

Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

Delimitação de áreas de reabilitação urbana



Área de reabilitação urbana de Castelo Rodrigo

Proposta de Delimitação

03.2021

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	4
3	CARATERIZAÇÃO DA ÁREA	7
4	FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	12
5	OBJETIVOS	14
6	DELIMITAÇÃO DA ARU.....	16
7	BENEFÍCIOS FISCAIS	17
	ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE CASTELO RODRIGO.....	19
	ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	21

ACRÓNIMOS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMFCR - Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EN - Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PNDI - Parque Natural do Douro Internacional

SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo adiante designada por ARU de Castelo Rodrigo.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes e na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem.

A requalificação urbana visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios. Integrada na rede de Aldeias Históricas de Portugal, a aldeia de Castelo Rodrigo apresenta um singular enquadramento paisagístico, no território de riba-côa e próximo da fronteira com Espanha. Palco de batalhas decisivas na independência do território português, as suas ruas muralhadas e as casas de pedra são testemunho da história e da identidade de um local e de um povo. Por forma a preservar este património imóvel, histórico e cultural, e a dotar a aldeia de melhores condições e atratividade para a sua população e visitantes, a autarquia de Figueira de Castelo Rodrigo propõe que seja delimitada uma ARU na aldeia histórica de Castelo Rodrigo, e o consequente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

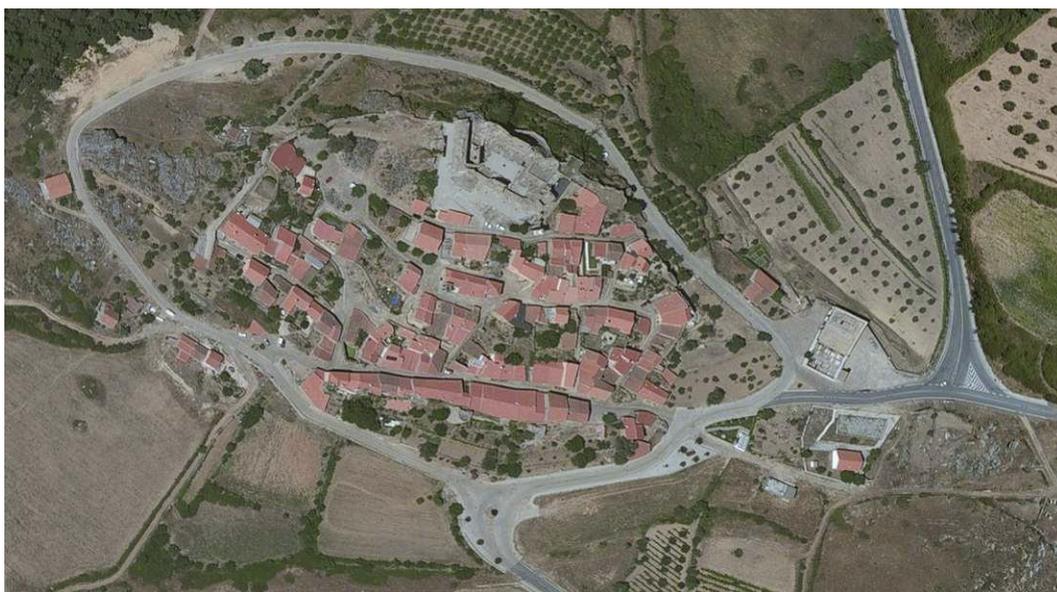


Ilustração 1 - Vista aérea de Castelo Rodrigo

Fonte: Bing Map

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho, nomeadamente no artigo 13º. Assim, acompanham e complementam esta Memória Descritiva e Justificativa, a Planta com a Delimitação da Área abrangida (Anexo I - Planta da ARU de Castelo Rodrigo) e o Quadro dos Benefícios Fiscais (Anexo II), designadamente os associados aos impostos municipais sobre o património como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da lei aplicável em vigor.

As ARU são, portanto, áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência - dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU).

Enquanto política pública, a reabilitação urbana é, portanto, da incumbência da administração pública, ainda que se considere dever dos proprietários assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações.

Assim, é à Câmara Municipal que compete a Delimitação da ARU, de acordo com a tramitação disposta do RJRU e seguidamente apresentada:



Quadro 1 - Tramitação do processo de delimitação da ARU

As intervenções de reabilitação urbana devem desenvolver-se de forma articulada, através de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) que ocorrem dentro das Áreas de Reabilitação urbana (ARU).

