

Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

Delimitação de áreas de reabilitação urbana



Área de reabilitação urbana de **Figueira de Castelo Rodrigo**

Proposta de Delimitação

03.2021

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO | 4 |
| 2 ENQUADRAMENTO LEGAL | 6 |
| 3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA | 8 |
| 4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO | 19 |
| 5 OBJETIVOS | 21 |
| 6 DELIMITAÇÃO DA ARU | 23 |
| 7 BENEFÍCIOS FISCAIS | 25 |
| ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO | 27 |
| ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS | 29 |

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 Coletivas

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

1 INTRODUÇÃO



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

A Vila de Figueira de Castelo Rodrigo é sede da freguesia homónima e do concelho e localiza-se no planalto entre a aldeia histórica de Castelo Rodrigo e o rio Douro, a 3,5 Km da fronteira com Espanha (Vale do Alva), na margem direita da Ribeira de Aguiar. É, portanto, um importante polo de desenvolvimento demográfico, económico e social no concelho, procurando assumir-se como o seu centro urbano, capaz de dar resposta às necessidades e exigências dos figueirenses e, simultaneamente, oferecer aos seus visitantes uma estada agradável e diversificada. É nesse sentido, com vista ao melhoramento da qualidade de vida da população e de um aumento da atratividade do centro da vila, que a autarquia propõe para a vila de Figueira de Castelo Rodrigo a delimitação de uma ARU e conseqüente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.



Ilustração 1 - Vista aérea de Figueira de Castelo Rodrigo

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 n.º 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 Figueira 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 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 de Figueira 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).

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA

“Figueira de C. R. (...) Largos das feiras (um de gado, outro de gente) nas 5.^a feiras que seguem o 1.^o Domingo, outra 15 dias depois. O Largo maior é o largo dos Pretos, por causa do chafariz onde estão umas caras de metal escuro (...)”

Orlando Ribeiro, Caderno 58, 1968

A Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo corresponde à vila de Figueira de Castelo Rodrigo, incluindo o centro da vila - núcleo histórico - e as zonas de expansão, essencialmente para sul e noroeste.

A área delimitada engloba, portanto, o troço da EN221 (que se desenvolve entre o norte da cidade da Guarda até ao entroncamento com a EN 218, em Miranda do Douro) que atravessa toda a vila, no sentido norte-sul, assim como um troço da EN332, a noroeste do núcleo antigo, importante artéria de acesso ao centro.

A Vila de Figueira de Castelo Rodrigo assistiu a um maior desenvolvimento a partir da primeira metade do século XIX, quando foi elevada a sede do concelho. Até então, a povoação medieval de Figueira (assim denominada à época) organizava-se sobretudo num núcleo em torno da igreja paroquial, de invocação a São Vicente. Além do conjunto edificado desse núcleo antigo, do qual sobressaem alguns edifícios, refere-se o Chafariz dos Pretos, do século XIX, localizado no antigo Largo da Feira, hoje Largo Mateus de Castro, e ainda os edifícios do tribunal e da antiga cadeia comarcã (posto da GNR), claros exemplos da arquitetura do Estado Novo, assim como a Capela de N.^a Sr.^a da Conceição, no extremo sul da área delimitada, junto à EN221. Estas construções, de diferentes épocas da história da vila, estão todas localizadas na Área de Reabilitação Urbana e contribuem para a clara riqueza do seu património. A elas, alia-se a riqueza histórica e arquitetónica de muitas residências particulares, maioritariamente localizadas no núcleo antigo e na sua zona de expansão oitocentista, imediatamente a sul deste.

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 seleccionadas (subsecções do INE) não têm os mesmos limites físicos, como demonstra a figura seguinte.

