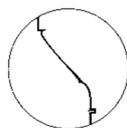


ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE BELMONTE
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



CEFA-UP

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BELMONTE – ARU

CONTEÚDOS DESTE DOCUMENTO

1- INTRODUÇÃO

2- CRITÉRIOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE

A) FUNDAMENTAÇÃO

B) CARACTERIZAÇÃO

3- OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DE BELMONTE

ANEXOS

PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DA ARU



1- INTRODUÇÃO

Tendo em conta que qualquer apoio no âmbito das Acções de Apoio à Reabilitação Urbana, quer através do Portugal 2020, quer através dos apoios disponibilizados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, dependem da existência de delimitação da Áreas de Reabilitação Urbana, na reunião ordinária da Câmara Municipal de Belmonte, realizada em 23 de Abril de 2015, foi aprovada a seguinte proposta:

“Proposta

Assunto: Necessidade de promover a reabilitação urbana através da aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana e da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

Considerando que:

Nos termos do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta “como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo a cada ARU um operação de reabilitação e sendo enquadradas por instrumentos de programação designados, respectivamente por uma estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

A Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Belmonte, plasmada no Plano Estratégico de Belmonte.

A política de reabilitação que agora se propõe articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, acção social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças e foi desenvolvida e elaborada em paralelo com a revisão do PDM



Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

- Sobre a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana e da Respectiva Operação de eabilitação Urbana;

- Que a aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana, tenha lugar em momento anterior à aprovação da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

O Presidente da Câmara Municipal

a) António Pinto Dias Rocha”

O prazo para aprovação da ORU – Operação de Reabilitação Urbana é no máximo de 3 anos.



2- CRITÉRIOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE

A) - FUNDAMENTAÇÃO

É possível evidenciar numa análise sumária do núcleo urbano de Belmonte, Polaridades que se podem considerar consolidadas, e outras que se podem considerar potenciais. Trata-se de uma abordagem alargada procurando a definição de conceitos amplos de análise urbana.

Mais a Norte evidencia-se um Polo de Equipamentos Educativos, de Saúde e Segurança, em que se destaca claramente o núcleo das Escolas, o Centro de Saúde, o quartel da GNR e o dos Bombeiros.

Na zona central do núcleo urbano, encontra-se o ex-libris de Belmonte, o Paço dos Cabrais, evidenciando-se até pela sua cota de implantação no perfil urbano de Belmonte, adquirindo também valor simbólico. No seu entorno podemos referir a concentração de equipamentos Museológicos, o Centro Antigo com a Judiaria, e ambiente urbano característico dos núcleos depositários de valores urbanos, culturais e simbólicos, de que Belmonte é exemplo notável, portanto, um Polo Histórico em que se evidencia a Génese de Fundação de Belmonte.

Neste sentido, no processo de delimitação da ARU (Grande Envolvente do núcleo urbano), considerou-se a necessidade de definir uma Área Central no interior da ARU (Pequena Envolvente) que tem como objectivo concentrar atenções sociais e políticas e instrumentos de intervenção urbanística, conducentes á reabilitação integrada desta área notável e bastante sensível, delimitada conforme se pode ler na Planta anexa e representada com a linha de cor vermelha - cor mais carregada que a linha de delimitação geral, esta de cor laranja.

Mais a Sul reconhece-se um Polo já dedicado à Cultura e Lazer, considerando-se para esta análise a existência da Praça das Artes, mas sobretudo o Auditório Municipal, a Escola de Música e o Pavilhão Multiusos, e uma zona constituída por habitação de maior densidade – Bairro de Santo Antão – que se articula com as outras polaridades através da Rua de Pedro Alvares Cabral, eixo estruturante de articulação urbana de Belmonte.

Assim, a delimitação da ARU abrange estes três Polos, desde o limite Sul do Bairro de Santo Antão até à articulação com o acesso à Auto Via da Beira Interior (A23) – (Porta Norte da Vila de Belmonte), e segue a frente de urbanização consolidada pelo poente e pelo nascente.



