

ABRIL 2018

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PASSARELA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	6
4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PASSARELA	9
4.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	9
4.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	10
5. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE PASSARELA	12
5.1. POPULAÇÃO	12
5.2. ESTRUTURA E FUNÇÕES URBANAS	13
5.3. PATRIMÓNIO CULTURAL	19
6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	21
7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS	21
ANEXO I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PASSARELA	27

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Passarela, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (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 e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as áreas de reabilitação urbana podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Gouveia, na prossecução da sua estratégia municipal de desenvolvimento urbano, começou por delimitar a *Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada* (aprovada pela Assembleia Municipal em 17 de dezembro de 2014), a que se seguiu a aprovação do *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada* (aprovado pela Assembleia Municipal em 11 de setembro de 2017), o qual consubstancia a programação da operação de reabilitação urbana sistemática da referida área de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal pretende alargar o processo de reabilitação urbana a outros aglomerados urbanos, para além da cidade de Gouveia, o que, num primeiro momento, se traduzirá na delimitação de novas áreas de reabilitação urbana. É neste âmbito que se propõe a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Passarela, cuja planta com a delimitação da área abrangida se encontra anexa a este documento.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU de Passarela deve contemplar os seguintes procedimentos:

- 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;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Passarela inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se deverá seguir 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.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Gouveia pertence ao Distrito da Guarda, sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUT III). Abrange uma área de cerca de 300 km² e apresenta uma população residente de 14.046 habitantes (INE 2011). Gouveia é limitada a norte pelos concelhos de Mangualde e Fornos de Algodres, a sul pelos concelhos de Manteigas e Seia, a este pelos concelhos de Celorico da Beira e Guarda e a oeste por Seia.

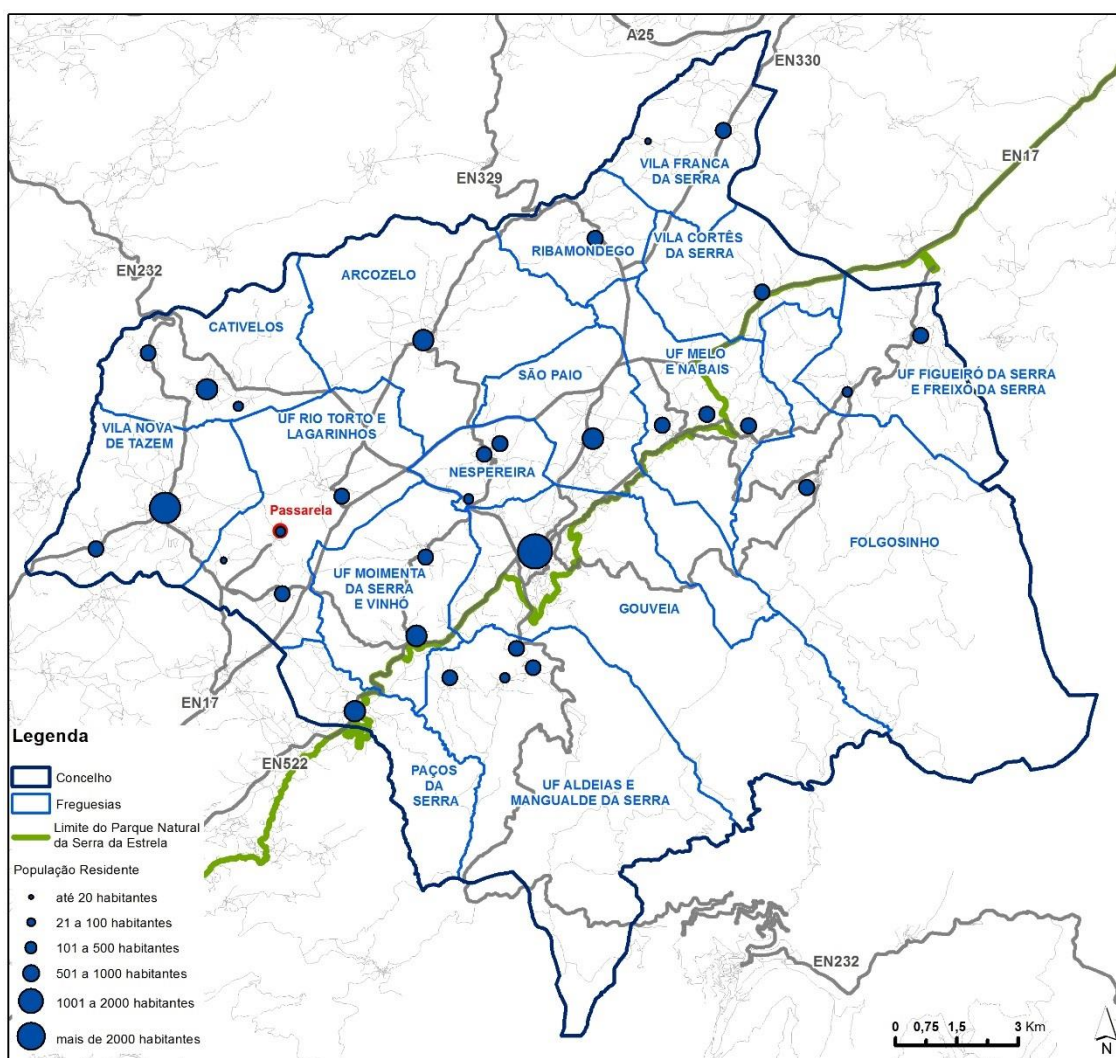


Figura 1: Enquadramento Territorial

(Fonte: INE, Censos 2011)