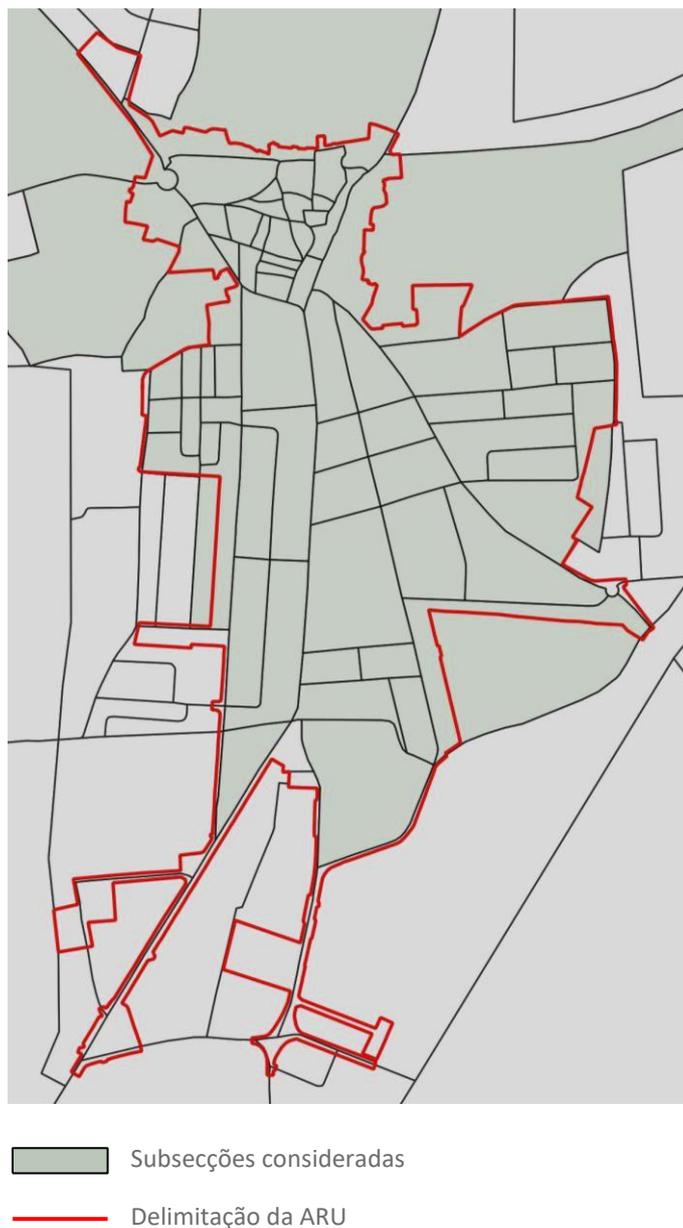


Ilustração 3 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo.

A análise aos dados permite concluir que a área em estudo se caracteriza essencialmente por uma população envelhecida (quase 1/4 da população residente tem mais de 65 anos) e que o edificado mais recente (posterior a 2001) representa apenas 5,9 % do total de edifícios (1011, no total das subsecções).

Trata-se de uma zona maioritariamente residencial, contabilizando-se 1062 alojamentos. Destes, cerca de 21% se encontravam vagos.

Tabela 1 – dados estatísticos nas subsecções de Figueira de Castelo Rodrigo

| Indivíduos residentes | | | | |
|------------------------------|-------------------------|------|-------------|------|
| total | ≤ 13 anos | | > 65 anos | |
| | n.º | % | n.º | % |
| 1465 | 151 | 10,3 | 355 | 24,2 |
| Edifícios | | | | |
| total | Construídos 2001 - 2011 | | | |
| | n.º | | % | |
| 1011 | 60 | | 5,9 | |
| Alojamentos | | | | |
| total | vagos | | com esgotos | |
| | n.º | % | n.º | % |
| 1062 | 227 | 21,4 | 601 | 56,6 |

Fonte: INE, Censos 2011

A grande maioria dos edifícios vagos localiza-se no núcleo antigo da vila, nos quarteirões em torno da igreja matriz. É nesta zona que se localizam os edifícios mais antigos - com maior valor histórico mas igualmente em pior estado de conservação, assim como as ruas mais estreitas e menos salubres, onde a acessibilidade é limitada. Apesar das visíveis carências no edificado, as ruas apresentam, de forma geral, uma pavimentação coerente e com continuidade, embora permaneçam por resolver questões relacionadas com a infraestruturação.

