moderno*. Livraria Editora de Mattos Moreira & C.ª.

⁸ Decreto-Lei n.º 37 536, de 1 de setembro de 1949. *Diário do Governo*, I Série, n.º 191.

⁹ Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro. *Diário da República*, 1.ª Série, n.º 19.

¹⁰ Lei n.º 25-A/2025, de 13 de março. *Diário da República*, 1.ª Série, n.º 51, Suplemento.

¹¹ Município de Belmonte. (s.d.). *Freguesia de Colmeal da Torre*. <https://www.cm-belmonte.pt/freguesias/freguesia-colmealdatorre/>

CARATERIZAÇÃO DA ARU

CONTEXTO ATUAL

A ARU de Colmeal da Torre caracteriza-se por uma arquitetura tradicional maioritariamente dos anos 80, notando-se atualmente algum esforço de reabilitação promovido pelos próprios habitantes locais.

No seu núcleo central concentram-se os principais equipamentos de utilização pública, como o Centro Cultural Desportivo e Recreativo, a Junta de Freguesia e a Igreja Matriz, aos quais se junta o Centro Social e Paroquial do Imaculado Coração de Maria, servido por um pequeno parque urbano nas

imediações.

Do ponto de vista económico, a ARU dispõe de oferta de restauração e de alojamento local, complementada por uma importante indústria geradora de numerosos postos de trabalho. De destacar ainda o valor patrimonial da área, que acolhe a peça mais emblemática do concelho — a Torre Romana de Centum Cellas.



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Em 2021, a ARU de Colmeal da Torre contava com 527 habitantes, valor que traduz um recuo de 19% relativamente a 2011.

Nesse mesmo ano, as mulheres constituíam a maioria da população, totalizando 286 residentes e apresentando uma quebra de 10% face a 2011. Os homens, por sua vez, somavam 241 indivíduos, tendo sofrido uma redução mais acentuada, de 22%, no mesmo intervalo temporal.

Entre as subsecções estatísticas abrangidas pela ARU, aquela que contém o Centro Social e Paroquial do Imaculado Coração de Maria é a que apresenta a maior proporção de população, sendo também aquela em que a população mais aumentou entre 2011 e 2021.

Tendo em conta uma superfície de cerca de 0,41 km², a densidade populacional registada na ARU de Colmeal da Torre em 2021 situava-se nos 1 285,37 habitantes por km².



527

RESIDENTES

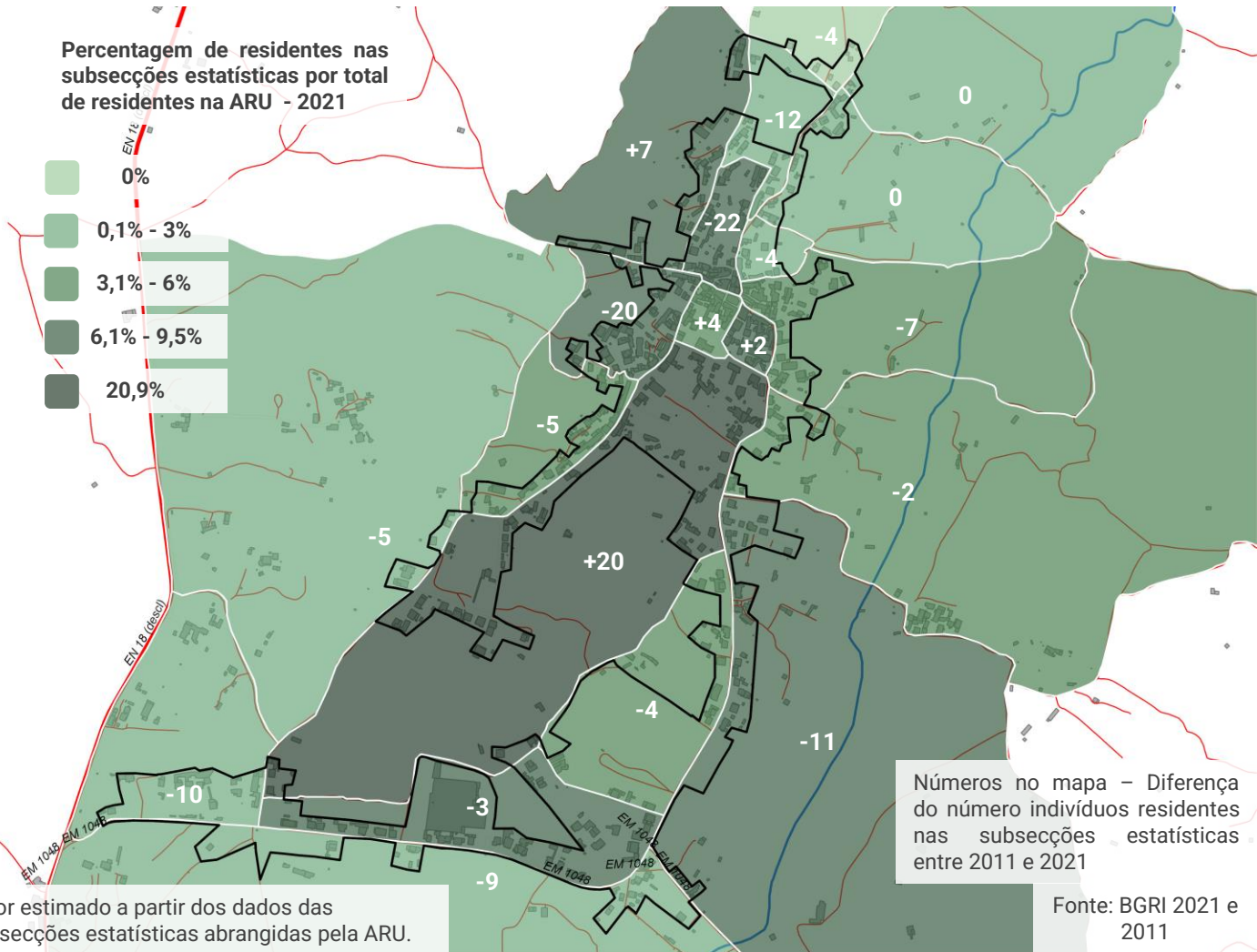
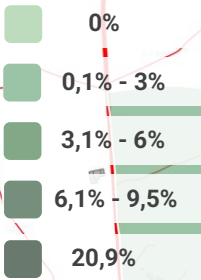
86%