O Município é constituído por 16 freguesias, estando nove delas englobadas, total ou parcialmente, no Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE), nomeadamente as freguesias de Vila Cortês da Serra, São Paio, Paços da Serra, Gouveia e Folgoso e as uniões de freguesias de Figueiró da Serra e Freixo da Serra, Melo e Nabais, Moimenta da Serra e Vinhó e Aldeias e Mangualde da Serra. No entanto, a maioria dos aglomerados urbanos encontra-se, no quadrante norte/noroeste, fora do limite do PNSE, sendo, também, aí que se concentram os maiores aglomerados populacionais, como a Cidade de Gouveia, Vila Nova de Tazem, Arcozelo, Cativelos e São Paio.

Em termos de acessibilidades, o Concelho é servido, perifericamente, pela autoestrada A25 e a nível interno é atravessado pela Estrada Nacional (EN) 17, que liga Coimbra a Celorico da Beira; pela EN232 que liga Mangualde a Belmonte; pela EN329, ligando Mondim da Beira a Gouveia e a EN 330, que liga Aguiar da Beira a Gouveia. Estas vias asseguram as ligações intermunicipais, mas também a nível interno, especialmente entre os maiores aglomerados do concelho.

O aglomerado urbano de Passarela localiza-se na União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos. A União de Freguesias é composta pelos lugares de Rio Torto, Lagarinhos, Passarela e Novelães, representando 6% da população Municipal. Relativamente às acessibilidades, o aglomerado urbano de Passarela é servido, indiretamente, pela EN17 e EN502, e, diretamente, pela EM 1108, que lhe permite ligação à EM 508 (a cerca de 1,5 Km) – entre Lagarinhos e Vila Nova de Tazem.

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com o Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio de 2015, que estabelece o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

O PDM de Gouveia, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 108/95, de 18 de outubro de 1995, é um PDM de primeira geração que, exceto uma alteração levada a cabo em 2006, relativa a critérios de edificabilidade, ainda não foi revisto.