Deve a CMFCR, num prazo de 3 anos seguintes à aprovação da ARU de Castelo Rodrigo propor à Assembleia Municipal a aprovação correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no RJIGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana).



Ilustração 2 – Localização da ARU de Castelo Rodrigo

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA

“A Aldeia histórica de Castelo Rodrigo é, no seu todo, um autêntico espaço monumental que conserva importantes referências no plano medieval. Entre os monumentos que acrescentam valor ao património histórico são de destacar as velhas muralhas, as ruínas do palácio de Cristóvão da Moura, o Pelourinho quinhentista, a igreja medieval, a igreja matriz, a cisterna medieval e as inscrições que atestam a presença de uma importante comunidade de cristãos novos.

Durante mais de 600 anos, a povoação foi vila e sede de concelho. Em vários momentos da história nacional, os seus habitantes destacaram-se pela sua coragem e lealdade à coroa.”

“A mais dramática página na história desta aldeia que se eleva a mais de oitocentos metros foi escrita no século XVII, em 1664. A Batalha de Castelo Rodrigo foi uma das mais decisivas no período da Restauração e o sucesso português nesta região fronteiriça foi fulcral para a preservação da independência”

O castelo de Castelo Rodrigo situa-se sobre um possível castro lusitano de fundação neolítica, existindo referências a sua existência desde o séc. X.

A muralha medieval existente data do séc. XIII, subsistindo ainda duas portas em arco quebrado (porta do Sol e porta de Alverca). Posteriormente D. Dinis acrescenta um balcão com mata-cães e o torreão quadrangular que ostenta o seu brasão. Após um período de ruína, D. Manuel I manda recuperar as muralhas e atribui novo foral a 25 de julho de 1508.

No dia 4 de julho de 1922, foi classificado por Decreto como Monumento Nacional e parcialmente restaurado na década de 1940. Recentemente foi objeto de um programa global de intervenção, no âmbito das Aldeias Históricas de Portugal”.

Concorreram para a classificação como Aldeia Histórica de Portugal - para além do conjunto edificado e sua integração na paisagem - a ocorrência de distintas referências patrimoniais como sejam as ruínas do Palácio de Cristóvão de Moura (séc. XVI), o Pelourinho

(Monumento Nacional), a Igreja Matriz (séc. XIII), o Poço-cisterna (séc. XIII), o chafariz da Casqueira ou a Fonte da vila.

A leste da aldeia histórica, junto à estrada municipal M607 e nas margens da Ribeira de Aguiar, localiza-se o Mosteiro de Santa Maria de Aguiar, que também integra a Área de Reabilitação Urbana.

O Mosteiro, da Ordem de Cister, possui igreja de planta longitudinal, ligada ao esquema conventual pelo braço do transepto, e caracterizada pela simplicidade e austeridade da ordem e do românico primitivo. Supõe-se que o séc. XII seja a data original do complexo (ainda no Reino de Leão), que sofreu intervenções várias ao longo dos séculos, incluindo uma intervenção, em 1937, pela Direção Geral dos Monumentos Nacionais.

O Mosteiro e a Igreja de Santa Maria de Aguiar estão classificados como Monumento Nacional, pelo Decreto nº 21996, DG, 1ª Série, nº 295 de 17 de dezembro de 1932.

Integrada no complexo histórico de Santa Maria de Aguiar, encontra-se o edifício que serviu de hospedaria aos visitantes eclesiásticos, aos leigos de alta categoria social e também aos peregrinos de Santiago. O edifício sofreu obras de restauro e reabilitação em 1997, sendo hoje utilizado como unidade de Turismo de Habitação, com 9 quartos.

A Sul da colina onde se situa a aldeia histórica de Castelo Rodrigo, localiza-se o parque de lazer de Castelo Rodrigo, um conjunto desportivo e de lazer, constituído por piscinas, campo de jogos, parque de campismo com bungalows, uma ampla área de merendas e edifícios de apoio.

Este equipamento poderá mesmo assumir um papel Estratégico no desenvolvimento sustentável da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, além de importante na requalificação física do seu edificado, poderá ser um elemento aglutinador de sinergias, permitindo outras formas de ocupação do espaço.

