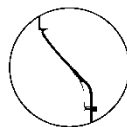


**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE BELMONTE**  
**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**  
**- ALTERAÇÃO -**



CEFA-UP

## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BELMONTE – ARU**

### **CONTEÚDOS DESTE DOCUMENTO**

#### **1- INTRODUÇÃO**

#### **2 – ENQUADRAMENTO LEGAL**

#### **3 - 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

O presente documento refere-se à 1ª alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Belmonte, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal 30 de Setembro de 2015 e comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, tendo sido publicada no Diário da República, 2ª Série, a 27 de Janeiro de 2016, através do Aviso nº 933/2016.

Esta alteração consiste fundamentalmente na alteração dos limites da ARU.

## 2- ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o disposto no nº 6 do artigo 13º do RJRU, após a delimitação de ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação (artº 13º do RJRU).

Neste contexto, a aprovação da alteração de delimitação da ARU de Belmonte, obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de alteração de delimitação da ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (nº 2 do artigo 13º)
  - a. Memória descritiva e justificativa, fundamentando a alteração de delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir;
  - b. Planta de delimitação da área abrangida pela ARU;
  - c. Quadro com os benefícios fiscais, nos termos da alínea a) do artigo 14º;
2. A Câmara Municipal submete o projeto de alteração de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13º);
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da alteração de delimitação da ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
  - a. Envia para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município (nº 4 do artigo 13º);
  - b. Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (nº 5 do artigo 13º).

## 3 – CRITÉRIOS PARA A DELIMITAÇÃO DA ARU DE BELMONTE

### A - FUNDAMENTAÇÃO

A área de Reabilitação Urbana de Belmonte foi elaborada com o intuito de promover uma intervenção integrada de regeneração urbana na parte consolidada, que incide sobre o núcleo urbano de Belmonte. Esta reabilitação urbana consiste, em grande parte, na reabilitação do edificado, público ou privado, sendo essencial incrementar uma estratégia municipal que monitorize e adapte os instrumentos estratégicos constituídos pela ARU, à realidade e dinâmica do território. É na consistência desta permanente necessidade de adequar a ARU às mutações constantes do território, que se torna necessário proceder a uma alteração deste instrumento estratégico.

Com o decorrer dos trabalhos subsequentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área constatou-se que a delimitação aprovada não incluía áreas contíguas (casa da hidráulica e parque urbano do Machorro / Chafariz do Areal), fundamentais para a regeneração e revitalização.

Contudo, na elaboração da ORU, verificou-se que estas áreas contíguas são fundamentais para reforçar a homogeneidade dos limites da ARU, visto estas, serem zonas adjacentes, e portanto localizadas no núcleo urbano da vila, com o qual detêm relações de complementaridade.

Acresce que para estas áreas estão previstas ações de requalificação, em particular nos equipamentos e espaços públicos, que ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, se assumem como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

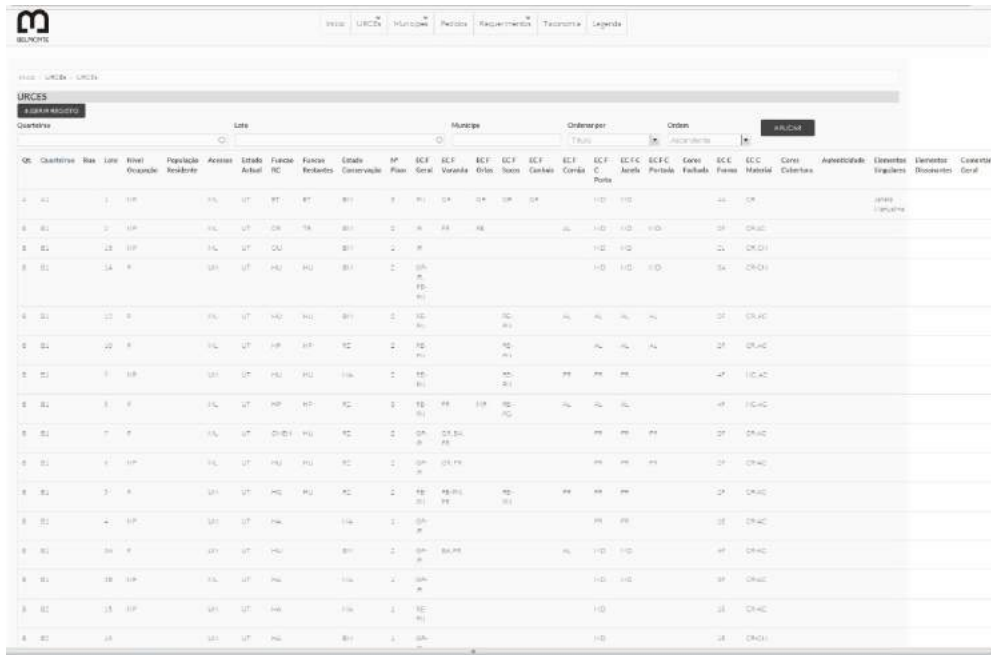
## **B) - CARACTERIZAÇÃO**

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”.