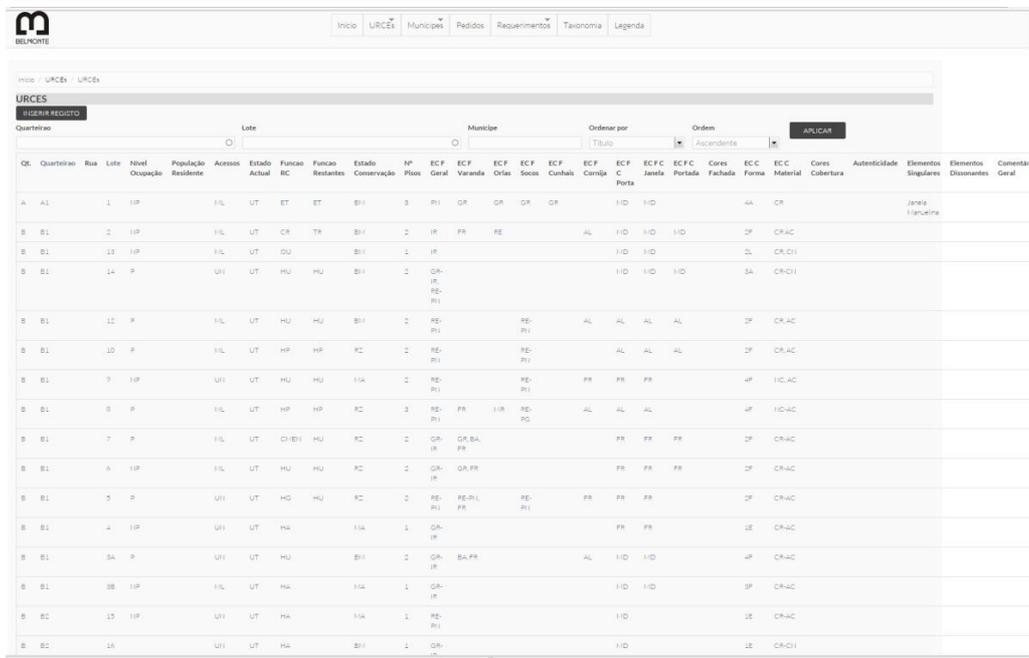
B) - CARACTERIZAÇÃO

Esta delimitação acima fundamentada e representada em Planta anexa foi possível graças à caracterização do aglomerado urbano. A equipa do Centro de Estudos da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, em assessoria à Câmara Municipal de Belmonte, procedeu à análise do território como modo de entender e interpretar a formação do núcleo urbano de Belmonte.

Assim, para além de estudos complementares elaborados com vista a fundamentar esta interpretação, criou-se um “Catálogo dos Valores Urbanos, Culturais e da Memória de Belmonte” que ilustra o estudo e caracterização dos aspectos físicos funcionais e vivenciais, integrados numa Base de Dados do Edificado e do Espaço de Uso Comum, que permitem avaliar o potencial de cada elemento edificado e espaço público adjacente, para participar na vida do aglomerado urbano, proporcionando usos revitalizadores do ambiente urbano e da vida humana.

Pode concluir-se de forma sustentada, com base na interpretação que esse “Catálogo” proporciona, que o núcleo urbano de Belmonte apresenta uma forte apetência pela reabilitação urbana através de “Operação de Reabilitação Urbana Sistemática”.

A título de exemplo apresentam-se amostras da Base de Dados que integram o referido “Catálogo”.



