



# M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---



**Município Certificado**





# M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

<b>Índice</b>	
	<b>Página</b>
Preâmbulo	3
1.Introdução	5
2. Caracterização da ARU de Gouveia do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada	8
3. Fundamentação da Delimitação da ARU do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada	15
4. Planta da Proposta de Delimitação da ARU do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada	19
5. Objectivos Estratégicos de Reabilitação Urbana	20
6. Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação Urbana	24



## PREÂMBULO

Este estudo reverte do trabalho desenvolvido pela equipa técnica interna do Município de Gouveia e na sequência da decisão e ordem de serviço interna do Sr. Presidente da Câmara, tendo por base a intenção de posterior deliberação do executivo da Câmara Municipal de Gouveia, com vista à elaboração de proposta de Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. O presente documento submetido à apreciação da Câmara Municipal de Gouveia, para respectiva aprovação e posteriormente presente à Assembleia Municipal de Gouveia, órgão legalmente competente para deliberar sobre a sua aprovação.

Em situação de aprovação, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolvente Consolidada, deverá ser enviada para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República, e divulgada na página electrónica do Município conforme o estipulado no n.º 4 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Simultaneamente a mesma deverá ser remetida, para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, através de



# M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

meios electrónicos, de acordo com n.º 5 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (Operação de Reabilitação Urbana), conforme o estipulado no artigo 15º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.



## 1 | INTRODUÇÃO

A presente proposta de delimitação de uma área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolverte Consolidada enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (DL 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto), mais especificamente no seu artigo 13º, no que diz respeito à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana – ARU.

Com alteração do regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) passa a ser possível aos municípios fomentar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, caso assim o entendam, com este procedimento a primeira fase coincide com a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver nestas áreas: neste cenário, terá o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada, através de um programa de reabilitação urbana, prazo após o qual caducará a delimitação. Propondo-se o Município de Gouveia optar por esta tramitação faseada, de acordo com o estipulado no RJRU, a proposta que agora se apresenta contém:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;



## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre património, designadamente o imposto municipal sobre os imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Assim sendo, os capítulos 2,3 e 5, procuram dar resposta ao primeiro ponto, o capítulo 4 apresenta a proposta de delimitação, constituindo capítulo 6 a proposta dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património.

O Município de Gouveia com a elaboração deste projecto, procura iniciar e construir um documento que permita enquadrar, orientar, fomentar e desencadear a reabilitação urbana na centro histórico da cidade, correctamente fundamentado numa estratégia para a intervenção e num programa de acção realista e exequível a médio e longo prazo. Deste modo entende-se que tal estratégia de reabilitação urbana deveria ter como princípios básicos (que se devem conjugar entre si) os que a seguir se elencam:

- Sustentabilidade das intervenções propostas;
- Manutenção da identidade e singularidade do centro histórico da Cidade de Gouveia e áreas periféricas que o consolidam;
- Originalidade das propostas que visem a revitalização e dinamização da área a intervir.

Com a entrada em vigor do RJRU foi estabelecido um novo normativo para as questões referentes à reabilitação urbana, seja no âmbito programático, procedimental ou de execução, dando-se especial relevo não apenas à vertente



Município Certificado





## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção.

Deste modo, será pertinente começar por definir os objectivos fundamentais a alcançar através da reabilitação urbana e determinar os princípios que regem o procedimento.

A partir dos objectivos e princípios gerais emanados do RJRU e intenções básicas e eixos de desenvolvimento aplicáveis à área a definir de acordo com pressupostos assumidos pelos decisores do Município de Gouveia, foram definidas as seguintes vertentes de intervenção:

- Fomentar o incentivo da revitalização do tecido urbano da cidade, adequando-a às exigências actuais, sem por em causa a sua singularidade, identidade, morfologia, história e património;
- Desenvolver políticas focadas na fixação de população residente, e seu rejuvenescimento, na área de intervenção, dinamizar as actividades económicas implantadas, no sentido da sua revitalização e incremento da atractividade;
- Programar e divulgar os resultados das intervenções previstas a levar a cabo pelo Município e pelos particulares, centradas em intervenções que visam a dinamização de actividades económicas, culturais e sociais na área intervencionada, bem como a requalificação do seu espaço público, e equipamentos que o servem.



## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE GOUVEIA E ÁREA ENVOLVENTE CONSOLIDADA

A Área de Reabilitação Urbana de Gouveia, com 211 hectares, integra parte da Cidade de Gouveia, sede de concelho e distrito da Guarda.