DA FREGUESIA

8%

DO CONCELHO

Percentagem de residentes nas subsecções estatísticas por total de residentes na ARU - 2021



Números no mapa – Diferença do número indivíduos residentes nas subsecções estatísticas entre 2011 e 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Fonte: BGRI 2021 e 2011

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

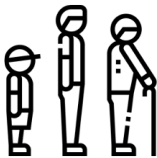
Em 2021, a área correspondente à ARU de Colmeal da Torre revelava uma estrutura etária bastante envelhecida, com aproximadamente 41% dos residentes a ter 65 ou mais anos.

Como reflexo disso, o índice de envelhecimento da ARU – que traduz a relação entre a população com 65 ou mais anos e a população entre os 0 e os 14 anos

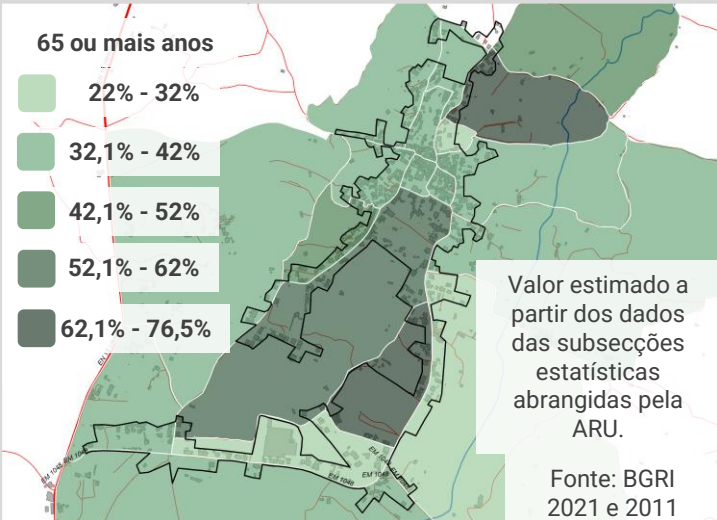
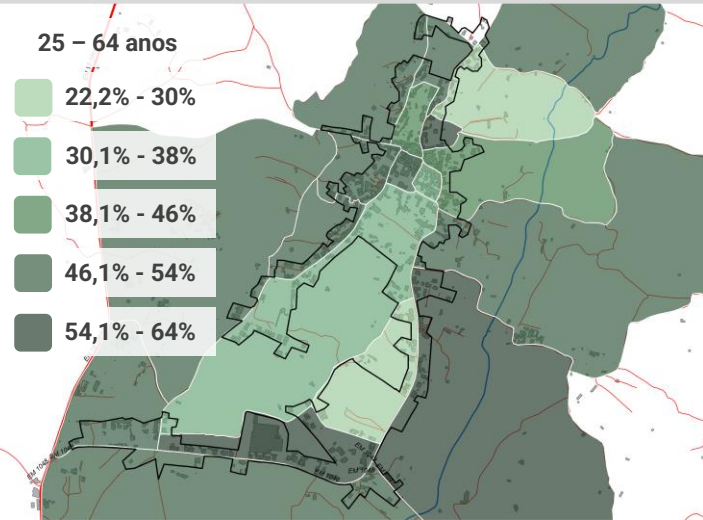
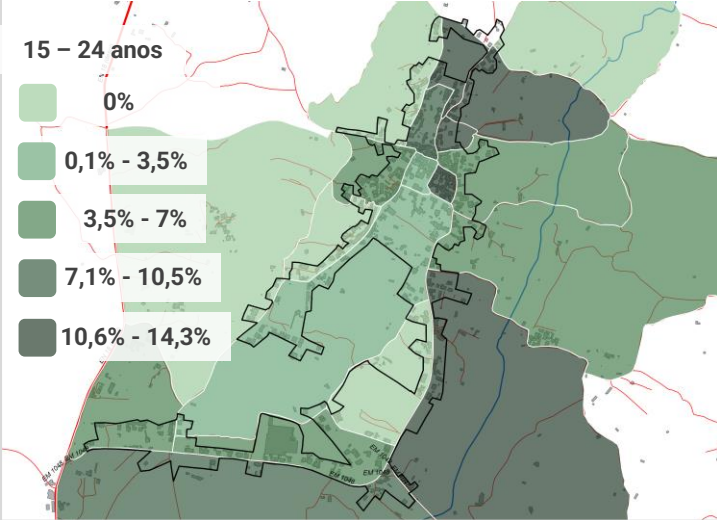
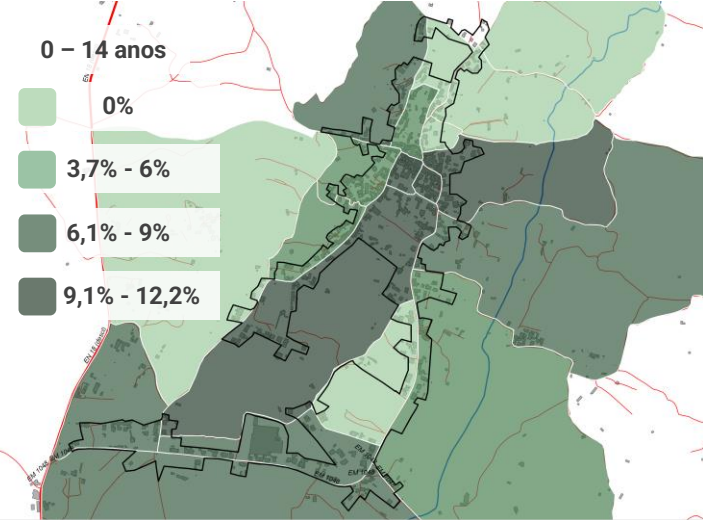
– atingia os 556,4, um valor claramente acima do registado no concelho (304), o que denuncia constrangimentos ao nível da renovação demográfica.

