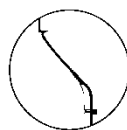


**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE CARIA**
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



CEFA-UP

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARIA – ARU

CONTEÚDOS DESTE DOCUMENTO

1- INTRODUÇÃO

2 - CRITÉRIOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU DE CARIA

A) FUNDAMENTAÇÃO

B) CARACTERIZAÇÃO

3- OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DE CARIA

A) ESBOÇO PARA A INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO

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 05 de Fevereiro de 2016, 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 Reabilitação 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 CARIA

A) – FUNDAMENTAÇÃO

Numa análise do núcleo urbano de Caria evidenciam-se alguns elementos caracterizadores da sua singularidade, que se pretende preservar.

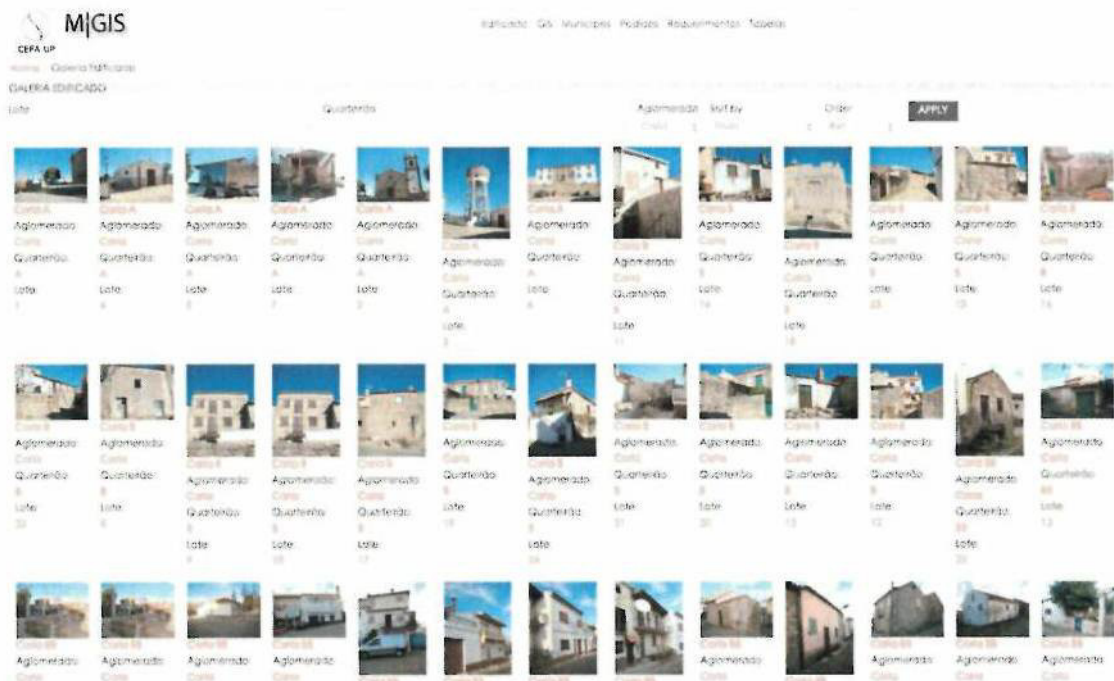
O núcleo urbano de Caria é de génese anterior a Belmonte. Terá tido origem na zona da actual Casa da Torre, um cabeço que se destaca na paisagem. O espaço urbano de Caria está estruturado nos caminhos antigos que emanam do cabeço, e estabelecem ligação: à sede do Concelho e às terras da Covilhã; às terras de Sabugal, para nordeste, e a aglomerados de outros Concelhos, como Pera Boa e Capinha, para sul. (ver imagem)

Na envolvente próxima ao núcleo urbano de Caria têm curso duas Ribeiras de caudal médio, que para além de testemunharem um manancial essencial para a fixação humana e para o desenvolvimento da actividade agrícola, se apresentam como obstáculo a transpor, originando a existência de Pontes de atravessamento permitindo a continuidade dos Caminhos antigos.