Qt.	Quarteirão	Rua	Lote	Nível Ocupação	População Residente	Acessos	Estado Actual	Funcao RC	Funcao Restantes	Estado Conservação	Nº Pisos	ECF Geral	ECF Varanda	ECF Orlas	ECF Socos	ECF Cuihais	ECF Cornija	ECF C. Porta	ECF C. Janela	ECF C. Portada	ECF Fachada	ECF Forma	ECF Material	ECF Cobertura	Autenticidade	Elementos Singulares	Elementos Dissonantes	Comentários Geral
A	A1		1	HP		V/L	UT	ET	ET	BH	3	RI	GR	GR	GR	GR						4A	CR				Janela Varanda	
B	B1		2	HP		V/L	UT	CR	TR	BH	2	IR	FR	RE			AL	H/D	H/D	H/D		2F	CR-AC					
B	B1		13	HP		V/L	UT	DU		BH	1	IR										2L	CR-CII					
B	B1		14	P		UH	UT	HU	HU	BH	2	GR-IR	RE-RI									3A	CR-CII					
B	B1		12	P		V/L	UT	HU	HU	BH	2	RE-RI		RE-RI			AL	AL	AL	AL		2F	CR-AC					
B	B1		10	P		V/L	UT	HP	HP	RC	2	RE-RI		RE-RI			AL	AL	AL			2F	CR-AC					
B	B1		9	HP		UH	UT	HU	HU	H/A	2	RE-RI		RE-RI			FR	FR	FR			4F	H/C-AC					
B	B1		8	P		V/L	UT	HP	HP	RC	3	RE-RI	FR	IR	RE-RI		AL	AL	AL			4F	H/C-AC					
B	B1		7	P		V/L	UT	CR-ED	HU	RC	2	GR-IR	GR-BA	FR								2F	CR-AC					
B	B1		6	HP		V/L	UT	HU	HU	RC	2	GR-IR	GR-PR									2F	CR-AC					
B	B1		5	P		UH	UT	HG	HU	RC	2	RE-RI	RE-RI-L	RE-RI			FR	FR	FR			2F	CR-AC					
B	B1		4	HP		UH	UT	H/A		H/A	1	GR-IR										2E	CR-AC					
B	B1		3A	P		UH	UT	HU		BH	2	GR-IR	BA-PR				AL	H/D	H/D			4F	CR-AC					
B	B1		3B	HP		V/L	UT	H/A		H/A	1	GR-IR										2F	CR-AC					
B	B2		13	HP		UH	UT	H/A		H/A	1	RE-RI											2E	CR-AC				
B	B2		15			UH	UT	H/A		BH	1	GR-IR											2E	CR-CII				