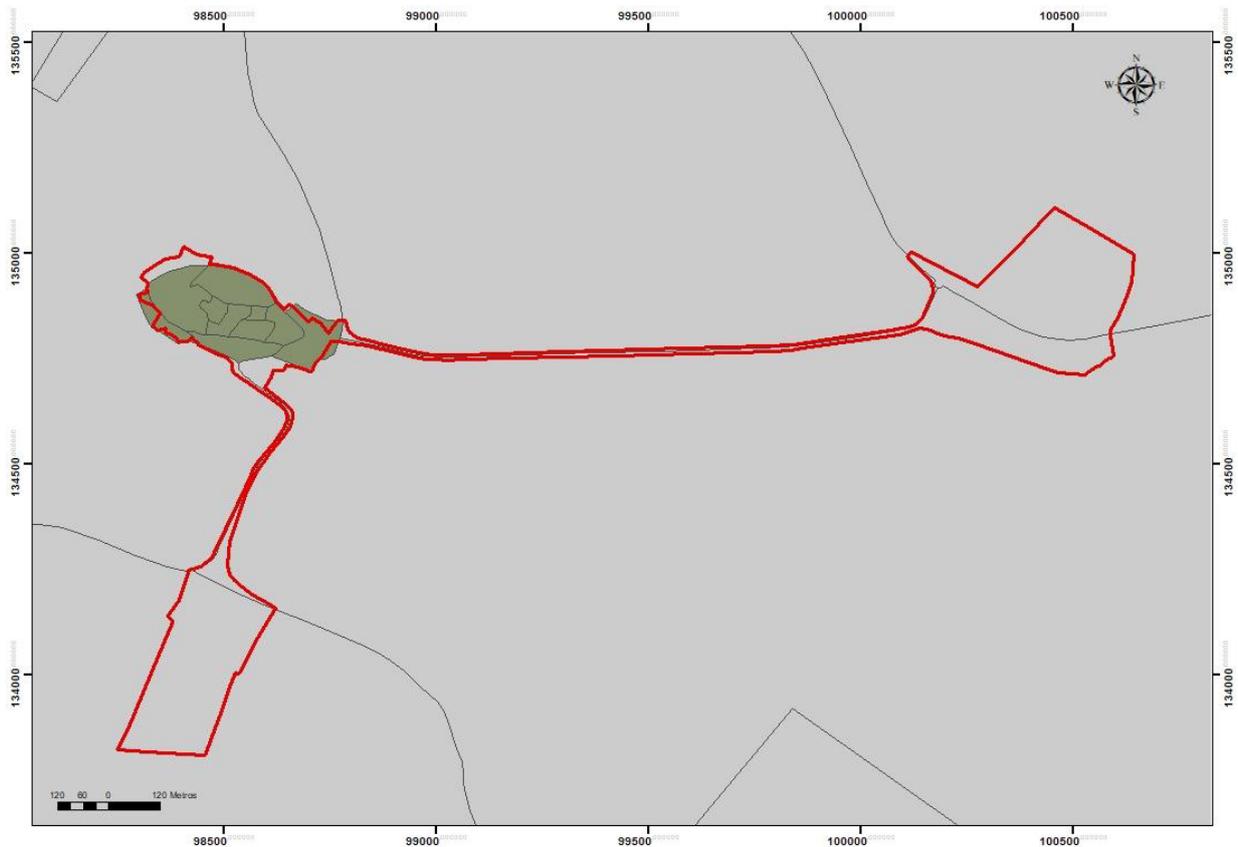


Ilustração 3 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos - Censos 2011 - da área em estudo, embora não tenham correspondência direta com os limites propostos para a ARU, uma vez que as subsecções selecionadas (subsecções do INE) não têm os mesmos limites físicos, como demonstra a figura anterior.

A análise aos dados permite concluir que a área em estudo se caracteriza essencialmente por uma população envelhecida (mais de 1/3 da população residente tem mais de 65 anos) e que o edificado, alvo de intervenção recente (posterior a 2001) representa 43,1% do total de edifícios (fruto das intervenções no âmbito do Programa das Aldeias Históricas). Trata-se de uma zona maioritariamente residencial, contabilizando-se 51 alojamentos. Destes, apenas 9,8 % se encontravam vagos, à data do inquérito, sendo que mais de metade tinha acesso à rede de saneamento (esgotos).