Já os grupos etários mais jovens, dos 0 aos 24 anos, representavam apenas 13% do total de residentes da ARU, uma proporção inferior à média concelhia, situada nos 19%.

Percentagem de indivíduos por grandes grupos etários por total de indivíduos nas subsecções estatísticas



0 - 14 anos:	39	▼	17%	Entre 2011 e 2021
15 - 24 anos:	30	▼	44%	
25 - 64 anos:	241	▼	28%	
65 ou + anos:	217	▲	14%	



Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Fonte: BGRI 2021 e 2011

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Em 2021, a ARU de Colmeal da Torre reunia 229 agregados domésticos privados, o que correspondia a 86% dos agregados da freguesia e a 9% dos do concelho.

Acompanhando a tendência de perda populacional verificada entre 2011 e 2021, o número de agregados familiares privados sofreu uma quebra de 11% no mesmo período, sinal de que o esvaziamento demográfico se traduziu também numa contração do número de famílias residentes no território.

Por outro lado, entre 2011 e 2021 verificou-se um aumento de 9% no número de agregados constituídos por apenas uma ou duas pessoas, os quais passaram a representar 67% do total de agregados domésticos privados da ARU.

Este movimento reflete um processo de fragmentação e redução da dimensão média das famílias, associado ao envelhecimento da população e à consequente diminuição do número de agregados com estrutura familiar alargada.



229

AGREGADOS DOMÉSTICOS
PRIVADOS

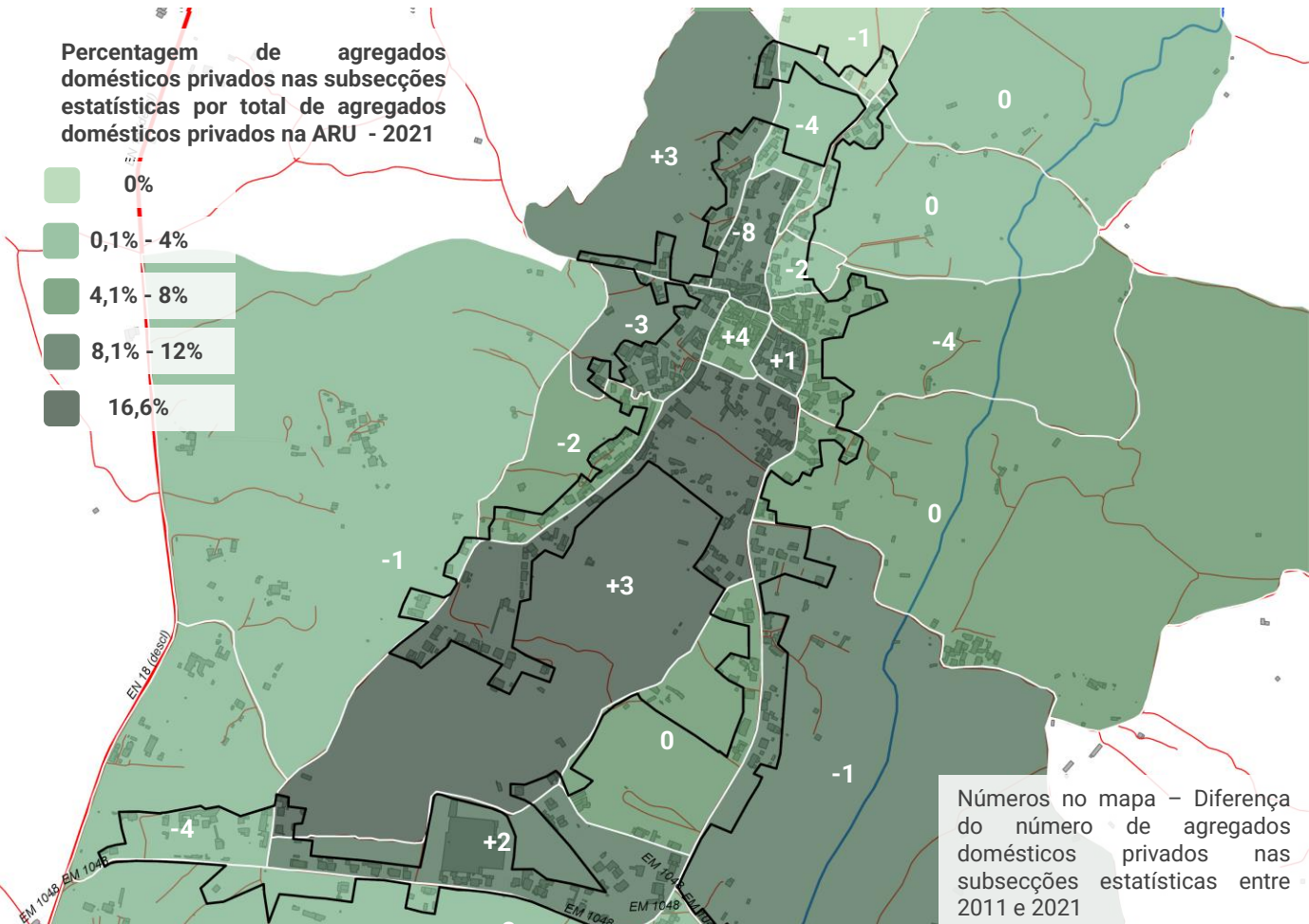
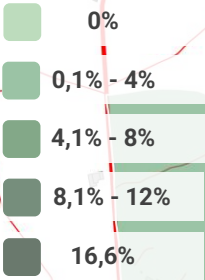
86%

DA FREGUESIA

9%

DO CONCELHO

Percentagem de agregados domésticos privados nas subsecções estatísticas por total de agregados domésticos privados na ARU - 2021



Números no mapa – Diferença do número de agregados domésticos privados nas subsecções estatísticas entre 2011 e 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Fonte: BGRI 2021 e 2011

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Colmeal da Torre integrava 437 edifícios, valor que representava cerca de 10% do total de edifícios do concelho de Belmonte.