Amostra de uma página da Base de Dados



BELMONTE Início URCEs Municipés Pedidos Requerimentos Taxonomia Legenda

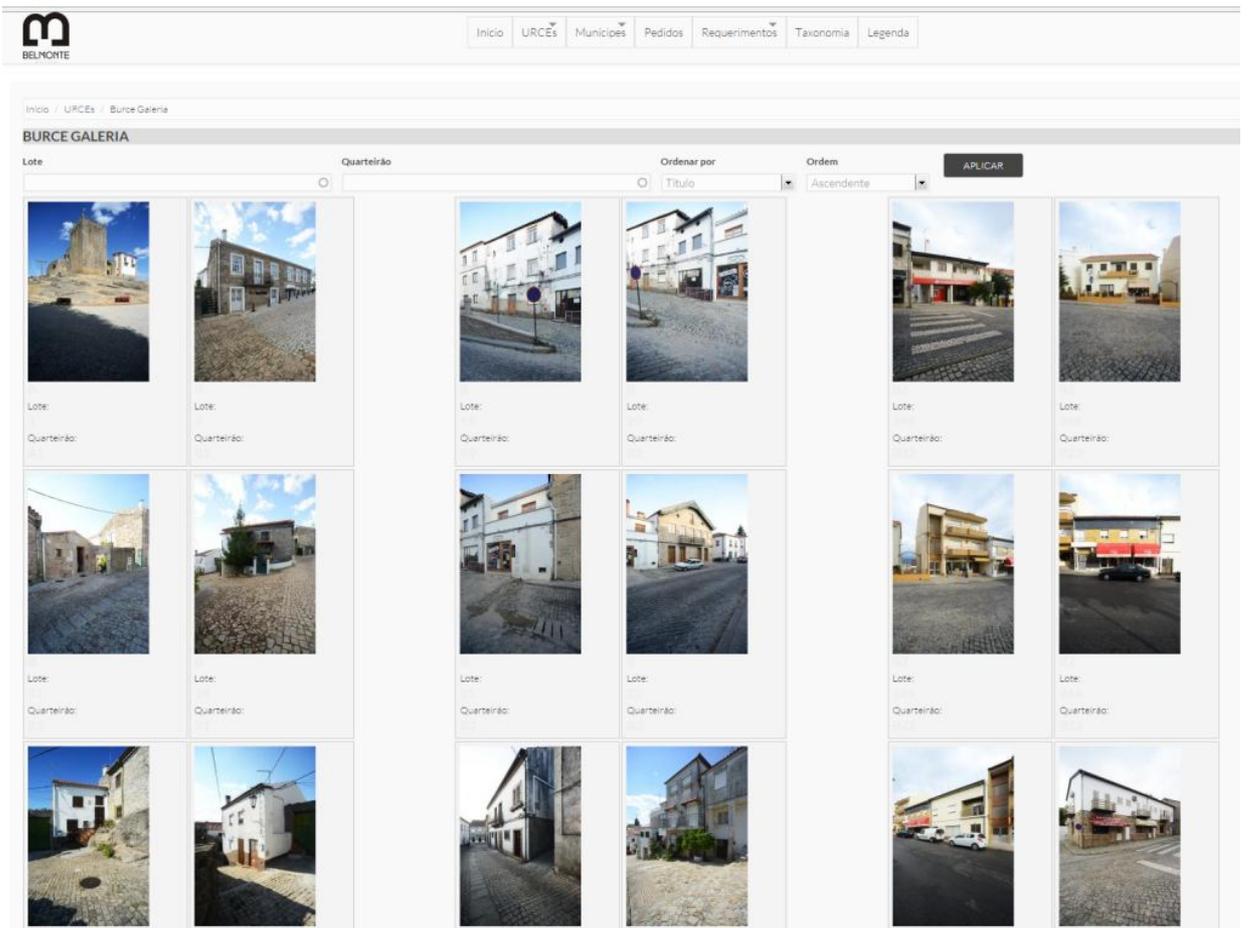
Início / URCEs / URCEs

URCES
INSERIR REGISTO

Quarteirão Lote Municipio Ordenar por

Qt.	Quarteirão	Rua	Lote	Nível Ocupação	População Residente	Acessos	Estado Actual	Funcao RC	Funcao Restantes	Estado Conservação	Nº Pisos	ECF Geral	ECF Varanda	ECF Orlas	ECF Socos	ECF Cunhais	ECF Cornija	ECF C Porta
A	A1		1	HP		ML	UT	ET	ET	BM	3	PI	QR	GR	GR	GR		MD
B	B1		2	HP		ML	UT	CR	TR	BM	2	IR	FR	RE			AL	MD
B	B1		13	HP		ML	UT	OU		BM	1	IR						MD
B	B1		14	P		UI	UT	HU	HU	BM	2	GR-IR-RE-						MD

Pormenor da amostra anterior



Pormenor da Galeria de imagens identificadoras de cada um dos lotes de Belmonte



3- OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DE BELMONTE

Tem vindo a Câmara Municipal Belmonte a desenvolver acções no sentido de fomentar a reabilitação urbana nomeadamente apoiando iniciativas de particulares e intervindo na renovação de infraestruturas e tratamento de espaço de uso comum, como recentemente se verificou ao longo da Rua Alvares Cabral.

Deste modo, a delimitação de uma área de reabilitação urbana permite manter e sustentar de modo integrado as futuras acções de reabilitação, promovendo a participação dos particulares tirando partido de contrapartidas fiscais, estabelecendo um ambiente favorável à reabilitação de Belmonte, numa acção de estímulo à participação da população.

As acções de reabilitação urbana de acordo com o artigo 3º do DL nº 307/2009, e suas posteriores alterações, devem contribuir de forma articulada para prossecução dos seguintes objectivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;



- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A promoção da delimitação da ARU tem como objectivo valorizar o património urbano existente assumindo-se a opção estratégica de vir a realizar uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, em que a Entidade Gestora será o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão através das seguintes medidas de actuação:

- apoio à reabilitação através de benefícios fiscais ;
- assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução de custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização, e demais procedimentos administrativos camarários que estejam no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana;
- promover um processo de dinamização das vontades sociais, políticas e institucionais, suficientemente atractivo e convergente da participação concertada de todos os agentes

Tem o Município a intenção de promover com prioridade as acções de reabilitação urbana no núcleo antigo, na correspondência da área delimitada na Planta anexa a cor Vermelha (ou linha mais carregada), que designamos como Pequena Envolvente, em reforço da ARU delimitada em cor Laranja, que designamos de Grande Envolvente. Esta prioridade tem como intenção gerar uma dinâmica exemplar, procurando demonstrar como as acções concertadas entre todos os agentes produzem resultados benéficos para todos, desde logo na promoção da Imagem de Belmonte, com resultados ao nível da atractividade de externalidades com incidência no Turismo, Cultura e Comércio.