A intervenção incide sobre a área do antigo núcleo urbano da Cidade e áreas periféricas consolidadas.

O centro histórico propriamente dito é constituído por um conjunto complexo de arruamentos, de perfil estreito e escala reduzida, que cresceu na envolvente de um eixo diagonal natural determinado pela Ribeira de Gouveia. Este eixo limite natural entre as duas antigas freguesias históricas (S.Pedro e S.Julião), concentra um conjunto de espaços públicos que surgira no tempo, aparentemente de forma espontânea e desarticulada.

A topografia da Cidade de Gouveia prima pela sua singularidade e apetência natural de vista panorâmica sobre o Vale do Mondego, característica que não foi explorada devidamente na definição de espaços públicos, face ao crescimento espontâneo e não programado do núcleo histórico e área edificada consolidada envolvente. Os vários pontos com potencial de contemplação da paisagem e da cidade estão ocupados fisicamente por construções, Jardim do Paixotão, o Miradouro da Av. Botto Machado, e o Jardim da Ribeira (Fabrica das Bobines, todos requalificados recentemente de modo a contrariar esta tendência.



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

A rede de arruamentos e sua interligação com os espaços públicos merece um trabalho de hierarquização e articulação, com intervenções físicas adequadas.

De facto, existem características particulares no centro histórico e área envolvente consolidada que merecem ser destacadas e exponenciadas, pelo papel determinante na identidade da Cidade de Gouveia e pela potenciação da sua função de mobilidade e atratividade.

Simultaneamente o despovoamento habitacional e fecho de estabelecimentos comerciais e de serviços que atingem esta área, quando associada a um envelhecimento progressivo da população, provocam o conservadorismo da estrutura habitacional e comercial tradicional, menos receptiva à mudança e menos atractiva, perdendo conectividade face a outras cidades próximas, ou face a outro tipo de oferta, como as grandes superfícies comerciais que se vão instalando. Estes factos são ainda negativamente potenciados pela falta de áreas de estacionamento de centralidade privilegiada.

É constatável que, por estas razões e por factores estruturais sistémicos de dimensão racional o centro histórico tem vindo a perder, lenta e progressivamente, habitantes, o que implica que o incremento do sector terciário, dependente de dinâmicas vivenciais e intensidade das actividades quotidianas, de modo a justificarem a sua centralidade e importância como vantagens estratégicas seja prejudicado.

As principais áreas correspondem aos arruamentos e espaços circundantes que a seguir se elencam:



Município Certificado





## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Rua Cardeal Mendes Belo;
- Rua da República;
- Rua Direita;
- Avenida dos Bombeiros Voluntários;
- Avenida Emídio Navarro;
- Avenida Botto Machado;
- Avenida 25 de Abril;
- Avenida Cidade da Covilhã,
- Travessa D. Eulália Tavares Ferreira,
- Praça de S. Pedro;
- Rua de S. Miguel;
- Rua do Ovinho;
- Avenida 1º de Maio;
- Bairro do Castelo;
- Bairro do Outeiro;
- Bairro de Toural;
- Vertente Urbana de Poente desde do Convento S. Francisco.

**A Rua Cardeal Mendes Belo**, antiga Rua da Cardia e Rua da República (antiga Biqueira) em conjunto contornam e delimitam o Bairro do castelo, ponto fulcral da origem histórica da Cidade. Este bairro, essencialmente residencial, envelhecido e em fase de despovoamento é salpicado por alguns serviços que, em conjunto com a acessibilidade e estacionamento das viaturas dos residentes

Município Certificado





## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

provocam uma desorganização viária com repercussão negativa para a utilização pedonal.

Já as Ruas perimetrais referidas apresentam elevada taxa de ocupação com registo assinalável de utilização comercial e serviços.

**A Rua Direita**, é caracterizada por ser a mais linear entre as Ruas históricas de Gouveia que enquadrada na malha urbana da Idade Média ou mesmo da Idade Moderna. Inicia-se na Praça de S. Pedro, contiguamente à Igreja Matriz, (construção barroca edificada após a antiga Igreja, localizada dentro das muralhas, ter ardido), segue para o Bairro do Toural, passando pela fonte do Assento (também com características barrocas), pela designada “Casa da Torre” (construção classificada como Monumento Nacional, exemplo da arquitectura civil quinhentista, que foi residência dos 1ºs Marqueses de Gouveia, da família dos Távoras), pela casa senhorial dos Condes de Vinhó e Almedina (imóvel do séc. XVIII / XIX, hoje Museu Abel Manta, espaço museológico dedicado á pintura actual e aquele pintor, natural de Gouveia, protegido e incentivado pela Condessa de Vinhó e Almedina), pela imponente Casa Rainha (construída já neste século, e inscrita em Turismo Rural), e termina junto da Capela de S. João (reedificada no Bairro do Toural em 1720).