Face a 2011, verificou-se uma ligeira variação no número de edifícios da ARU, com um crescimento de 1%, acompanhando a tendência observada no conjunto do concelho no mesmo período.

Quanto à tipologia, os edifícios da ARU destinam-se exclusivamente a uso residencial, apresentando, na quase totalidade, um ou dois alojamentos por edifício. No que respeita à altura, predominam as construções de um ou dois pisos, existindo ainda 75 edifícios com três ou mais pisos.

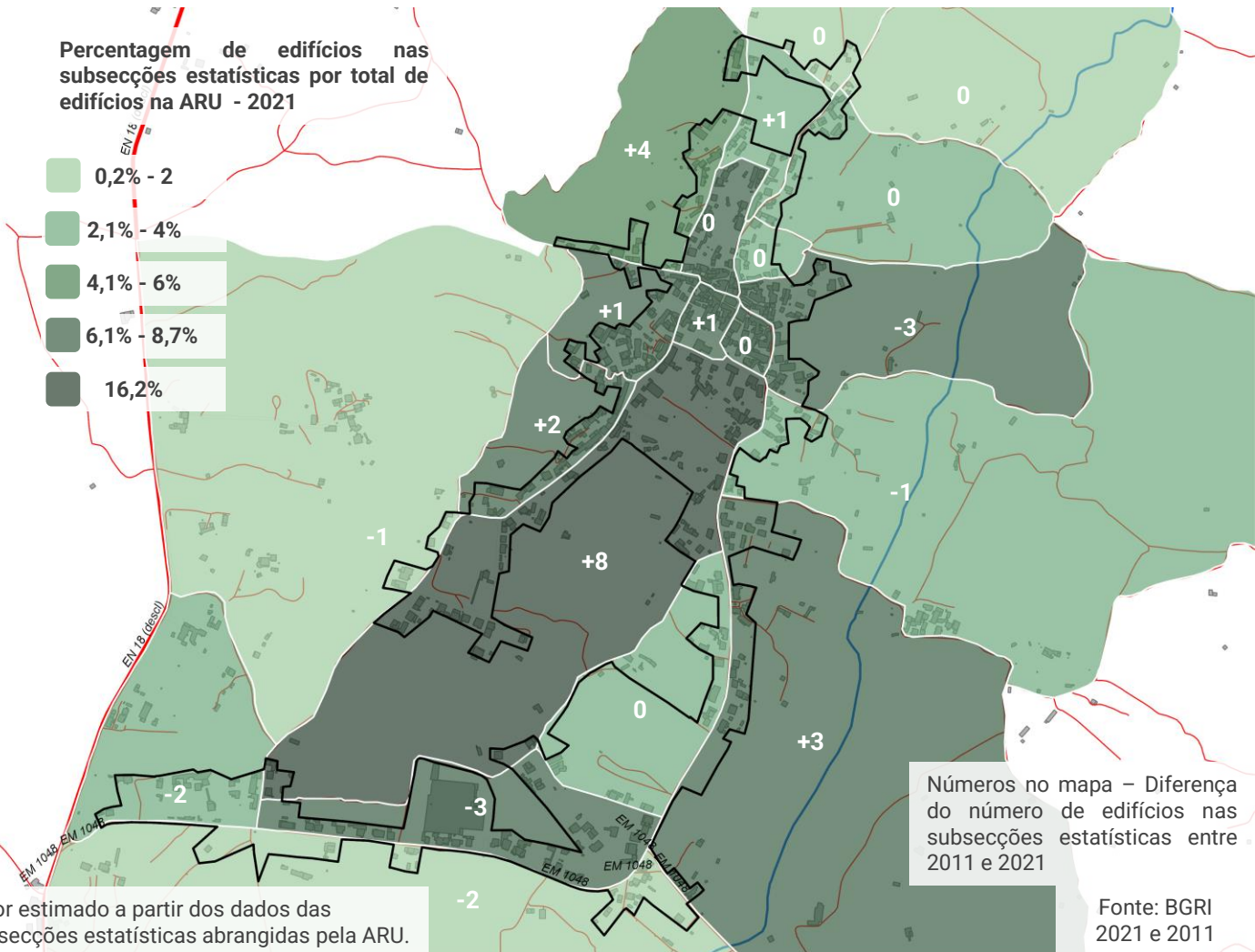
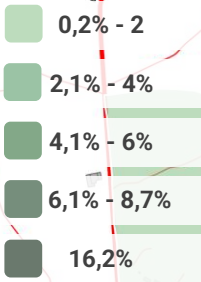


437
EDIFÍCIOS

86%
DA FREGUESIA

10%
DO CONCELHO

Percentagem de edifícios nas subsecções estatísticas por total de edifícios na ARU - 2021



Números no mapa – Diferença do número de edifícios nas subsecções estatísticas entre 2011 e 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Fonte: BGRI 2021 e 2011

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

A ARU de Colmeal da Torre é marcada, de forma predominante, por um parque edificado envelhecido, com mais de 40 anos, o que tende a implicar necessidades acrescidas de manutenção e reabilitação.

Nesta ARU, mais de metade dos edifícios foram erguidos há pelo menos quatro décadas, totalizando 230 edifícios, dos quais 45 datam de antes de 1946.