Aquela intenção materializar-se-á numa forte intervenção do Município através das acções de estímulo já referidas, com especial incidência na qualificação dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização colectiva, na requalificação do espaço público e na criação de sinergias/parcerias, com entidades privadas, tendentes à diversificação e exponenciação de fontes de rendimento, com especial incidência nos setores do turismo e comércio.

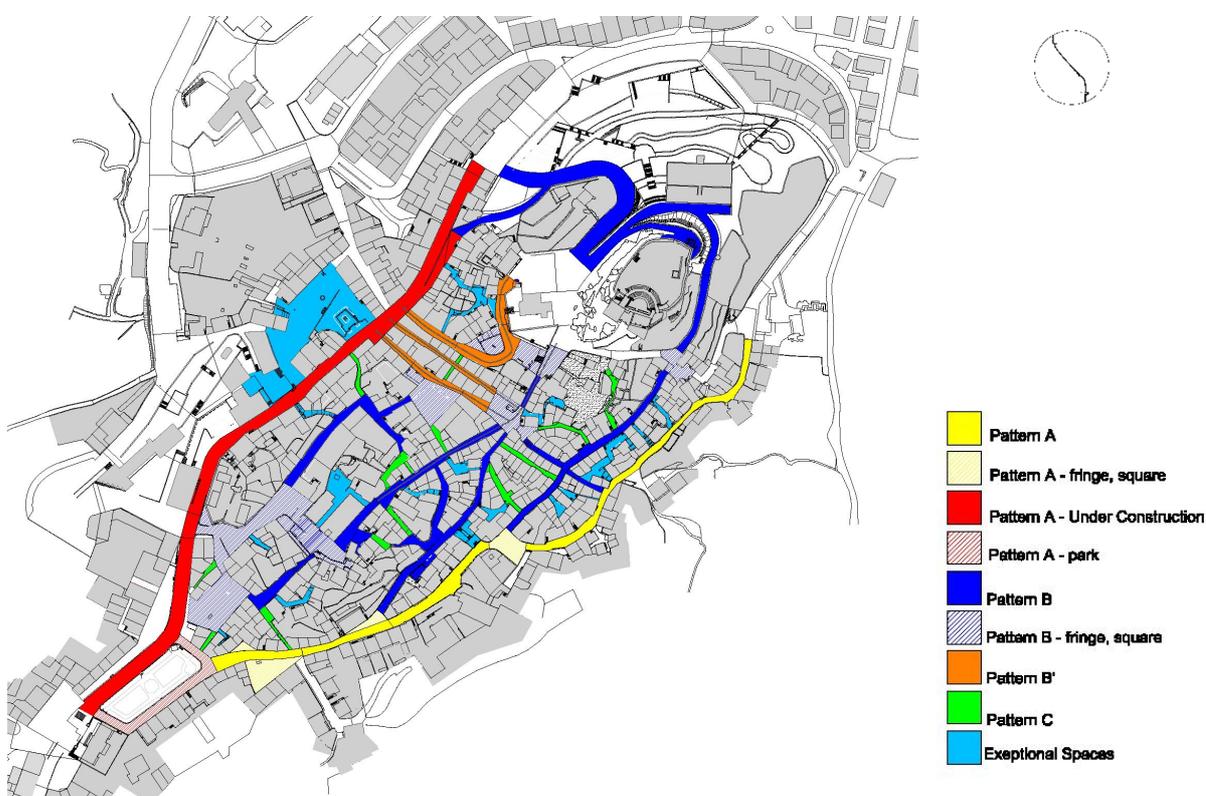
A equipa do Centro de Estudos da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto definiu para aquela Pequena Envolvente (Área Central no interior da ARU) uma hierarquia da estrutura



do espaço público, em função da sua importância para a vida do aglomerado. Os vários níveis a hierarquia terão a sua identificação diferenciada através do desenho intencional de tratamento do espaço público, contribuindo para uma leitura da sua identidade própria, em função da importância identificada.