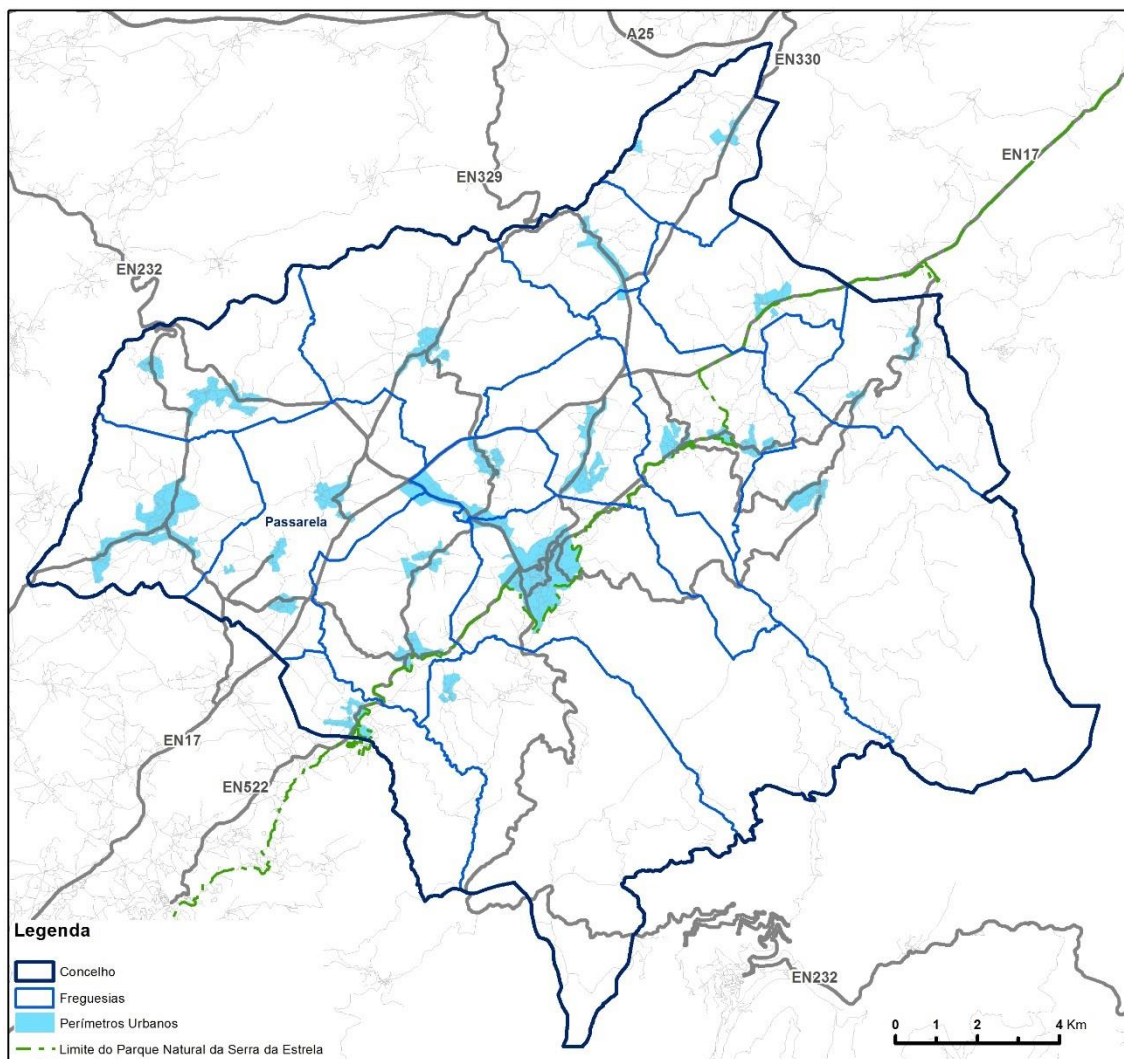
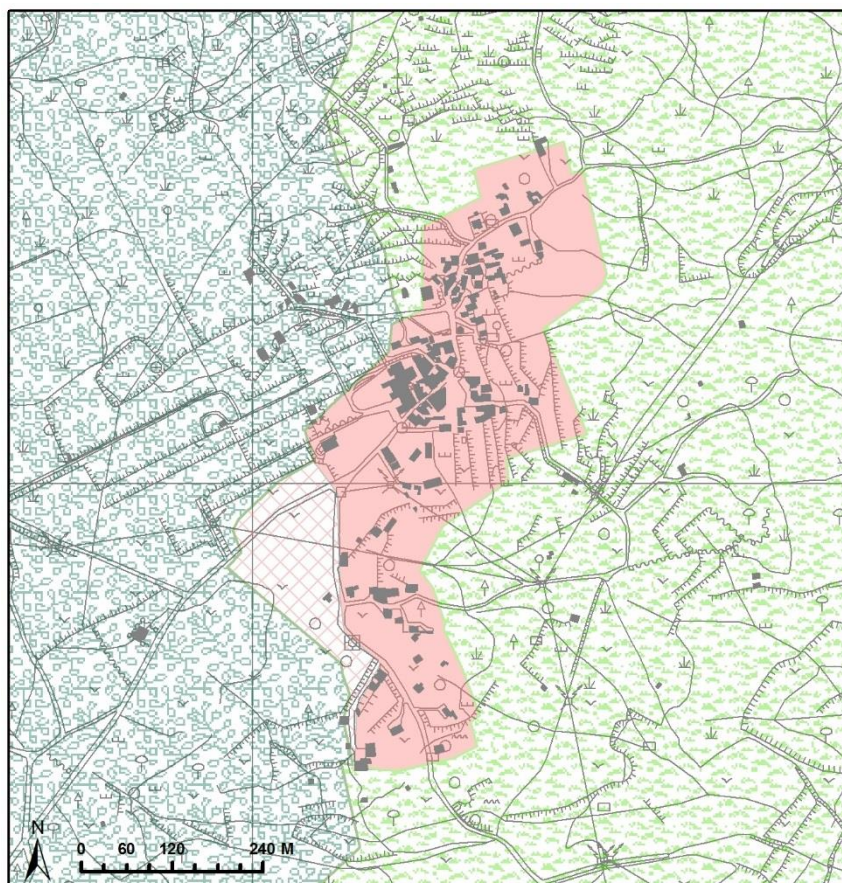


Figura 2: Perímetros Urbanos do PDM de Gouveia

(Fonte: Câmara Municipal de Gouveia)

No PDM em vigor, são estabelecidas categorias de espaços, classificados como: Urbanos, Industriais, Rurais, Culturais e Desportivos. Para o aglomerado em questão, o perímetro urbano encontra-se definido de acordo com a figura seguinte, sendo observável que este é composto por uma área mais extensa, correspondente ao maior volume de edificação e classificado como Área Urbana e uma pequena área, mais a sul, que se considera Área Urbanizável. Fora deste

perímetro, encontram-se identificadas, essencialmente, Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris pertencentes aos Espaços Rurais, e áreas exteriores à área do Parque Natural da Serra da Estrela, incluindo a sua zona de transição, que pertence à categoria Áreas Naturais.



Legenda

Ordenamento

	Áreas Urbanas		Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris
	Áreas Urbanizáveis		Exterior ao PNSE incluindo zona de transição

Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Gouveia - aglomerado de Passarela

(Fonte: Câmara Municipal de Gouveia, adaptado do PDM em vigor)

4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PASSARELA

4.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida pela ARU de Passarela são, genericamente, aqueles que, no contexto territorial em causa, conferem inteligibilidade à delimitação de um conjunto de espaços de ocupação urbana, nomeadamente áreas históricas ou com valor patrimonial de conjunto e zonas urbanas consolidadas, que, em virtude dos problemas de degradação física, social e económica identificados, carecem de uma intervenção integrada de regeneração urbana.

A metodologia de delimitação da ARU de Passarela ocorreu em duas fases: a) análise do enquadramento legal, territorial e socioeconómico; e b) proposta de desenho. Numa primeira fase, procedeu-se a uma análise da área classificada como solo urbano e nas suas diferentes qualificações, de acordo com o que consta no PDM em vigor, tendo em atenção que este conta já com mais de 20 anos e logo pode necessitar de ajustes. Ainda nesta fase, identificaram-se as centralidades locais e pontos de referência, que marcam a malha urbana deste pequeno aglomerado, correspondentes sobretudo a áreas de polarização urbana ¹ e elementos patrimoniais de interesse. Adicionalmente, uma vez que o aglomerado de Passarela tem uma grande ligação à atividade agrícola, direcionada para a produção vinícola, e considerando que o próprio aglomerado se integra num mosaico agrícola dedicado a esta atividade, não pode deixar de se considerar, no desenho da ARU, a integralidade das áreas agrícolas contíguas ao aglomerado.