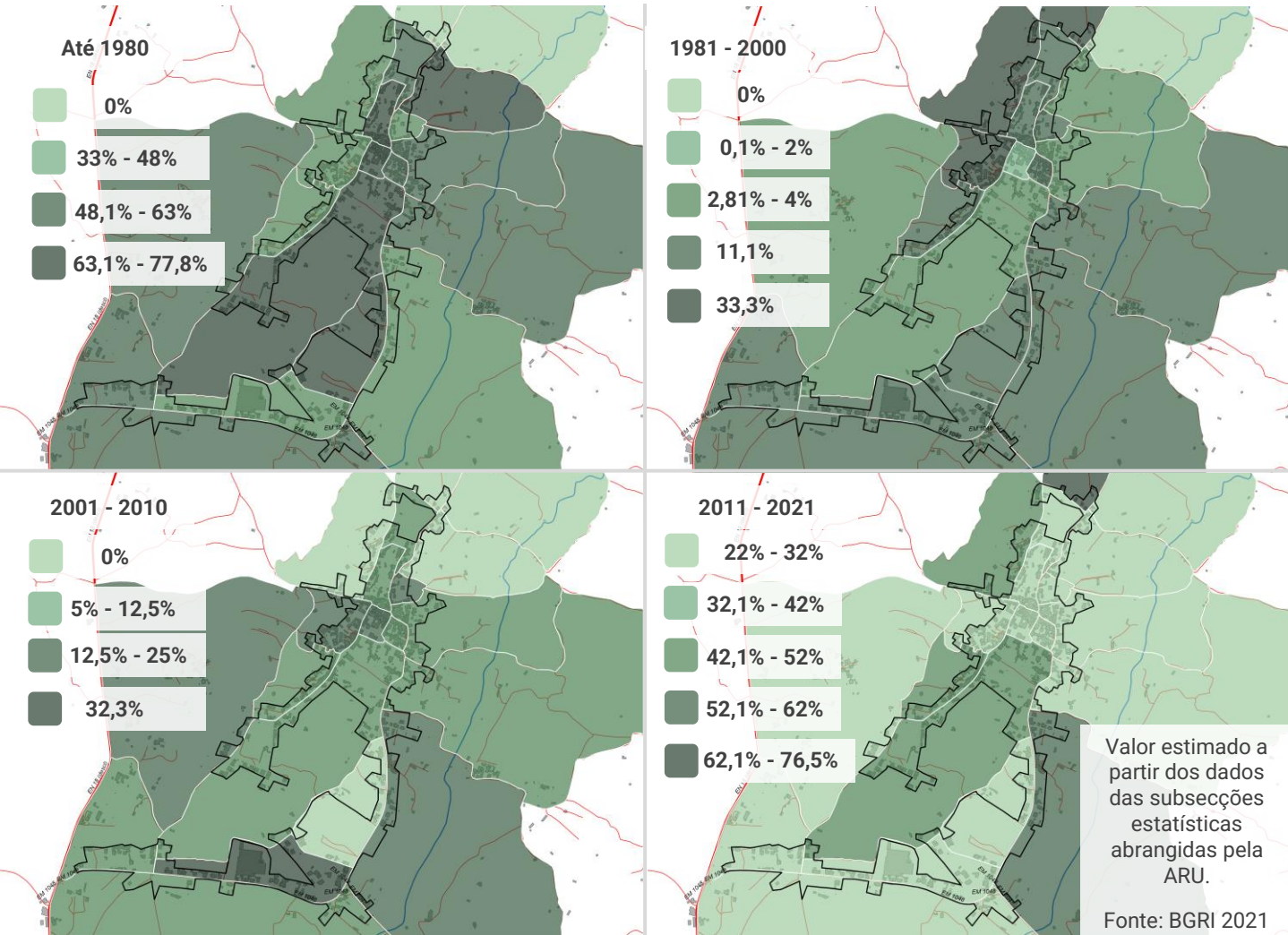
O ritmo de construção de novos edifícios evidenciou uma desaceleração acentuada a partir da década de 1980: entre 1981 e 2000 foram edificados 142 edifícios, número que caiu para 56 entre 2001 e 2010, e para apenas 8 no período entre 2011 e 2021.

Percentagem de edifícios por data de construção por total de edifícios nas subsecções estatísticas



53%
DOS EDIFÍCIOS
CONSTRUÍDOS NA
ARU ATÉ 1980

50%
DOS EDIFÍCIOS
CONSTRUÍDOS NO
CONCELHO ATÉ 1980



DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Colmeal da Torre registava 80 edifícios com necessidades de reparação, valor que correspondia a cerca de 18% do total de edifícios da área.

A maior concentração de edifícios carecendo de intervenção situava-se nas subsecções estatísticas com maior peso de edificado com mais de 40 anos, o que evidencia uma relação direta entre a idade

das construções e o seu estado de conservação, refletindo uma manutenção mais deficitária no parque edificado mais antigo.

A partir dos dados relativos ao edificado da 1ª revisão do PDM, na área da ARU encontram-se 48 edifícios em ruína.