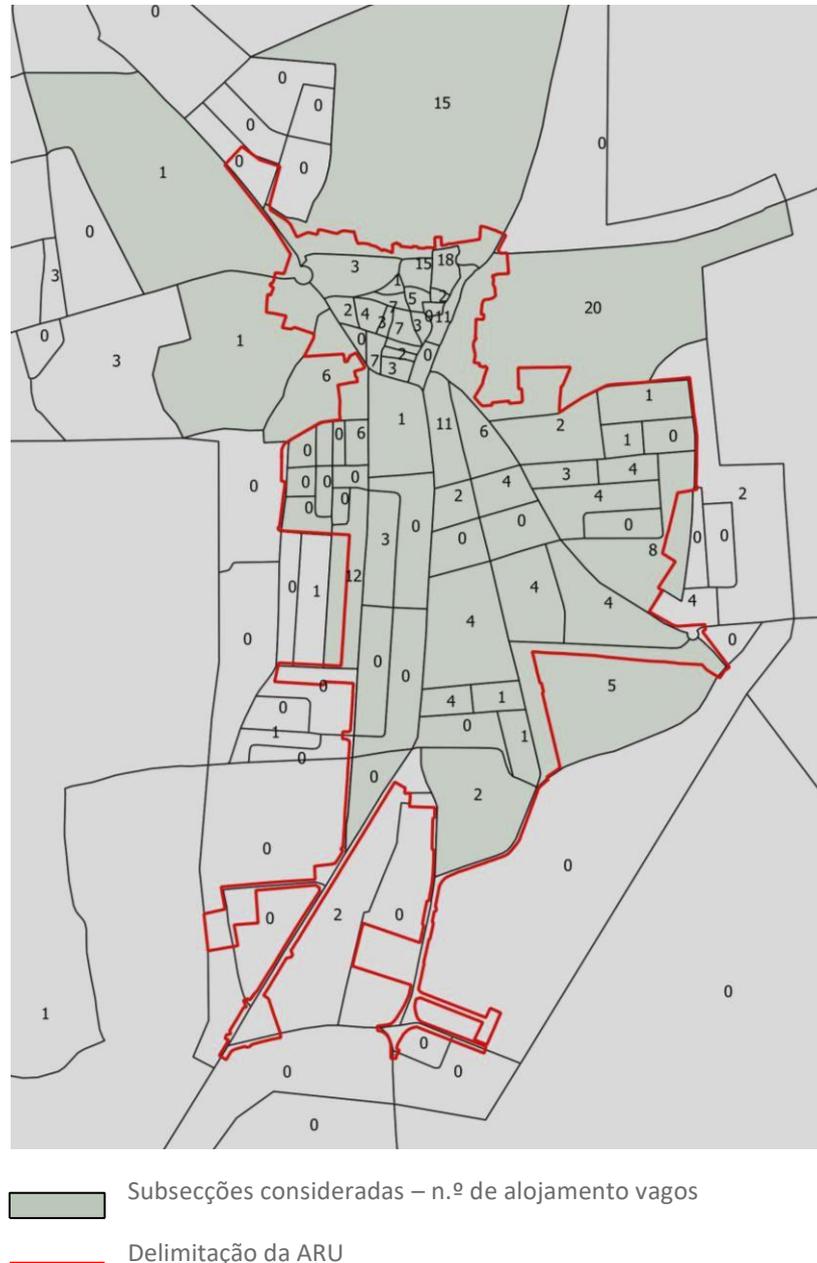


Ilustração 4 - Número de alojamentos vagos, por subsecção estatística

As ruas Álvaro Castelões e o Largo Mateus de Castro constituem a charneira entre esta malha antiga, mais encerrada e de quarteirões pequenos e ruas estreitas, para a zona de expansão a sul, oitocentista. Esta caracteriza-se pelos espaços públicos ajardinados e pelas ruas de perfil mais largo, claramente desenhado tendo em conta a mobilidade rodoviária, e as construções mais recentes, embora algumas ainda anteriores ao século XX. A habitação multifamiliar em altura tem pouca expressão, sendo a malha urbana caracterizada essencialmente pelos

edifícios de habitação unifamiliar, de um ou dois pisos, com comércio e/ou serviços no piso térreo, em contacto com o passeio.