Após a análise de carácter legal e de organização urbana, partiu-se para a proposta de desenho, onde se procurou delimitar uma área que articule todos os elementos relevantes identificados, de uma forma abrangente e respeitando a coerência territorial do lugar de Passarela e critérios de delimitação que traduzem a análise efetuada.

Para este efeito, foram considerados diferentes critérios (Figura 4), que refletem não só a realidade territorial e uma preocupação operativa, mas pretendem, também, traduzir, espacialmente, a estratégia de desenvolvimento urbano que se advoga para a ARU.

¹ Áreas de Polarização Urbana: áreas de congregação de funções ou com potencial para se constituírem como pontos de encontro/locais de socialização da população local e visitante.

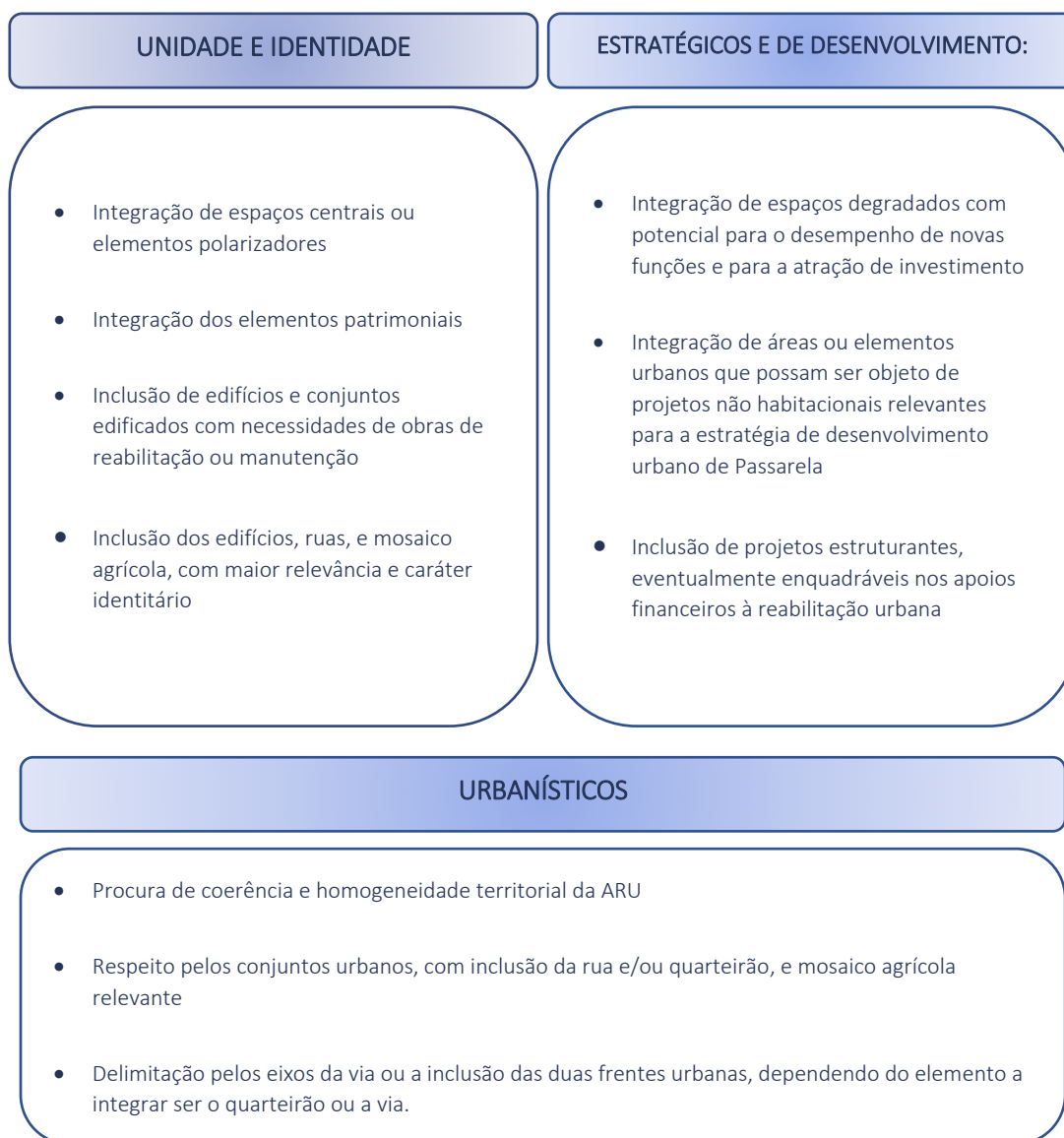


Figura 4: Critérios de delimitação da ARU de Passarela

4.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A ARU proposta para o aglomerado urbano de Passarela totaliza, aproximadamente, 69,5 hectares de área. A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:5.000, no Anexo I, do presente documento.