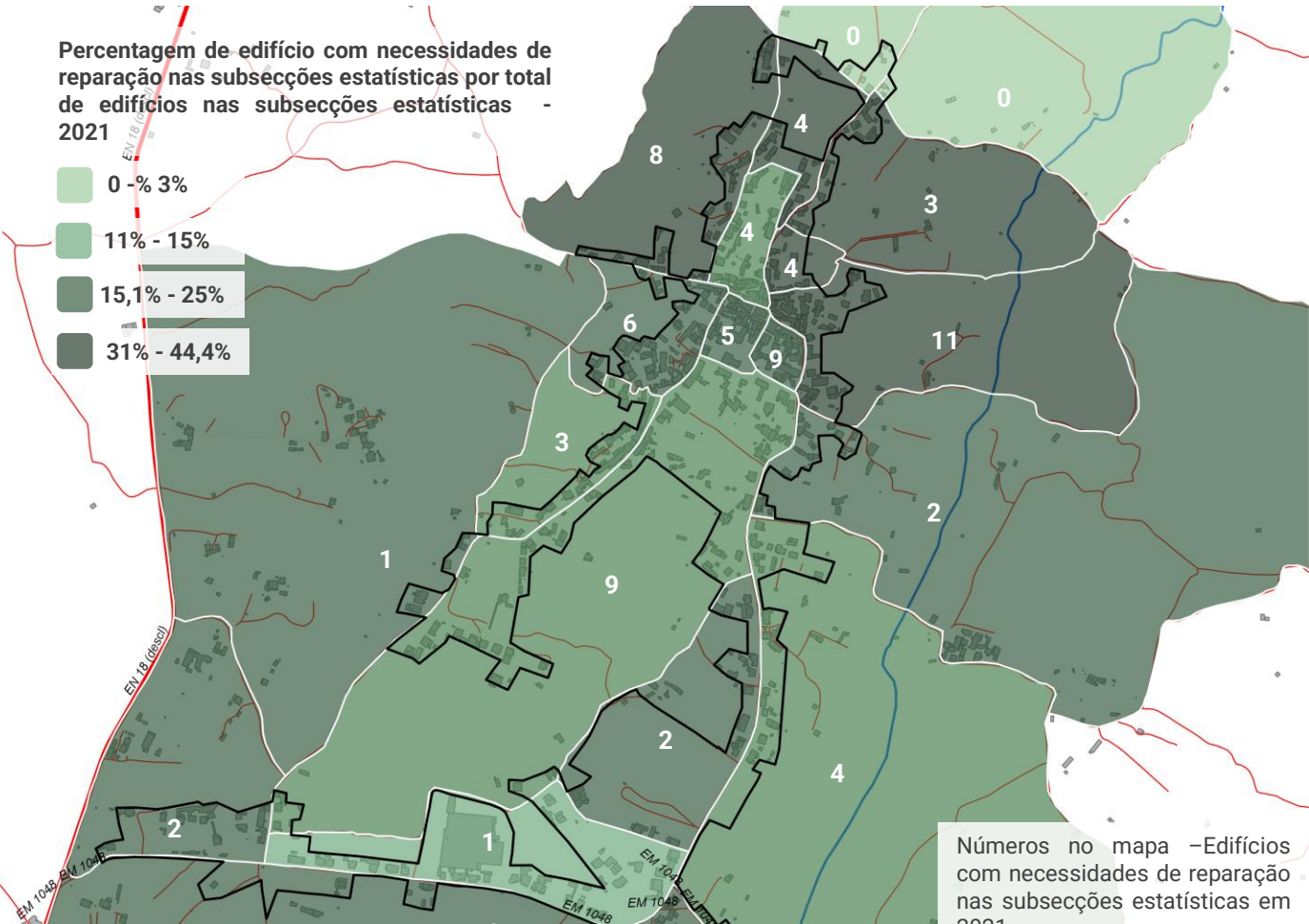
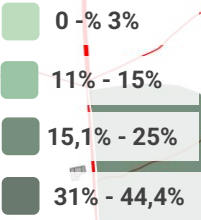


80
EDIFÍCIOS COM
NECESSIDADE DE
REPARAÇÃO NA ARU

75%
DA FREGUESIA

6%
DO CONCELHO

Percentagem de edifício com necessidades de reparação nas subsecções estatísticas por total de edifícios nas subsecções estatísticas - 2021



Números no mapa –Edifícios com necessidades de reparação nas subsecções estatísticas em 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Fonte: BGRI 2021

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Colmeal da Torre contabilizava 229 alojamentos familiares clássicos, dos quais menos de metade se encontrava ocupada como residência habitual. Entre 2011 e 2021, verificou-se uma redução de cerca de 10% no número de alojamentos de residência habitual, tendência que poderá estar associada à perda de população registada no mesmo período.

Esta relação entre o decréscimo populacional e a diminuição dos alojamentos

de residência habitual sugere um progressivo desajuste entre o parque habitacional existente e a procura efetiva por habitação permanente.

Consequentemente, cresce o peso relativo de alojamentos vagos ou de uso sazonal, o que constitui um desafio adicional à revitalização do território e reforça a necessidade de estratégias de reabilitação que estimulem a fixação de população residente.