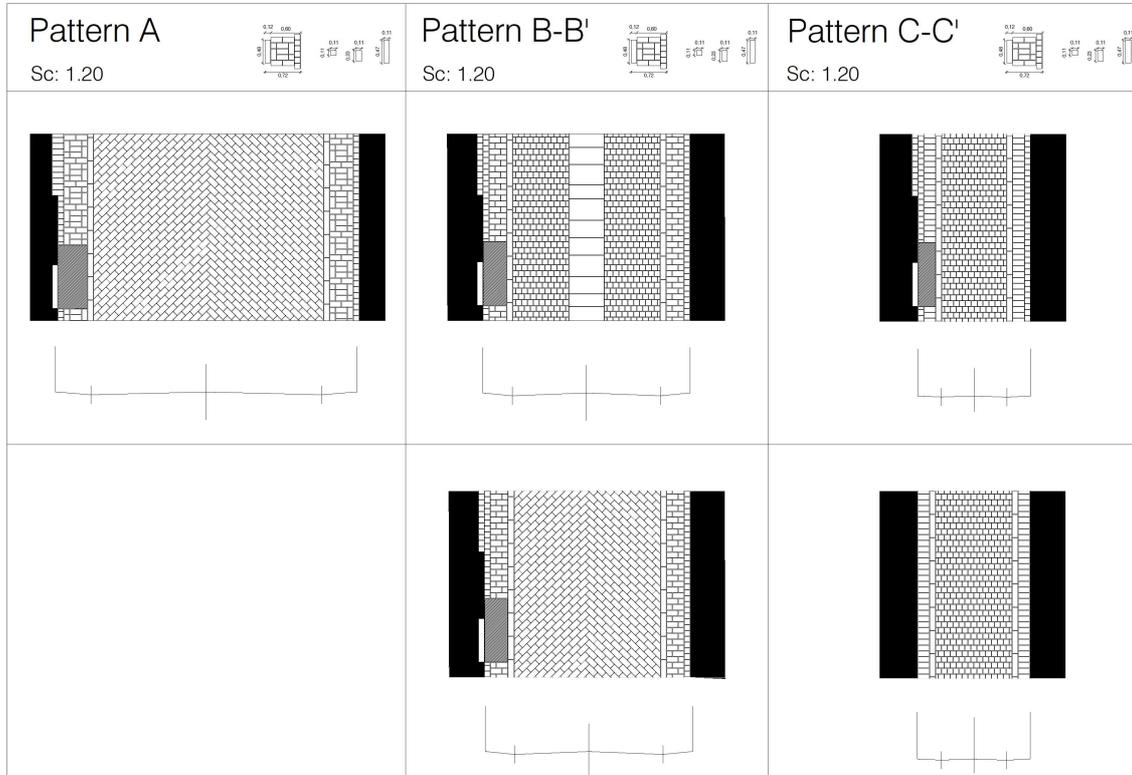
A título de exemplo apresenta-se uma planta que representa a hierarquia definida, bem como um ábaco de tratamento dos diversos níveis da hierarquia da estrutura do espaço público:

ESTUDO PRELIMINAR DA HIERARQUIA DO ESPAÇO PÚBLICO



[Handwritten signature]

**ESTUDO PRELIMINAR DO ÁBACO DE TRATAMENTO DOS
DIVERSOS NÍVEIS DA HIERARQUIA DO ESPAÇO PÚBLICO**



Pretende o Município promover uma acção integrada de reabilitação, com intervenção sobre o espaço público e assegurando aos particulares “ (...) um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também a posteriori durante a vigência da Operação de Reabilitação.”



ANEXOS



Planta da delimitação da ARU



Planta Delimitação Área de Reabilitação Urbana-Belmonte
14-01-2020

0 50 100 metros
1:10000
14-01-2020
BELMONTE 2020 Associação Municipal de Estudos Urbanísticos
Estudos Urbanísticos
CEFA-UP

Quadro dos benefícios fiscais da ARU

BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, com a aprovação da “**Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana**”, fica o município obrigado à definição, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, IMI e IMT. Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU da Vila de Belmonte são de natureza fiscal mas também financeira.

Incentivos fiscais associados aos impostos municipais

- a) Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, nomeadamente substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de seis anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- b) Excetuam-se do disposto na alínea anterior, os prédios que só sofram intervenções de reabilitação ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, situação em que a taxa de IMI terá uma redução de 10%, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- c) Isenção de 80% de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- d) Agravamento da taxa de IMI em 50% no caso de imóveis degradados;
- e) Agravamento da taxa de IMI em 70% no caso de imóveis em ruínas;
- f) Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo).

Incentivos financeiros

- a) Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;
- b) Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;



c) Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- a) Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios;
- b) Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- c) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- d) IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Sendo que serão concedidos após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Belmonte e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas

António Pinto do Avelar

[Handwritten signature]