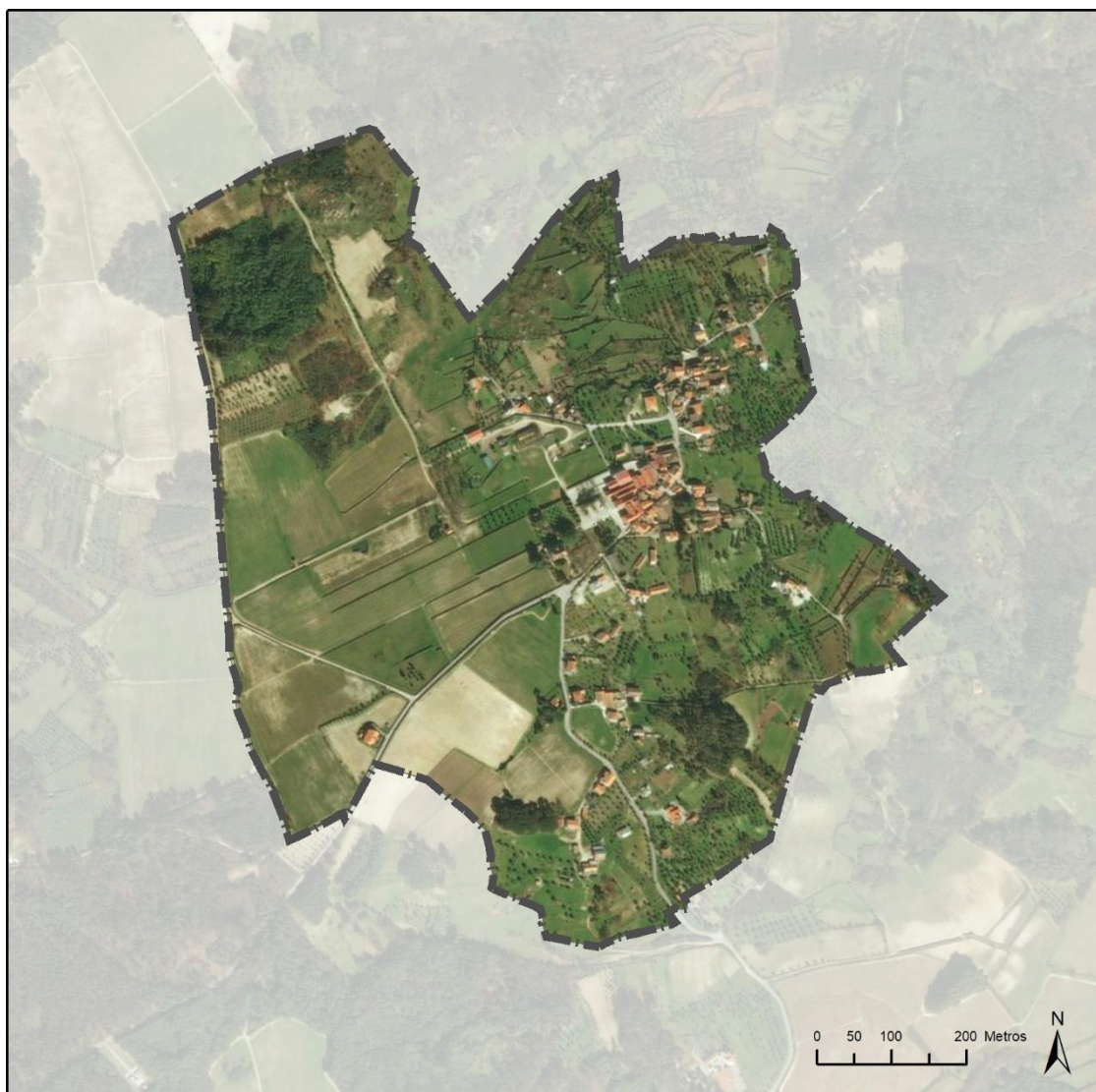


Figura 5: Proposta de delimitação da ARU de Passarela

O limite da ARU engloba o núcleo central do aglomerado populacional de Passarela e o mosaico agrícola diretamente relacionado com esta, assegurando a integridade territorial das explorações agrícolas a nascente e poente do centro urbano.

5. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE PASSARELA

A ARU de Passarela abrange a totalidade do aglomerado urbano de Passarela, localizado na União das Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos. Na área delimitada como ARU, que se cifra em 69,5 hectares, residem 118 pessoas.

Passarela constitui um pequeno aglomerado urbano de carácter rural, com um acesso viário único e um crescimento urbano que apresenta alguma expressão na parte sul do aglomerado. Apresenta um núcleo antigo relativamente bem conservado, estruturado pelo eixo correspondente à Rua da Cegonha/Rua de Santo Amaro, no qual entroncam diversas travessas, vielas e becos sem saída. O carácter rural deste aglomerado encontra-se muito associado a um conjunto de propriedades agrícolas de maior dimensão que se integram na malha urbana através de edifícios que se destacam pela dimensão e características arquitetónicas mais nobres. A Casa da Passarela, uma propriedade agrícola de relevância municipal/regional à qual se encontra associado um empreendimento de enoturismo, constitui o mais notável exemplo desta tipologia urbano-rural.