Sendo mais recentes, as habitações, nesta área, não se encontram em tão elevado estado de degradação. O espaço público, no entanto, carece de uma melhoria ao nível da organização (clarificando as faixas de rodagem, passeios e estacionamento), pavimentação e coerência na escolha de materiais, melhoria de infraestruturas, entre outras. A reorganização e melhoramento das ruas e espaços de estar (nomeadamente os largos e jardins, que carecem, de forma geral, de uma modernização e melhoria nas acessibilidades) são essenciais para a coesão e reforço da centralidade da vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

Estes dois núcleos - o casco antigo e histórico a e vila oitocentista - assumem-se como o centro administrativo da sede do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo, nela se localizando grande parte dos serviços e espaços comerciais, assim como grande parte dos equipamentos: o edifício-sede da Câmara Municipal, no Largo Dr. Vilhena, entre outros, localizados sobretudo na Avenida dos Heróis de Castelo Rodrigo e na Avenida 25 de Abril (os mais recentes).

A área em estudo engloba ainda as zonas de mais recente expansão, sobretudo ocupadas com habitação unifamiliar isolada, por vezes em loteamento, algumas estruturas de maior dimensão, como os armazéns municipais e a Adega Cooperativa de Figueira de Castelo Rodrigo (no quadrante sudoeste da ARU), e alguns campos agrícolas e vias de acesso, em algumas situações a necessitarem de obras de melhoramentos.

O quadro e a figura seguinte identificam os principais equipamentos e espaços verdes/praças localizados na área em estudo, proposta para a ARU.

Equipamentos

Na área da ARU

- Quartel da Associação de Bombeiros Voluntários Figueirenses
- Mercado Municipal
- Pavilhão Gimnodesportivo
- Campos de Ténis
- Piscinas Municipais
- Casa da Cultura / Biblioteca Municipal
- Serviço Local de Segurança Social
- Junta de Freguesia de Figueira de Castelo Rodrigo
- Tribunal Judicial de Figueira de Castelo Rodrigo
- Posto da Guarda Nacional Republicana
- Escola Básica do 1.º Ciclo de Figueira de Castelo Rodrigo
- Câmara Municipal
- Centro de Saúde
- Jardim de Infância
- Escola Básica do 2.º Ciclo de Figueira de Castelo Rodrigo
- Escola Secundária com 3.º Ciclo do Ensino Básico de Figueira de Castelo Rodrigo
- Lar de Idosos de Santa Maria de Aguiar

Espaços Verdes / Praças

- Largo da Igreja de São Vicente
 - Largo da Capela de N.ª Sr.ª da Conceição
 - Largo Dr. Vilhena
 - Largo Serpa Pinto
 - Largo Mateus de Castro
 - Jardim/entrada do Mercado Municipal
 - Jardim na Av. Dr Francisco Sá Carneiro
 - outros
-



- Património imóvel
 - Equipamento cultural
 - Equipamento educativo
 - Equipamento de saúde
 - Equipamento de ação social
 - Equipamento desportivo
 - Equipamento administrativo/proteção civil
 - Atividades económicas
 - Zonas verdes / Praças
- Delimitação da ARU

Ilustração 5 - Localização dos Equipamentos e Espaços Verdes/Praças na ARU



Ilustração 6 - Largo do Dr. Vilhena



Ilustração 7 - Rua Osório Vasconcelos e Largo do Castelo



Ilustração 8 - Rua Cónego Patrício



Ilustração 9 - Rua Álvaro Castelões



Ilustração 10 - Rua Artur Costa



Ilustração 11 - Largo Mateus de Castro



Ilustração 12 - Largos Serpa Pinto e Mateus de Castro

(Jardim de Figueira de Castelo Rodrigo)



Ilustração 13 - Rua Dr. Francisco Sá Carneiro



Ilustração 14 - Rua Sto. António



Ilustração 15 - Cruzamento Rua Sto. António com Av. Heróis de Castelo Rodrigo



Ilustração 16 - Av. Heróis de Castelo Rodrigo



Ilustração 17 - Av. Sta. Maria Aguiar



Ilustração 18 - Largo do Dr. Vilhena



Ilustração 19 - Largo da Igreja

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 ARU de Figueira de Castelo Rodrigo, englobando três grandes áreas, ou momentos, do seu desenvolvimento urbano, procura criar condições para novas sinergias entre elas, complementando-se e apresentando uma oferta turística e de comércio e serviços integrada. São esses momentos:

- O núcleo antigo;
- A primeira fase de expansão da vila, para sul;
- A zona de mais recente expansão, para sul, ao longo da via EN221, e para nascente.