Tabela 1- Dados estatísticos nas subsecções de Castelo Rodrigo

Indivíduos residentes - 2011				
Total	≤ 13 anos		>65 anos	
	n.º	%	n.º	%
77	9	11,7	29	37,7
Edifícios				
Total	reconstruídos 2001-2011			
	n.º		%	
65	28		43,1	
Alojamentos				
Total	vagos		Com esgotos	
	n.º	%	n.º	%
51	5	9,8	29	56,9

Fonte: INE, Censos 2011



Ilustração 4 - Porta do Sol e Rua do Relógio



Ilustração 5 - Palácio de Cristóvão da Moura



Ilustração 6 – Castelo Rodrigo, eixos visuais



Ilustração 7 - Rua da Cadeia



Ilustração 8 - Percurso circular exterior



Ilustração 9 - Igreja e Convento de Santa Maria de Aguiar (Fonte: SIPA)



Ilustração 10 – Parque de Lazer de Castelo Rodrigo

4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado, à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A reabilitação urbana, quer do edificado de particulares, a quem são oferecidos inventivos (benefícios fiscais e outros), quer do espaço e dos imóveis públicos, qualifica essa área e cria uma dinâmica geradora de iniciativa, de novos usos e funções, contribuindo assim para a permanência e fixação de residentes e atividades. Com isto, é ainda promovida a contenção dos perímetros urbanos, ao invés da expansão a que se tem vindo a assistir nas últimas décadas.

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos, permite, assim, não só a melhoria do seu património construído e um reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

Na aldeia de Castelo Rodrigo, apesar de parte do edificado estar já recuperado, fruto da sua integração na rede das Aldeias Históricas de Portugal, revela-se ainda importante a criação de espaços que recebam o visitante, nomeadamente um parque de estacionamento e um parque de merendas. Estas intervenções revestem-se de maior importância considerando também que a exploração do potencial turístico da aldeia é o seu maior fator de desenvolvimento, criando assim condições para a permanência dos seus residentes.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo enquadra-se, pois, numa visão estratégica mais vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona.

O Mosteiro de Santa Maria de Aguiar, que também integra a Área de Reabilitação Urbana. Integrada no complexo histórico de Santa Maria de Aguiar, encontra-se o edifício que serviu de hospedaria aos visitantes eclesiásticos, aos leigos de alta categoria social e também aos peregrinos de Santiago.



Ilustração 11 – Parque de Lazer de Castelo Rodrigo e Parque de Campismo

No âmbito da Rede de Aldeias Históricas de Portugal, considera-se ainda ser importante a inclusão na ARU de Castelo Rodrigo do parque de lazer de Castelo Rodrigo, localizado a Sul da colina onde se situa a Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo.

Estando em curso trabalhos/estudos de preparação de uma candidatura das Aldeias Históricas de Portugal a Património da Humanidade, é fundamental cuidar da continuidade da autenticidade destes patrimónios milenares. E esta continuidade poderá ser proporcionada com a inclusão de novos conceitos.

Na aldeia de Castelo Rodrigo, perfeitamente delimitada, e onde não se prevê o aumento do seu perímetros exterior, fará todo o sentido abarcar esta área, de forma a poder chamar a si novos utilizadores, que, de forma temporária, se poderão aqui instalar, na procura de locais distintos pela sua história, paisagens e saberes, para desenvolver novas formas de trabalho remote e “*co-working*”, contribuindo para a valorização e salvaguarda do património, de forma inclusiva e sustentável.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo enquadra-se, pois, numa visão estratégica mais vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona.

5 OBJETIVOS

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A ARU de Castelo Rodrigo tem os seguintes objetivos específicos:

- 1 - Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- 2 - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- 3 - Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, e criação de novas áreas de estacionamento e estadia - parque de merendas -, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- 4 - Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- 5 - 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;
- 6 - Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

7 - Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

8 - Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;

9 - Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;

10 - Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana e desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo, na continuidade do trabalho que tem vindo a ser feito no âmbito da rede das Aldeias Históricas de Portugal.

11 - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

12 - Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

13 - Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Castelo Rodrigo tem uma área de 31,22 ha e engloba a totalidade da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, a zona do cemitério, o local onde está a ser construído o Ecoparque, a estrada que a liga à EM607, ao lugar de Santa Maria de Aguiar, abrangendo o complexo do Mosteiro de Santa Maria de Aguiar, a estrada que a liga ao parque de lazer de Castelo Rodrigo e o respetivo equipamento, o parque de lazer de Castelo Rodrigo

A ARU de Castelo Rodrigo fica desta forma delimitada, como expressa a Planta da Delimitação da ARU de Castelo Rodrigo (Anexo I deste documento) e a imagem seguinte:



Ilustração 12 - Limite da área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo

7 BENEFÍCIOS FISCAIS

Refere o RJRU (artigo 14º) que a delimitação de uma ARU obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Estes benefícios concedidos aos proprietários são um incentivo à reabilitação do seu património, a par da celeridade no processo administrativo que o RJRU prevê, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

De referir ainda o Regime para a Reabilitação Urbana apresenta um conjunto de medidas que procura privilegiar a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação.