Ao longo destes Caminhos verifica-se a interessante circunstância da existência de Fontes. A sua maioria localiza-se no interior do actual núcleo urbano, hoje transformadas em Fontanários, elementos qualificadores de espaços públicos, mas também, Fontes que se localizam mais externamente ao núcleo urbano, mas, aquém das Pontes de passagem sobre as Ribeiras.

Todos estes elementos são caracterizadores da Paisagem envolvente a Caria, marcada fortemente também pela presença do cultivo da Oliveira e da Vinha. Esta paisagem apresenta assim características definidoras de um carácter próprio que, nos trabalhos de caracterização e registo, elaborados pelo Centro de Estudos da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, são identificadas como Valores Urbanos de Caria.

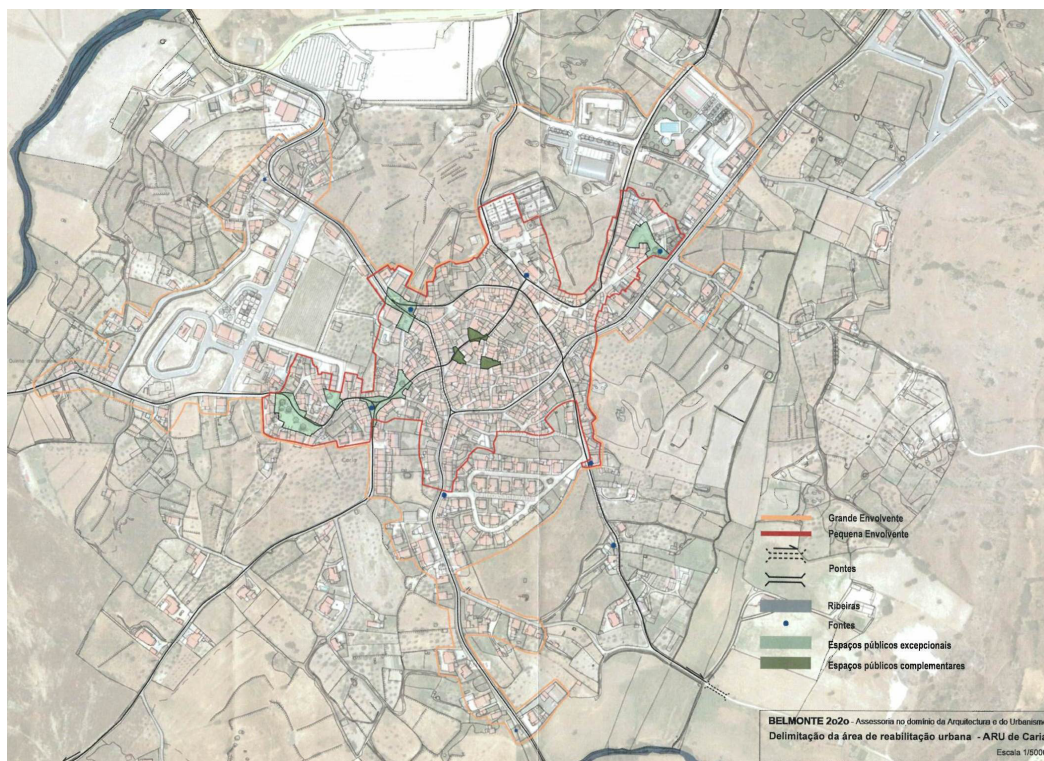
Por outro lado, o núcleo urbano de Caria caracteriza-se pela sua estrutura viária de dois níveis. Um “interno” definindo a malha urbana do Centro Antigo, e um outro “externo”, de carácter mais regional ligado à rede rodoviária nacional. Ambos os níveis se articulam sem rupturas. No primeiro, destacam-se espaços públicos de carácter excepcional e outros complementares (Praças e Largos), que consubstanciam uma sucessão de escalas diversas e localizações características que importa manter, reforçar e revitalizar. No segundo, estabelecendo as ligações para o território mais alargado, encontram-se expansões urbanas do centro antigo de Caria, na sua generalidade assentes em modelos recentes de produção de solo urbano. (ver imagem)