**A Avenida dos Bombeiros Voluntários**, é uma via pré existente, alargada e reestruturada, que faz a ligação entre o núcleo e as novas zonas de expansão, designadamente pela continuidade através da Av. Emídio Navarro, cujo

Município Certificado





## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

desenvolvimento se iniciou nos anos 50. Inicia-se no Largo do Pelourinho e termina junto ao Edifício dos Bombeiros Voluntários de Gouveia, referencia para alguns exemplos de edifícios do início do século, das várias construções oitocentistas que delimitam o referido Largo e da entrada da Casa da Torre.

A sua ligação à Cardeal Mendes Belo (Cardia) e a existência do Mercado Municipal (com espaços comerciais em actividade) associados à sua centralidade, vocacionam esta rua à excelência da utilização comercial e serviços.

**A Praça de S. Pedro** pode considerar-se o centro nevrálgico da Cidade com centralidade física e histórica de Gouveia e seu Concelho, assumindo-se como o espaço social mais privilegiado e o “clímax” da consolidação edificada, alicerçada na dignidade monumental. As suas funções foram-se alterando ao longo da sua existência desde local de feira semanal, a espaço de estar arborizado com calçada “lisboeta”, a parque de estacionamento lajeado com granito até ao seu aspecto actual.

Os edifícios que delimitam a Praça apesar das alterações e beneficiações que sofreram ao longo dos anos mantiveram o equilíbrio volumétrico subjogado á presença da Igreja Matriz.

O espaço foi totalmente terciarizado o que, associado à função de plataforma de acessibilidade, lhe imprime um movimento pedonal relevante e lhe garante excelente potencialidade no âmbito da actividade turística.



**A Rua e Travessa do Ovinho**, vias perpendiculares á Rua da República, e a Zona de Santa Cruz, formam com a Rua Nova e parte da Av. 1º de Maio, o **Bairro da Biqueira**, antiga judiaria de Gouveia. A Capela de Santa Cruz, foi mandada construir no mesmo local onde foram executados, num auto de fé, dois judeus, que morreram na fogueira abraçados à Santa Cruz; mais tarde verificou-se a sua inocência, tendo os frades do Convento de S. Francisco, mandado erigir a capela como desagravo, Na contiguidade desta Rua foi edificado um conjunto habitacional concentrado, com serviços ao nível do R/CH, cuja funcionalidade tem constrangimentos ao nível da acessibilidade e estacionamento. Em paralelo a Rua do Ovinho constitui-se como o ponto de partida de arruamentos, de acessibilidade difícil, de ligação à estrada variante de S.Pedro, atravessando uma área de características rurais com elevado potencial, num cenário de crescimento da Cidade para o seu interior.

**As Avenidas 1º de Maio e 25 de Abril**, correspondem a eixos rodoviários estruturantes – estradas que integram a Rede Nacional - , que foram absorvidas pela malha urbana com os evolutivos ajustamentos, apesar de manterem a sua função rodoviária de ligação Intra-Concelhia.

No troço inicial da **Av. 1º de Maio** existem alguns edifícios com características quinhentistas e oitocentistas, apesar de conviverem com imóveis construídos segundo o padrão da época, o qual é geralmente designado por “português suave”, o “estilo oficial” do Estado Novo. No local onde foi construído um



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

desses edifícios, os actuais “Correios”, foi recuperada uma lápide que, pelas inscrições, terá sido a torça da porta de entrada da Sinagoga de Gouveia.

Já no troço inicial da **Av. 25 de Abril** existe um dos exemplos de intervenção actual na cidade, materializado na colocação do chafariz de São Lázaro, removido do seu antigo local (no pátio do Museu), que convive com um edifício de habitação, comércio e serviços. Não obstante, a caracterização desta Avenida centra-se no Edifício Setecentista dos Paços do Concelho que, apesar de reabilitada carece de dinamização.

Na **Av. Cidade da Covilhã** e na sua proximidade estão localizados os principais equipamentos da Cidade (Campo de Futebol, Pavilhão, Piscinas Descobertas, Piscinas Cobertas, Cemitério, Escola Secundária e a ABPG - Associação de Beneficência Popular de Gouveia) sendo ainda o eixo de saída para o alto do concelho e para o maciço central da Serra da Estrela.