São objeto destas medidas os edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destine a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, a construções cuja respetiva licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977, cumprindo ainda com o preceituado no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos - nomeadamente as isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC¹ - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais², nº 7 e 8 do artigo 71º, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, definidos pelo Município:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação.

¹ possíveis de consultar em

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html>

² Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, tendo sido mais recentemente atualizado pelas Leis 82-B/2014, 82-D/2014 e 82-E/2014 de 31/12 e DL 7/2015 de 13/01.

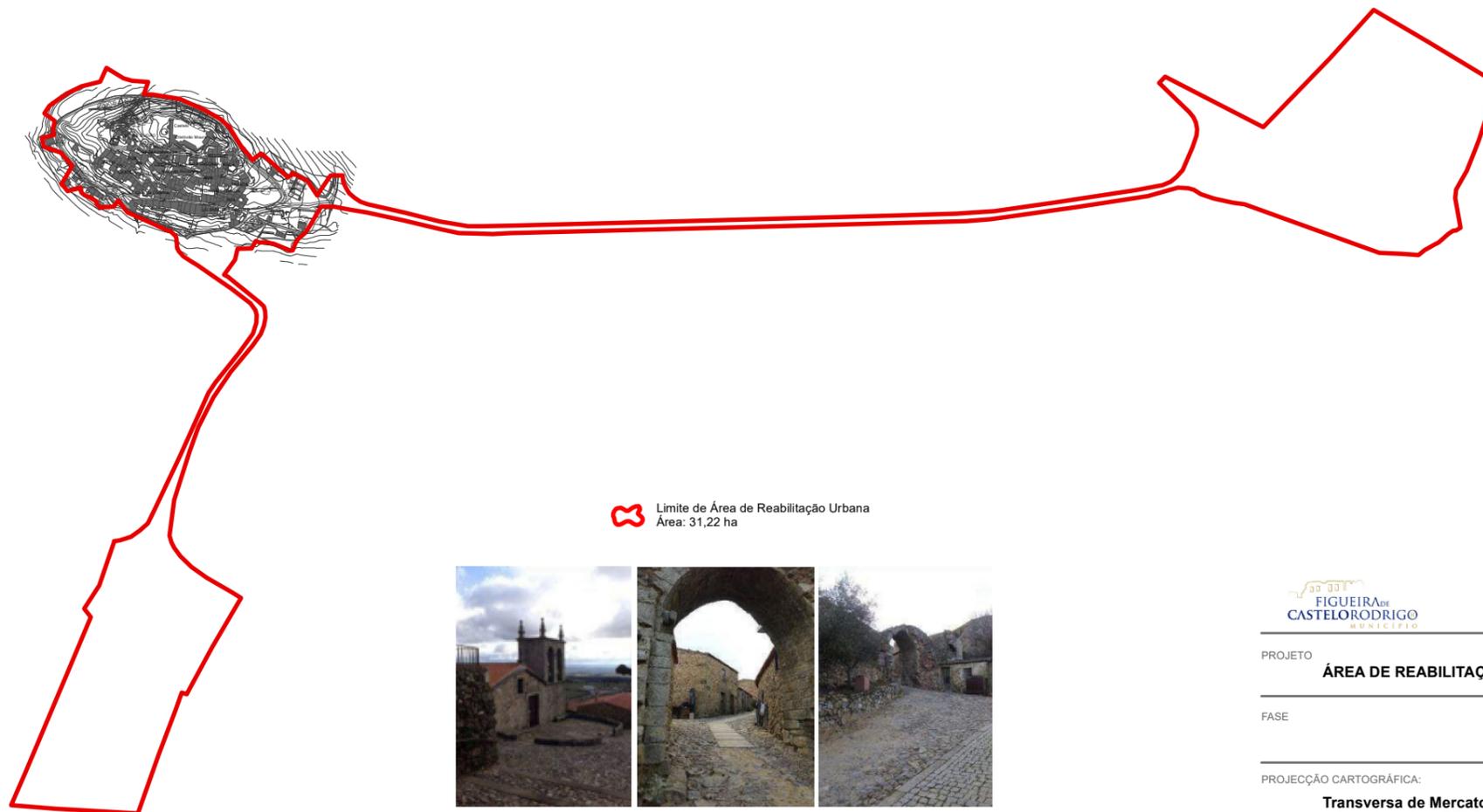
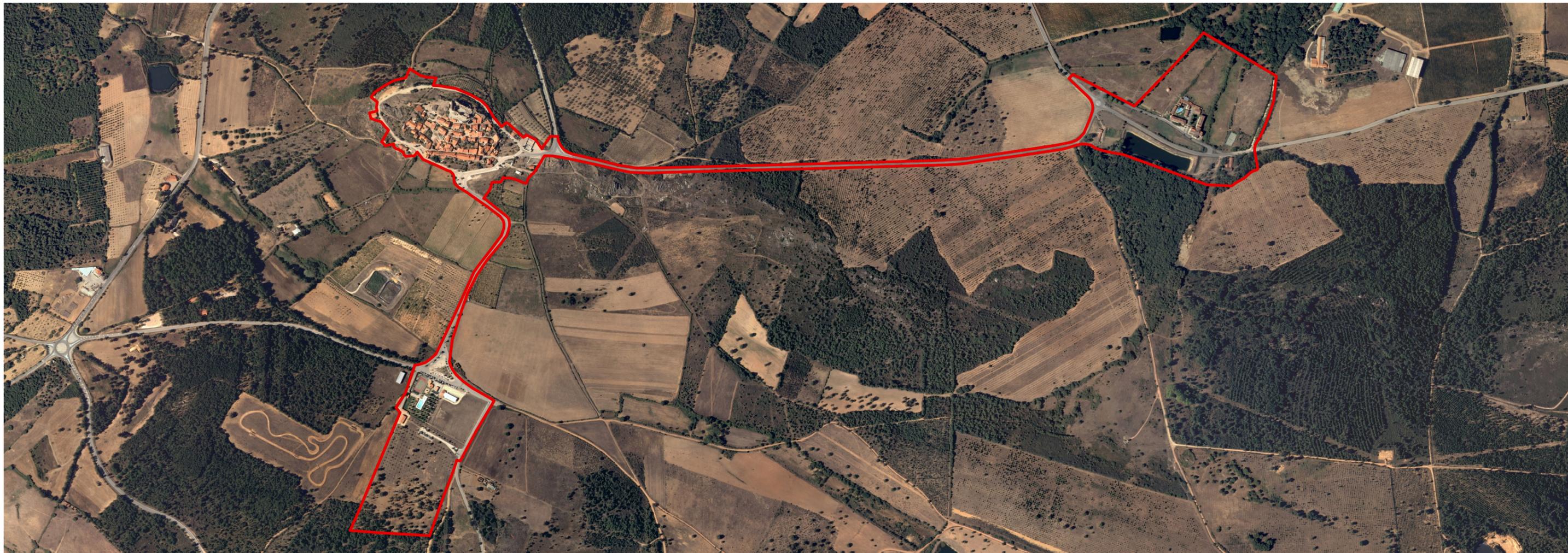
- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU de Castelo Rodrigo.

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, é ainda definida uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei.

Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

O quadro do Anexo II apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis em Áreas de Reabilitação Urbana, quer os definidos pelo Município, quer os restantes, não dispensando a consulta da legislação em vigor (nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF - e o Código do IVA - CIVA).

ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE CASTELO RODRIGO



PROJETO	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTELO RODRIGO	DATA	18/03/2021
FASE	PEÇA DESENHADA DELIMITAÇÃO		
PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA:	Transversa de Mercator, Elipsoide: GRS80 Coordenadas: ETRS89_Portugal_TM06		ESCALA 1/10000

ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado	<p>Aplicação da reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.</p> <p>(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)</p>
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	<p>Isenção do imposto, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, para os prédios urbanos objeto das ações de reabilitação.</p>
IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	<p>Isenção do imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.</p>
IRC - Imposto sobre o Rendimento Coletivo	<p>Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.</p> <p>(Consultar números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)</p>
IRS - Imposto sobre o Rendimento Singular	<ul style="list-style-type: none"> - Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis. - Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados. - Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
Outros - Taxa municipal	<p>Redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação.</p>