Excerto da base de dados – Galeria fotográfica (URCE)

Do ponto de vista da morfologia do espaço urbano, Caria apresenta quadro unidades que importa referir: a área central de génese mais antiga; a Norte o conjunto de equipamentos recentemente instalados; a Nascente loteamentos de caracterização unifamiliar; a Sul e Poente, para além das instalações da GNR e do Lar de terceira idade destaca-se a área circundante à Escola Primária.

A identificação destas morfologias, permitiu concluir ser necessário estabelecer critérios diferenciados de acordo com as principais e notórias morfologias identificadas. Neste sentido, foram criadas duas zonas que se identificaram como Grande Envolvente e Pequena Envolvente, permitindo o estabelecimento de critérios específicos de reabilitação para cada uma dessas zonas, e até mesmo, a definição de prioridades de intervenção de acordo com a gestão urbanística e de acordo com a escala de iniciativa que os particulares venham a demonstrar.



Planta de delimitação da ARU de Caria

3- OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU DE CARIA

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 Caria, 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 ulteriores 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 proteção 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.

A equipa do Centro de Estudos da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto definiu para a Pequena Envolvente (Área Central da ARU) um "Esboço para a Intervenção no Espaço Público", no qual se apresenta a ideia de intervenção urbanística, conducente à iniciativa pública de reabilitação

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 Urbana.*"

A) - ESBOÇO PARA A INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO

Resulta da análise do registo e reconhecimento (URCE), que existem valores urbanos em Caria que devem ser preservados, mas também, ser replicados valorizando a imagem de Caria, reabilitando os espaços públicos mais significativos, e garantindo unidade e valor de conjunto.

Em toda a área do Centro Antigo o tratamento e definição do espaço público apresenta um desenho qualificado e reconhecida unidade formal. Está bem resolvida a utilização da pavimentação em "paralelo" de granito, explorando as texturas que permite, e em articulação com uma sábia aplicação resolvendo problemas funcionais, quer de drenagem, quer de remates de pontos característicos nas Ruas, Praças e Largos, mesmo quando se apresenta necessária a utilização de asfalto. Este é um valor urbano de Caria que importa preservar.

Considera-se também, que a questão da mobilidade está já favorecida, entrecruzando as duas, escalas – a interna do núcleo e as ligações regionais de atravessamento -, sem rupturas.

Como se abordou inicialmente, a paisagem envolvente de Caria é em si um valor, com elementos que se destacam e a caracterizam. Esta equipa considera interessante e oportuno eleger elementos simbólicos representativos daquele valor, e implementá-los nos Largos e Praças de Caria. São eles a Água (fonte), a Árvore e sua sombra, e o banco para sentar, permanecer.

Deste modo, considera-se que a reabilitação do espaço público de Caria, deverá assentar em intervenções pontuais, que reponham a continuidade do desenho pre-existente reforçando a unidade e valor de conjunto, e na implementação criteriosa do conjunto dos elementos acima

referidos (banco, fonte, árvore) nos espaços que na planta identificamos como Espaços Públicos Excepcionais e Espaços Públicos Complementares.

Um outro elemento marcante é a iluminação pública que deverá ser uniformizada, optando-se apenas por um tipo de luminárias e de cor de luz.

Pretende-se que as Operações de Reabilitação Urbana destinadas ao espaço público, sejam orientadas objectivamente para a preservação dos valores urbanos identificados, evitando-se intervenções que comprometam a unidade formal identitária do Valor de Conjunto.

ANEXOS

Planta da delimitação da ARU

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 nº 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 Caria 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) Exceção 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