Esta Avenida, dá continuidade à Rua Emídio Navarro e ambas encerram uma importância central na acessibilidade à concentração dos equipamentos elencados e de áreas residenciais periféricas cuja idade e degradação associada justificam a consideração de benefícios públicos e privados.

Igual consideração deve ser assumida para a área urbana periférica ao núcleo antigo que enquadra a vertente poente da Cidade com início no Convento de S. Francisco e extensões quer à Av. Botto Machado quer à EN 232.



### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE GOUVEIA E ÁREA ENVOLVENTE CONSOLIDADA

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Gouveia, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na cidade, nomeadamente pela manutenção do bom estado dos espaços públicos, bem como a criação de novos espaços como é exemplo a Requalificação do Espaço da Antiga Fábrica das Bobines.

Não obstante, a caracterização geral da área de reabilitação proposta, anteriormente apresentada, e o conhecimento de estrangulamentos ao desenvolvimento integrado da Cidade, confirmam que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade da vivência urbana na área da ARU de Gouveia, de que são exemplos:

- A expansão urbana degenerou em zonas residenciais puras, onde não vingaram as funções de terciário, o que revigora a importância da terciarização do Centro da Cidade, mas obriga à procura de alternativas coerentes num esforço obrigatório de descentralização;
- O efeito sociocultural de habitação tradicional, associado ao comodismo natural da população residente, criou uma resistência à diversificação das funções do centro de cidade e a obrigação descentralização;



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Continua a ser um “fenómeno natural” a centralidade da Cidade (Praça de S.Pedro) como chamariz de qualquer actividade terciária;
- Não se aposta na diversificação da actividade comercial e na sua especialização, sendo quase inata a tentação de repetir o investimento próximo em início de actividade, gerando competitividade directa e falta de complementaridade;
- O edificado é muito antigo com reduzida apetência à adaptabilidade, face às dificuldades e exigências da legislação aplicável à edificabilidade e utilizações com acesso público;
- O centro é dominado dimensionalmente pelo Bairro do Castelo, sendo aqui numerosas e graves os problemas de acessibilidade, estacionamento e acesso a viaturas de emergência e segurança, o que limita a sua potencial exploração;
- O parque edificado do Centro da Cidade é genericamente antigo e, na sua maioria encontra-se em deficiente estado de conservação ou em estado de degradação acentuada, situação que obriga ao envolvimento do interesse e investimento privado, sendo, para tal, necessários incentivos adequados;
- As necessidades de estacionamento no Centro da Cidade necessitam uma regularização e reforço, não sendo despiciente a necessidade de promover campanhas e publicitação dos princípios de “civildade” que estão associados ao comodismo exacerbado, neste domínio;



## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Verifica-se a necessidade de reformatação, modernização e normalização de mobiliário urbano, sinalética e equipamentos de iluminação pública, por razões de evidente qualidade estética e economia de escala.

Como se depreende a proposta de delimitação que se apresenta integra um perímetro urbano que necessita de intervenção para que a identidade da Cidade não seja descaracterizada, e para que se reforce a qualidade de vida da população objectiva-se a intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se que seja assumida a elaboração de um estudo aprofundado, com definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, procurando ainda potenciar a intervenção dos privados.

Assim sendo, e após profunda reflexão sobre este processo de delimitação, a seguir são apresentados alguns pressupostos como subjacentes ao mesmo:

1. A conservação e preservação das características próprias do centro histórico da Cidade de Gouveia e a adequação qualitativa da sua periferia;
2. A procura constante em dotar a área de intervenção com medidas que visem a sua dinamização e revitalização;
3. A preservação e valorização dos elementos construtivos patrimoniais existentes;
4. A coerência tipológica e morfológica do edificado;



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

5. A melhoria da vivência e aproveitamento dos espaços públicos através de medidas que visem a interligação e atractividade de equipamentos e actividades económicas, intensificando as funções e criando condições para um melhor relacionamento e apropriação dos espaços públicos;
6. A articulação e melhoria em relação aos usos – habitação, comércio, serviços, actividades económicas, cultura, lazer e a mobilidade;
7. A melhoria da qualidade das infraestruturas existentes nomeadamente- abastecimento de água, drenagem de águas residuais urbanas e águas pluviais, rede de distribuição de energia eléctrica e iluminação pública e rede de telecomunicações e recolha de resíduos sólidos,
8. A normalização e especificação das soluções dos vários elementos de mobiliário e equipamento urbano,
9. A vitalização do espaço público como estímulo para a reabilitação urbana envolvente através da criação e revitalização de eventos;



# M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

## **4 | PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE GOUVEIA E ÁREA ENVOLVENTE CONSOLIDADE**



## 5 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Gouveia tenha um papel mais activo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012).

