

Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

Delimitação de áreas de reabilitação urbana



Área de reabilitação urbana do Colmeal

Proposta de Delimitação

03.2021

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA	8
4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	9
5 OBJETIVOS	10
6 DELIMITAÇÃO DA ARU	12
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	13
ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DO COLMEAL	15
ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	17

ACRÓNIMOS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMFCR - Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

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

1 INTRODUÇÃO



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

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.

Desabitada desde julho de 1957, após um singular processo de despejo por parte da proprietária das terras, a aldeia do Colmeal, na serra da Marofa, foi recentemente “redescoberta”, estando a decorrer obras de recuperação e ampliação dos edifícios existentes, que se encontravam já em estado de ruína, e dos espaços exteriores intersticiais, com vista à implantação de um Hotel Rural e demais valências associadas. De forma a sustentar esta nova intervenção e a integrá-la na oferta turística do concelho, a autarquia de Figueira de Castelo Rodrigo propõe que seja delimitada uma ARU no Colmeal consequente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

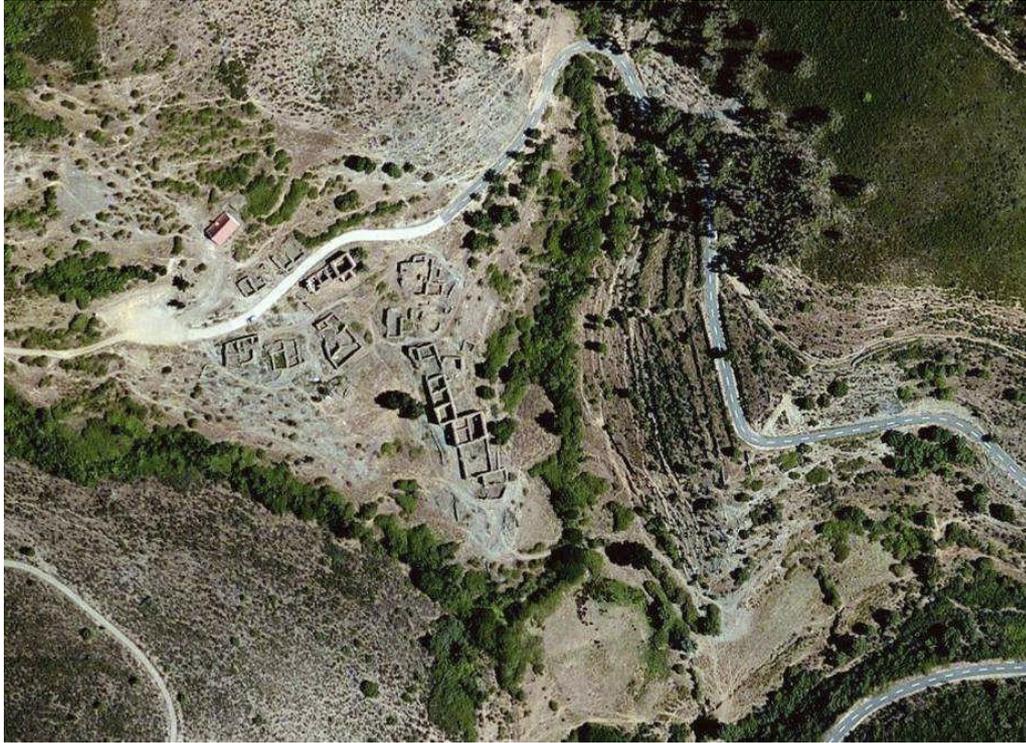


Ilustração 1 - Vista aérea do Colmeal

Fonte: Bing Maps

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, lterado 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 do Colmeal) 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 obsolescência - 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:



Ilustração 2 - 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 do Colmeal 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).

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA

A aldeia do Colmeal deve o seu nome à produção de mel que sempre caracterizou aquelas encostas da Serra da Marofa. O cultivo de amendoeiras e oliveiras, beneficiado pela abundância da água e pela exposição a sul, era também uma das principais ocupações e fonte de rendimento dos seus habitantes.

Desde o abrupto despejo, em 1957, a aldeia (que permaneceu sede de freguesias até à Lei de Reorganização administrativa do território das freguesias, em janeiro de 2013) tem sido caracterizada pelas ruínas do seu edificado, entre as quais a igreja quinhentista de São Miguel e o solar dos Cabrais, como é conhecido, e onde consta ter nascido Pedro Álvares Cabral.

Após ter sido classificada como Imóvel de Interesse Municipal, nos anos 80, à aldeia do Colmeal foram reconhecidos a singularidade histórica, patrimonial e ambiental, e conseqüentemente o seu potencial turístico - em 2012 é emitida ao projeto de Hotel Rural e Casas do Campo do Colmeal, proposto pela Sociedade de Desenvolvimento do Colmeal, Lda, uma declaração de interesse municipal. Foi considerado que o empreendimento se trata de “um importante instrumento na diversificação da base económica e de dinamização do tecido empresarial local, estimulando a criação de riqueza e emprego, reforçando a oferta hoteleira com conseqüente fixação de população num Concelho afetado pelo inverno demográfico.”



Ilustração 3 - Colmeal - Vista da aldeia e Igreja de S. Miguel

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.

A reabilitação urbana, quer do edificado de particulares, a quem são oferecidos incentivos (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.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal enquadra-se, pois, numa visão estratégica mais vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, já anteriormente apresentada neste documento.

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 público, 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 do Colmeal tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade, funcionalidade, conforto e segurança do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Travar o declínio demográfico e o abandono;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, atraindo novos públicos;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 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;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana e desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana proposta para a aldeia do Colmeal tem uma área de 1,73 ha, e engloba o conjunto edificado da aldeia, as áreas de recreio e lazer, associadas ao novo empreendimento turístico, e parte da estrada que lhe dá acesso.

O limite da ARU é assim traçado pelo caminho municipal, no quadrante nordeste, e pelo vale da ribeira, mais concretamente pela sua margem direita, voltando a subir e abarcando os edifícios/ruínas mais a norte, na aldeia.

Ou seja, a ARU do Colmeal engloba a área tida como necessária à recuperação da totalidade do edificado bem como à reabilitação dos espaços intersticiais complementares (logradouros, infraestruturas e acessos) tal como consta da Planta da Delimitação da ARU, Anexo I deste documento e na imagem seguinte.



Ilustração 4 - Limite da Área de Reabilitação Urbana do Colmeal

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 que o Regime da 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 IRC 1 - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais 2, 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:

¹ possíveis de consultar no sítio eletrónico do IHRU:

<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.

- 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.

- 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 do Colmeal.

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 DO COLMEAL

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>