5.1. POPULAÇÃO

Na área urbana que corresponde à ARU, residiam, em 2011, 118 pessoas (cerca de 1,7 pessoas por hectare), correspondentes a 0,8% da população do concelho de Gouveia e 13% da população da União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos. A distribuição dos habitantes não se faz da mesma forma por toda a ARU, uma vez que a zona mais povoada se localiza ao longo do eixo central do aglomerado urbano, tornando-se a concentração de população mais esparsa à medida que aumenta a distância ao centro do aglomerado.

Entre 2001 e 2011, a população residente neste aglomerado sofreu um decréscimo populacional na ordem dos 30%, seguindo a tendência generalizada do Concelho e da União de Freguesias, ainda que de forma mais acentuada, uma vez que as referidas unidades territoriais mostram decréscimos de 13% e 12%, respetivamente. Estes dados indicam a premência de uma estratégia de captação e retenção de população nesta área urbana.

Em termos etários, a população da ARU concentra-se na faixa etária dos 15 aos 64 anos, comumente associada à população ativa, correspondendo a 57% (67 indivíduos) da população residente total. Seguidamente, surge a população com mais de 65 anos (35% / 41 indivíduos) e a população jovem (8% / 10 indivíduos). Estes resultados são, em termos relativos, semelhantes aos observados ao nível da União de Freguesias e do Concelho no que respeita à população ativa e são ligeiramente superiores no caso da população idosa e ligeiramente inferiores no caso da população jovem.

Em 2011, o número de indivíduos pensionistas ou reformados e o número de indivíduos sem atividade económica representavam, respetivamente, 37% e 57% da população na ARU, valores superiores aos registados para a totalidade do concelho, onde 36% da população é pensionista ou reformada, e quase metade, 52%, não possui atividade económica.

A população empregada, 35 residentes, representa 52% da população ativa, verificando-se que 66% da população empregada exerce atividades económicas ligadas ao setor terciário, seguida por 20% de empregados no setor primário e 14% no setor secundário.

Na comparação dos dados socioeconómicos da ARU com o Concelho e a União de Freguesias em que a mesma se integra, constata-se que setor terciário é o maior empregador em qualquer das unidades territoriais. Destaca-se, contudo, o setor primário que serve de ocupação a cerca de 20% da população empregada na ARU, contrastando com o valor a nível concelhio (8% da população trabalha neste setor). Por outro lado, é um valor muito próximo do registado na União de Freguesias (22% de trabalhadores no setor primário), ainda que, neste caso, este não seja o setor que apresenta o segundo maior volume de empregabilidade. Percebe-se, deste modo, que o setor primário tem uma expressão com algum significado na ARU, nomeadamente no que diz respeito a atividades ligadas à vinha.

5.2. ESTRUTURA E FUNÇÕES URBANAS

A ARU de Passarela estrutura-se na envolvente do eixo formado pela Rua de Santo Amaro e Rua da Cegonha e dos espaços intersticiais que dela emanam, englobando todo o edificado da frente urbana destas ruas. Além destas, abrange, ainda, a área estruturada ao longo dos troços mais próximos do centro do aglomerado urbano: Rua das Laranjeiras a nascente; Rua Dr.^a Maria Adelaide de Moura D'Oliveira Batista Cavaleiro de Ferreira, a poente, e da EN508 e Rua Eng. Álvaro Oliveira Santos Lima que lhe dão acesso a sul.

O aglomerado ter-se-á desenvolvido em torno das quintas de produção de vinho, aí localizadas desde meados/finais do século XIX, sendo a mais influente a Quinta de Santos Lima, conhecida como Casa da Passarela, e onde o aglomerado foi buscar a designação. A evolução de Passarela ao longo dos tempos não é muito conhecida, mas assume-se que nunca terá sido um aglomerado de grandes dimensões. Apesar de se assistir a algumas requalificações de edificado e construções mais recentes, em termos globais, as ocorrências urbanísticas mais relevantes na ARU são as constituídas pela Quinta Santos Lima a nascente, e a propriedade agrícola que se estende ao longo da Rua das Laranjeiras, a poente.

EDIFICADO

O parque edificado da ARU é constituído por um total de 108 edifícios clássicos, exclusivamente residenciais, de acordo com o Censos 2011. Este valor apresenta-se como residual em termos concelhios (apenas 1% do edificado clássico do Concelho), mas corresponde a cerca de 13% do número total de edifícios existentes na União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos. Entre 2001 e 2011, houve um decréscimo de edifícios na ARU de cerca de 4% (112 em 2001, para 108 em 2011), sendo que na União de Freguesias onde se insere, e no Concelho, se observou um aumento do número de edifícios (4% e 12%, respetivamente).

Estes edifícios clássicos correspondem a 108 alojamentos, 49 dos quais de residência habitual, que são, na sua maioria propriedade dos ocupantes (84%). Os alojamentos vagos totalizam 43% do total do edificado (46 edifícios) e estão, ainda, contabilizados 13 edifícios de segunda habitação.

A maioria dos edifícios foi construída antes de 1945 (cerca de 56% do total do edificado), valor que sobe para 65% se se considerar o edificado construído até 1980. Entre 1946 e 1980 o crescimento urbano foi bastante reduzido, tendo retomado na década de 80 do século passado.

Estes valores traduzem um aglomerado urbano essencialmente residencial, com uma reduzida dinâmica em termos de arrendamento (apenas 3 alojamentos são arrendados) e com uma elevada percentagem de edifícios vagos e, como tal, em perigo de degradação mais acelerada.