229

ALOJAMENTOS
FAMILIARES CLÁSSICOS
DE RESIDÊNCIA
HABITUAL NA ARU

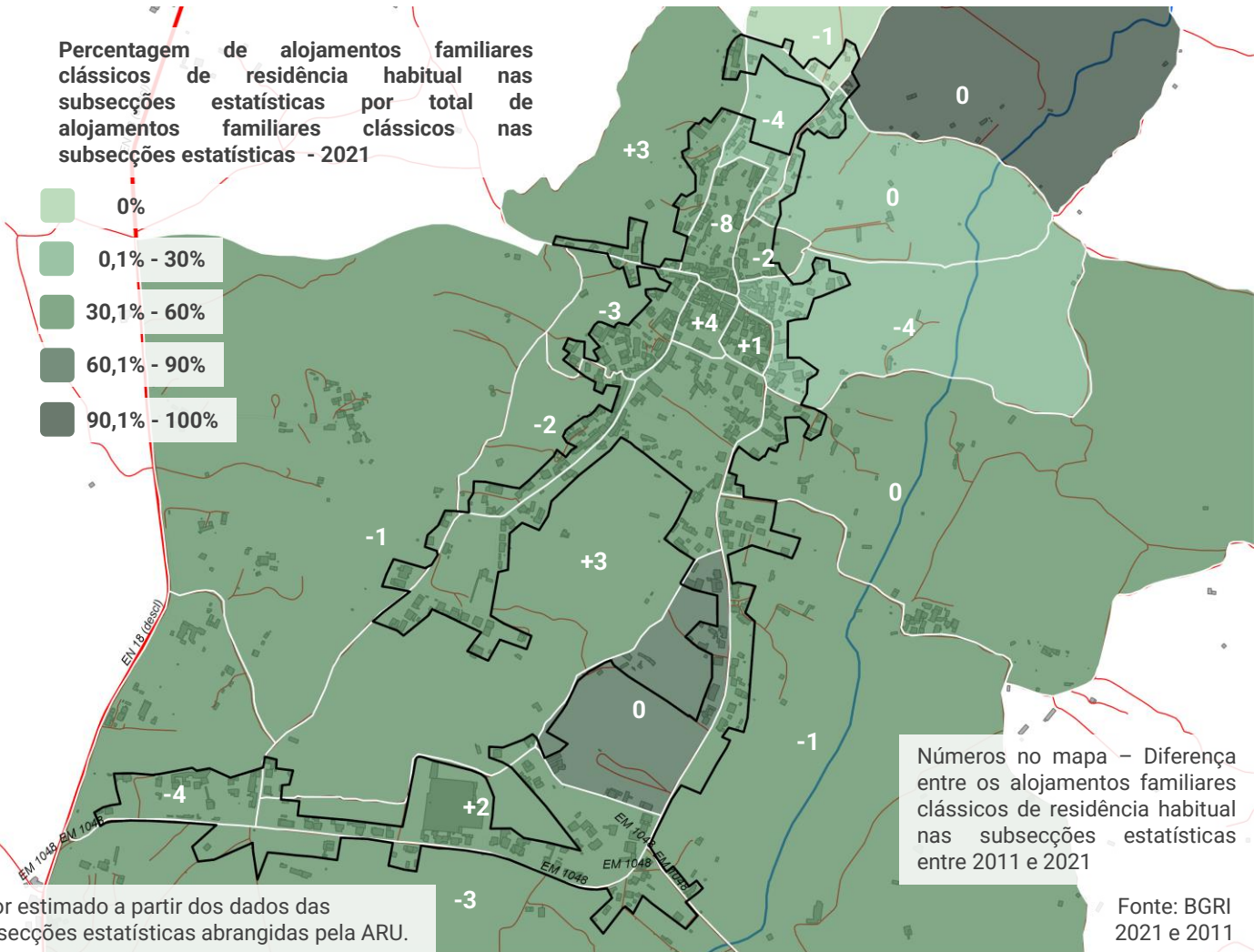
86%

DA FREGUESIA

9%

DO CONCELHO

Percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência habitual nas subsecções estatísticas por total de alojamentos familiares clássicos nas subsecções estatísticas - 2021



Números no mapa – Diferença entre os alojamentos familiares clássicos de residência habitual nas subsecções estatísticas entre 2011 e 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

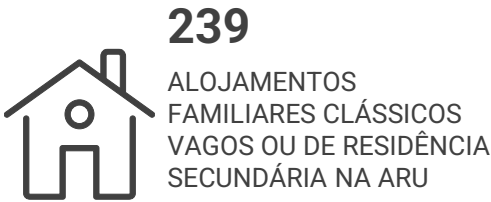
Fonte: BGRI 2021 e 2011

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Colmeal da Torre apresentava um número de alojamentos vagos ou destinados a residência secundária superior ao de alojamentos de residência habitual, o que não acompanha a tendência observada no conjunto do concelho, onde menos de metade dos alojamentos se encontrava nessa situação.

A mobilização destes alojamentos vagos, sobretudo dos que não estão disponíveis

para venda ou arrendamento, assume-se como determinante para a estratégia de revitalização social e económica da ARU de Colmeal da Torre. Esta ação é fundamental tanto para reforçar a oferta habitacional no mercado, seja para aquisição, seja para arrendamento, como para permitir a refuncionalização destes espaços, potenciando novos usos que respondam às necessidades do território.



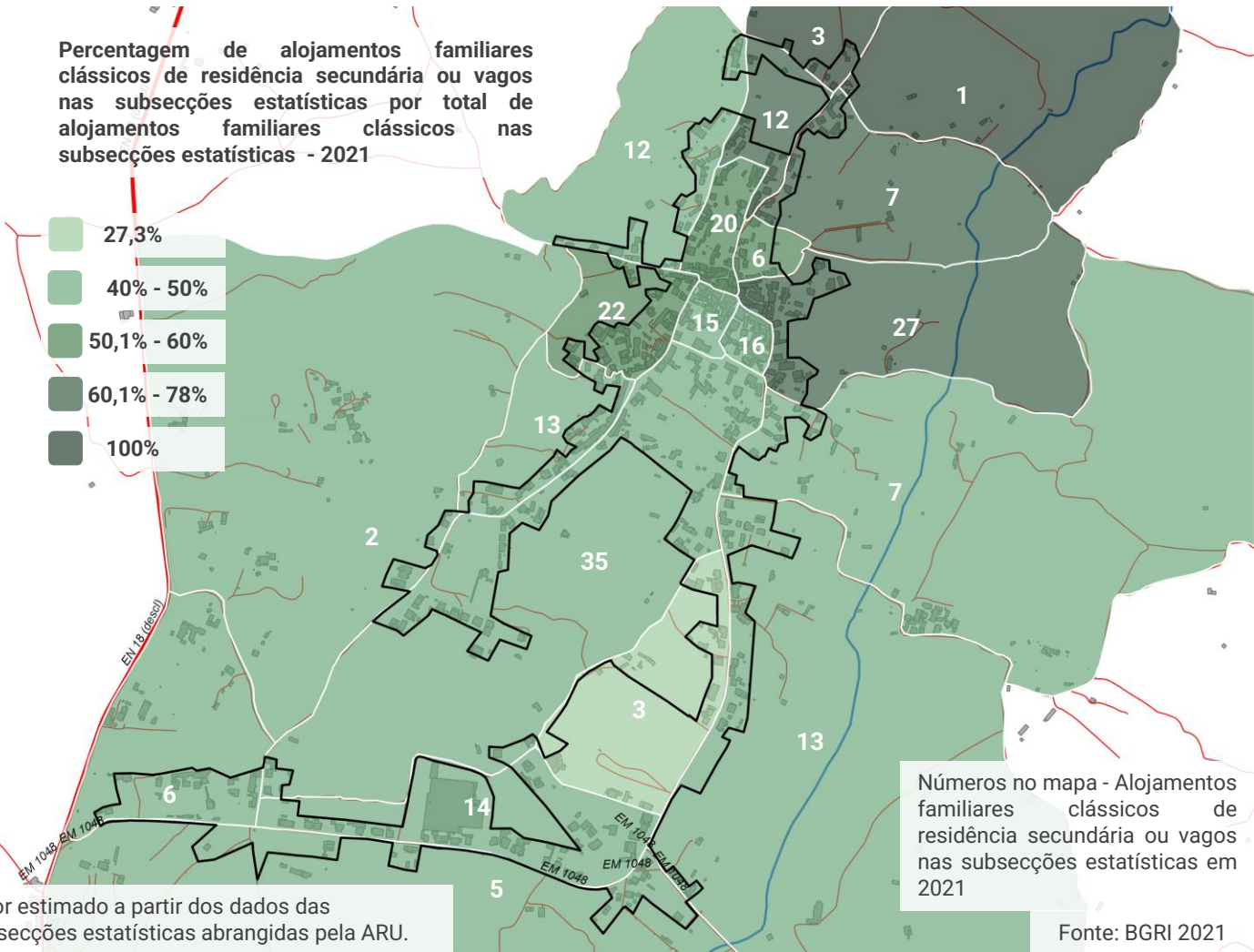
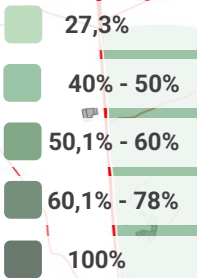
90%