Além disso, a ARU aqui proposta engloba a área identificada no Plano de Urbanização da Vila de Figueira de Castelo Rodrigo¹ como UOPG 1 - Núcleo Antigo, tendo em conta, precisamente, a sua especificidade e a necessidade de estudo e intervenção.

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.

¹ Publicado pelo Aviso nº 8260/2008, no Diário da República nº 54, IIª Série, de 17 de março.

No caso concreto da ARU de Figueira de Castelo Rodrigo, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado - promovendo a fixação de residentes essencialmente na zona antiga e, em simultâneo, preservando o valor patrimonial de grande parte desses imóveis - como levar a cabo um conjunto de obras públicas, que contribuam de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos figueirenses (não só os que habitam na ARU, mas em todo o concelho, dado tratar-se da sua sede administrativa), e para um maior desenvolvimento turístico e económico. Entre essas intervenções públicas, destacam-se a reconstrução e reconversão de um imóvel de reconhecido valor patrimonial e sua reconversão em Centro Interpretativo de Figueira de Castelo Rodrigo, e respetivas alterações na envolvente, a construção do Centro Escolar, recuperando as estruturas existentes, assim como intervenções em todas as ruas da vila, com maior incidência no centro histórico. Foi inclusivamente já elaborado um projeto viário global, que contempla a infraestruturização e repavimentação das vias, assim como a reorganização do tráfego e redesenho de faixas de rodagem, estacionamento e passeios.

Do mesmo modo, prevê-se o melhoramento de algumas vias, já existentes, reforçando assim a rede viária da vila e permitindo um melhor acesso aos bens e serviços, bem como a construção de novos edifícios em áreas já infraestruturadas e integradas na nova dinâmica funcional e de desenvolvimento sustentado de Figueira de Castelo Rodrigo.

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.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueira 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, 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, 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 Figueira de Castelo Rodrigo tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade 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;
- 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;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;

- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes, nomeadamente no núcleo antigo da vila;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Modernizar as infraestruturas urbanas, nomeadamente com a intervenção nas vias;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente o Centro Escolar;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, reorganizando e clarificando hierarquias viárias;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo, nomeadamente a criação de um Centro Interpretativo de Figueira de Castelo Rodrigo.

A delimitação da ARU de Figueira de Castelo Rodrigo produz os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente IMI e IMT;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de IVA, IRC e IRS;
- Compromete o município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Figueira de Castelo Rodrigo tem 70,36 ha, e engloba o centro da vila, nomeadamente o núcleo mais antigo, a norte, e as zonas de expansão mais recente, essencialmente para sul e nascente.

Genericamente, o limite da ARU é traçado (no sentido contrários aos ponteiros do relógio) pelas traseiras das edificações da Rua Álvaro Castelões, Rua Artur Costa e Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, abrangendo aqui a Av. 25 de Abril (EN nº 221) até à Capela de Nossa Senhora da Conceição, a sul, também englobada na ARU. O limite da ARU engloba ainda a Rua Pedro Jacques de Magalhães, até ao cruzamento com a Rua da Misericórdia do Concelho. Subindo para norte, o limite contorna os edifícios da Adega Cooperativa, e engloba a Avenida dos Heróis de Castelo Rodrigo e a Escola Básica do 2.º Ciclo de Figueira de Castelo Rodrigo, na Rua de Stª Mª de Aguiar, assim como a zona habitacional mais recente, a este desta via. O limite contorna, por fim, os edifícios que confrontam e são servidos pela Rua Osório Vasconcelos (EN 221) e pela Rua Cónego Patrício, a norte do núcleo histórico.

Ou seja, a ARU de Figueira de Castelo Rodrigo engloba os principais largos/espços verdes e equipamentos já referidos neste documento, as ruas que os unem e o edificado entre eles, tal como conta da Planta da Delimitação da ARU, Anexo I deste documento e na imagem seguinte



Ilustração 20 - 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 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 destinem 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 2º do Decreto-Lei nº 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 IRC² - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais³, 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:

² possíveis de consultar no sítio eletrónico do IHRU:

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

³ 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 de Figueira 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 FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

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> |