O Censos de 2011 não revela a existência de edifícios muito degradados ou com necessidade de grandes reparações na União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos, no entanto, na ARU de Passarela, podem ser identificadas, pelo menos, duas ruínas (uma na Rua das Laranjeiras e outra

na Rua de Santo Amaro), bem como outros edifícios a necessitar de reparações, como pode ser observado na Figura 6.



Figura 6: Edifício em ruína na ARU

ESPAÇO PÚBLICO

O acesso ao aglomerado de Passarela é realizado através da EM508 e da Rua Eng. Álvaro Oliveira Santos Lima, que o integram de forma parcial. Como já referido, o eixo constituído pela Rua de Santo Amaro / Rua da Cegonha (Figura 7) estrutura o centro do aglomerado, cuja malha urbana apresenta características rurais, com espaços de circulação de perfil reduzido e sem passeios, de onde emanam espaços intersticiais (travessas e becos) de acesso quase exclusivamente pedonal.

Ao longo do eixo viário principal, surgem três pequenos largos, que, de alguma forma, tornam o espaço mais desafogado e, à escala da ARU, se podem considerar pequenas centralidades. Refira-se, nomeadamente, os largos junto à Capela de Santo Amaro e ao tanque público e a um pequeno largo, mais a norte, que se constitui como um espaço de estadia/estacionamento (Figura 8).



Figura 7: Eixo Rua da Cegonha / Rua de Santo Amaro



Figura 8: Largos: Santo Amaro, tanque público, Rua da Cegonha

A qualidade da rede de espaços públicos é, genericamente razoável, ainda que, em casos pontuais, se observe pavimentos degradados. A circulação pedonal é partilhada com a circulação rodoviária, no entanto, alguns dos becos e travessas, apesar de apresentarem pavimentos com um estado de conservação razoável, encontram-se algo descaracterizados (Figura 9), e a necessitar de uma intervenção que valorize a rede de espaços públicos, nomeadamente no que diz respeito à harmonização de pavimentos. No que diz respeito à infraestruturação urbana, refira-se que as vias não apresentam órgãos de drenagem de águas pluviais.



Figura 9: Exemplos de pavimentos de espaços intersticiais

FUNÇÕES URBANAS

Como já foi referido, a ARU tem um carácter essencialmente residencial, não estando praticamente presentes equipamentos, comércio ou serviços. Destaca-se, ainda assim, a Quinta Santos Lima, que acolhe a Casa da Passarela, imóvel de interesse do final do século XIX (1892), que se dedica à produção, comercialização e divulgação dos vinhos da região do Dão, em particular os produzidos pela quinta. Este espaço presta ainda um serviço de divulgação da atividade ligada aos vinhos, existindo, no piso por cima da adega, um centro interpretativo, onde se conta a história da propriedade através de fotografias e instrumentos utilizados na vinha e na adega.

O interesse turístico gerado à volta do enoturismo contribui, certamente para o potencial de dinamização económica que um “equipamento” deste tipo poderá gerar no aglomerado, pelo que este potencial deve ser aproveitado em prol da revitalização deste aglomerado urbano.



Figura 10: Adega e Centro Interpretativo da Casa da Passarela

5.3. PATRIMÓNIO CULTURAL

O património cultural, principalmente o natural, tem um peso considerável na vivência destas populações, ainda que, no caso do património edificado, este se encontre mais concentrado na Cidade de Gouveia.

Relativamente ao património edificado classificado, no aglomerado de Passarela não existem imóveis classificados, no entanto, está identificado um sítio arqueológico, a sudeste da ARU, designado por “Vinha Grande”, correspondente a uma sepultura escavada na rocha da Alta Idade Média². Existem, ainda assim, diversos imóveis com interesse patrimonial, localizados ao longo do eixo formado pelas Rua da Cegonha e Rua de Santo Amaro e também na rua das Laranjeiras, típicos da arquitetura das grandes propriedades agrícolas de finais do século XIX. Assim, do conjunto edificado do aglomerado, destacam-se como imóveis de interesse patrimonial, entre outros, a Capela de Santo Amaro, localizada no centro do aglomerado, a Casa da Passarela (do fim do século XIX) e o complexo agrícola adjacente (adega e centro interpretativo) e os imóveis residenciais localizados junto ao largo do tanque público, no final da Rua da Cegonha e na Rua das Laranjeiras (Figura 11).

² Código Nacional de Sítio (CNS): 12048, Fonte: <http://arqueologia.patrimoniocultural.pt/index.php?sid=sitios>



Figura 11: Casa da Passarela (casa velha), casa da Rua da Cegonha, casa junto ao largo do tanque público

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos que presidem à delimitação da ARU de Passarela focam-se, fundamentalmente, na valorização integrada do aglomerado urbano, no reforço da identidade e da atratividade turística e na promoção da função habitacional. Mais especificamente, com a delimitação da ARU de Passarela e com a futura aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, prosseguem-se os seguintes objetivos estratégicos:

- Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- Reabilitação do parque edificado, com prioridade aos edifícios antigos com maior valor identitário e/ou interesse patrimonial;
- Dinamização do mercado imobiliário local;
- Qualificação da rede de espaços públicos.