DA FREGUESIA

10%

DO CONCELHO

Percentagem de alojamentos familiares clássicos de residência secundária ou vagos nas subsecções estatísticas por total de alojamentos familiares clássicos nas subsecções estatísticas - 2021

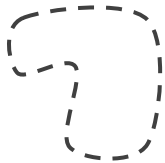


Números no mapa - Alojamentos familiares clássicos de residência secundária ou vagos nas subsecções estatísticas em 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Fonte: BGRI 2021

GRANDES NÚMEROS DA ARU



41,1 ha
ocupa 5,5%
da área da freguesia
de Colmeal da Torre



527 residentes
-14% face a 2011



437 edifícios
86% do total de
edifícios da freguesia



**229 agregados
domésticos**
33% com 3 ou mais
pessoas



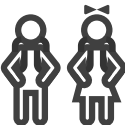
468 alojamentos
49% ocupados como
residência habitual



+ 41% da população
tem 65 ou mais anos



53% dos edifícios
foram construídos
até 1980



7% da população
tem menos de 15 anos

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- obriga o município à definição dos “benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o patrimônio, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”;
- e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ônus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] 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” e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao Município de Belmonte, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Colmeal da Torre. É ainda neste contexto que o município estabelece os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos, em cumprimento da legislação aplicável.

A definição de um quadro de e benefícios e incentivos específicos a aplicar aos edifícios

ou frações localizados na ARU tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos que mobilizem a comunidade local e incentivem os particulares (municípios, empresas ou instituições) a aderir ao processo de reabilitação urbana de Colmeal da Torre.

Assim com a entrada em vigor da ARU de Colmeal da Torre (após publicação em Diário da República), poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ônus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados na área delimitada os benefícios fiscais que decorrem do previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e de acordo com todas as alterações subsequentes.

Notar que para beneficiar dos incentivos previstos no EBF, os prédios urbanos ou frações autónomas terão de ser objeto de intervenções de reabilitação urbana, estabelecida no RJRU como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Complementarmente, o Município de Belmonte tem ainda ao seu dispor, nos termos daquelas que são as suas competências, outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre

as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIO ADMINISTRATIVO

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Taxas municipais

Redução de 50% do valor das taxas aplicáveis às operações de urbanização e edificação realizadas no âmbito de obras de reabilitação de edifícios.

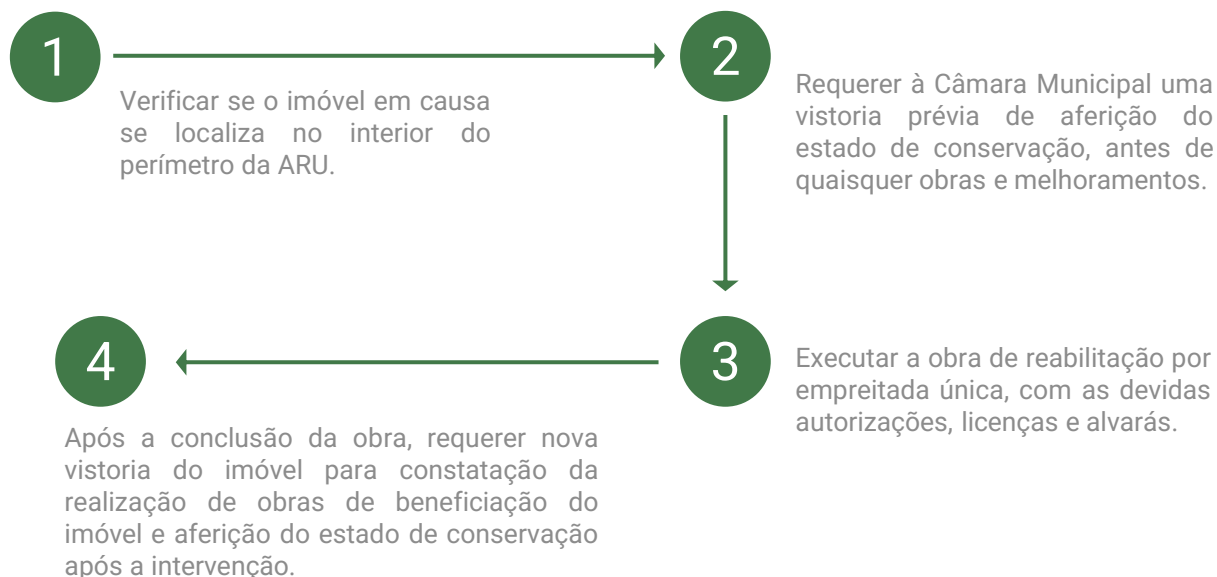
É ainda prevista a isenção das taxas relativas à ocupação da via pública durante a execução das obras de reabilitação, contribuindo para a redução dos encargos associados à realização dos trabalhos.

Após a conclusão da intervenção, os estabelecimentos comerciais que funcionem em edifícios reabilitados beneficiam de isenção das taxas relativas à ocupação da via pública durante um período de dois anos, contado a partir do ano, inclusive, em que seja concluída a reabilitação.

É igualmente prevista a redução de 50% das taxas relativas às vistorias a realizar no início e no fim da obra, bem como às certificações necessárias.

GUIA DE APOIO A PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:



Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE COLMEAL DA TORRE

MUNICÍPIO DE BELMONTE
2026