### 1º COESÃO MUNICIPAL E INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da Comunidade Intermunicipal da Beiras e da Serra da Estrela por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento municipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

### 2º PROTEGER E DINAMIZAR A ARTE/MEMÓRIA



## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios com interesse e valor arquitectónico, cultural e patrimonial;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### **3º REGENERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor impulsionador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.
- Melhorar e/ou substituir redes de infraestruturas existentes (arruamentos, abastecimento de água, drenagem de águas residuais urbanas e águas pluviais, rede de distribuição de energia eléctrica e iluminação pública e rede de telecomunicações), algumas delas muito antigas e obsoletas.

### **4º REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL**



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos, automóveis e bens;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

### 5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.



# M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

## MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma ‘acção de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização.



## 6 | QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição 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).

Deste modo, a aprovação da delimitação da Área da Reabilitação do Centro Histórico de Gouveia e Área Envolvente Consolidada constituirá, por essa via, uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios (ou fracções de prédios) urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito.

No Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vinha já consagrado essa discriminação positiva, desde a aprovação pelo Decreto-Lei nº 215/89, designadamente pela sua redacção conferida pelo Decreto-Lei nº 198/2012 e, sobretudo, pela consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei nº 67-A/2007.

Emanam desse Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana, elencados no Artigo 71º, que incidem sobre os prédios urbanos abrangidos por uma área de reabilitação



urbana que sejam objecto de acções de reabilitação urbana, iniciadas após Janeiro 2008 e com conclusão até final de 2020.

Assim sendo e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Gouveia, os seguintes incentivos e benefícios fiscais:

- **Imposto sobre o valor acrescentado reduzido a 6% (alínea a) do m.º1 do Artigo 18º, conjugada com o ponto 2.23 da Lista do CIVA.**

Estão sujeitas à taxa reduzida prevista no artigo 18º, n.º 1, alínea a) do CIVA as *“Empreitadas de reabilitação, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras), delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público.”*

- **Dedução à colecta, em sede de IRS (n.º4 do Artigo 71 do EBF.**

*“São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite (euros) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:*

*a) Imóveis, localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;*  
*ou*



*b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.”*

• **Imposto sobre mais-valias (n.º 5 do Artigo 71 do EBF).**

*“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 respectivas estratégias de reabilitação”.*

• **Rendimentos Prediais (n.º 6 do Artigo 71ª do EFB).**

*“Os rendimentos prediais auferidos 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 do arrendamento de:*

*a) Imóveis localizados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;*

*b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.”*

• **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis (n.º 7 do Artigo 71º do EBF)**

*“Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco*

Município Certificado





*anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”*

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis, importa definir que, de acordo com o n.º 22 do Artigo 71º do EBF, as “Acções de reabilitação” são “*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 fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte u estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;*”.

Considerando-se os níveis acima mencionados, os mesmos escalonar-se-ão da seguinte forma:

<b>Nível</b>	<b>Estado de Conservação</b>
<b>5</b>	Excelente
<b>4</b>	Bom
<b>3</b>	Médio
<b>2</b>	Mau
<b>1</b>	Péssimo

De modo perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

1. Aplicação Primária de Avaliação Física



Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima atribuídos antes da intervenção, conforme a Artigo 71º do EBF;

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios”, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

## 2. Aplicação Secundária de Avaliação Funcional e de desempenho

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- a) Um nível pela Avaliação Física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;



b) Um nível pelas NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios, dos seguintes apresentados:

TEMA I – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocuparem um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta.

TEMA II – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe “B” para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo 1 m<sup>3</sup>);

Município Certificado





## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística - Sector de Planeamento, Urbanismo, Estudos, Projectos e Toponímia

---

- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.
- TEMA III – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO
- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei 163/2006, de 8 de agosto;
  - Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
  - Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
  - Relatório acústico, com cumprimento do regulamento de Acústica dos edifícios.
- 
- IMT – Imposto Municipal sobre transmissões Onerosas de Imóveis (n.º 8 do Artigo 71º do EBF)  
*“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado em “área de reabilitação urbana”. ”*