7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo Município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários dos edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos mesmos benefícios fiscais e a outros incentivos à reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos financeiros. Assim, o quadro de benefícios fiscais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU de Passarela é constituído pelos seguintes incentivos:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (*n.º 2 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (*n.º 7 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (*n.º 2 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na 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 (*n.º 2 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de 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*).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (*n.º 1 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (*n.º 2 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (*n.º 2 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (*n.º 3 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (*n.º 4 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (*n.º 5 do 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 114/2017, de 29 de dezembro*).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e

de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que: a) o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana; b) as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

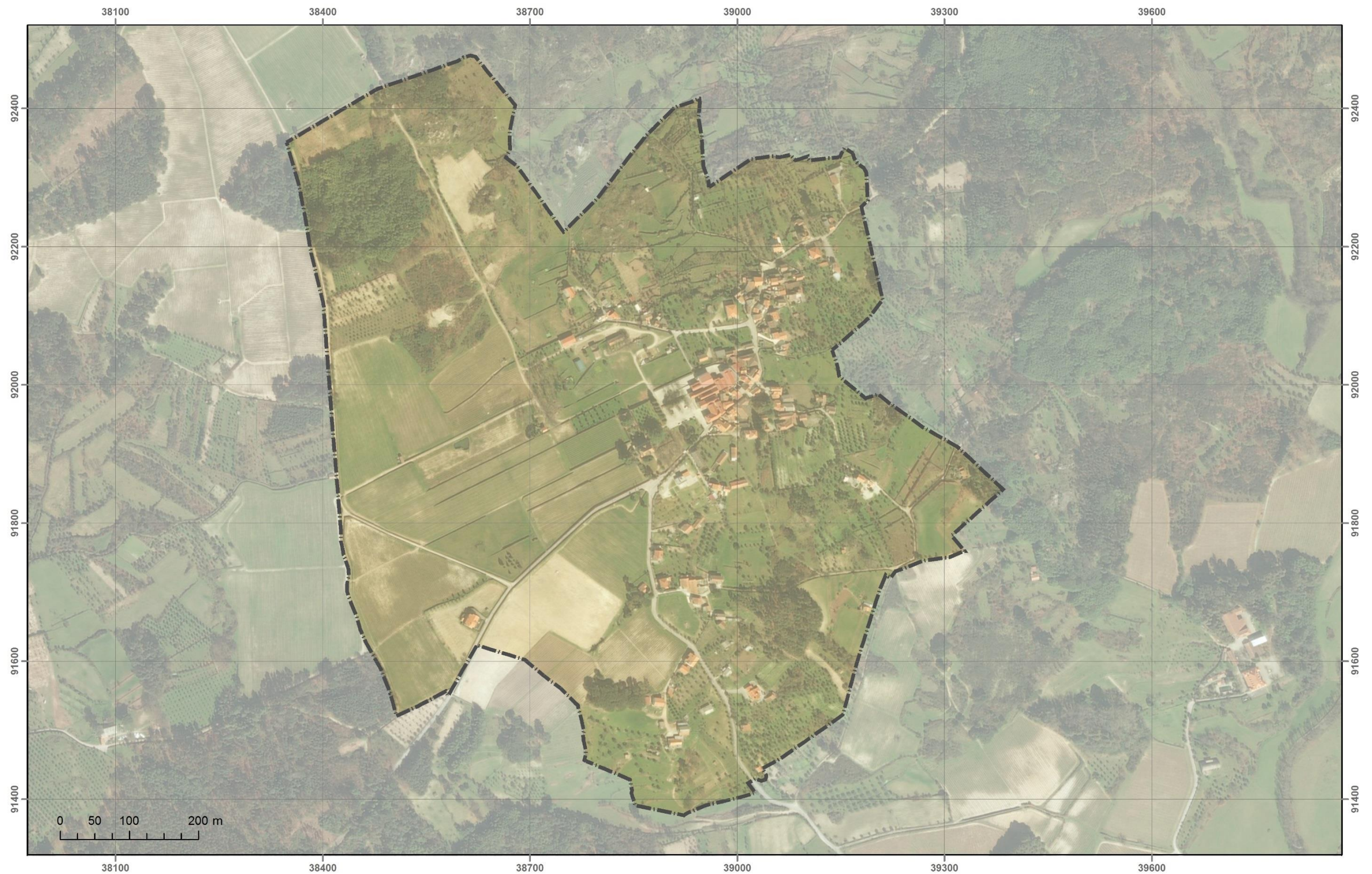
Taxas Municipais


Nos termos do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana. Assim, propõe a Câmara Municipal que, na área delimitada pela ARU de Passarela, passem a vigorar as seguintes isenções em matéria de taxas urbanísticas:

- Isenção das taxas relativas a Informações Prévias, apreciação de Projetos de Construção, reconstrução e alteração e outros requerimentos;
- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização de obras de construção, reconstrução ou ampliação de edificações;
- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização de obras de alteração;

- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização para a utilização de edificações reconstruídas, ampliadas ou alteradas;
- Isenção da taxa de ocupação da via pública por motivo de obras;
- Isenção das taxas a pagar pela realização de vistorias relativas à utilização ou conservação das edificações e de vistorias para efeitos de propriedade horizontal;
- Isenção da taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU).

ANEXO I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PASSARELA



 Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEve, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, Swisstopo, and the GIS user Community



CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PASSARELA

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Abril 2018

1:5000