The screenshot shows a web-based data table interface. At the top, there are navigation tabs: "Início", "URCES", "Município", "Paróquia", "Equipamentos", "Taxonomia", and "Legenda". Below these, there are filters for "Quarteira" and "Rua". The main table has the following columns: Q03, Quarteira, Rua, Lote, Área, População, and numerous technical codes (e.g., A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1, J1, K1, L1, M1, N1, O1, P1, Q1, R1, S1, T1, U1, V1, W1, X1, Y1, Z1, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UU, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

**Amostra de uma página da Base de Dados**

**BELMONTE** Início URCEs Municipis Pedidos Requerimentos Taxonomia Legenda

Início / URCEs / URCEs

**URCES**  
INSERIR REGISTO

Quarteirao  Lote  Municipio  Ordenar por

Qt.	Quarteirao	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	BH	3	PE	GR	GR	GR	GR		HD
B	B1		2	HP		ML	UT	CR	TR	BH	2	IR	FR	RE			AL	HD
B	B1		13	HP		ML	UT	OU		BH	1	IR						HD
B	B1		14	P		UH	UT	HU	HU	BH	2	GR-IR-RE-						HD


Pormenor da amostra anterior

**BELMONTE** Início URCEs Municipis Pedidos Requerimentos Taxonomia Legenda


Início / URCEs / Burce Galeria

**BURCE GALERIA**


Lote  Quarteirao  Ordenar por  Ordem  **APLICAR**




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:




Lote:  
Quarteirao:



Lote:  
Quarteirao:



Lote:  
Quarteirao:



Lote:  
Quarteirao:

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 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

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.

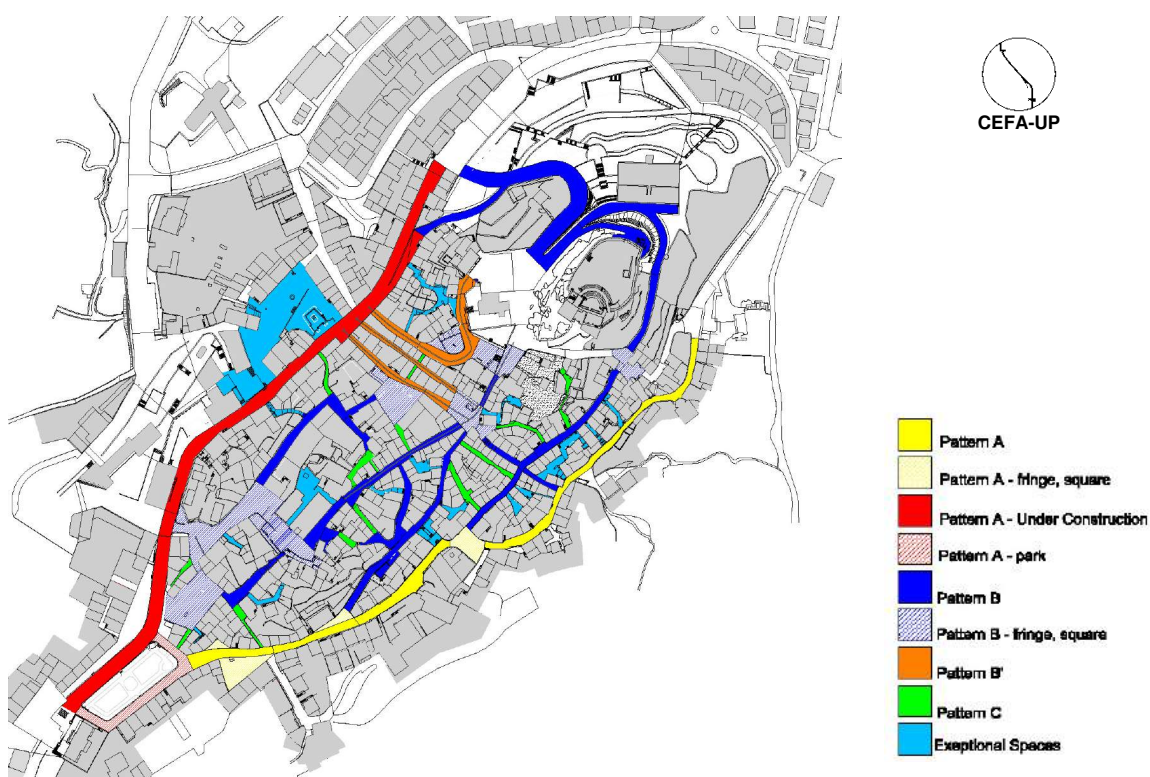
A equipa do Centro de Estudos da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto definiu para aquela Pequena Envolvente (Área Central no interior da ARU) uma hierarquia da estrutura



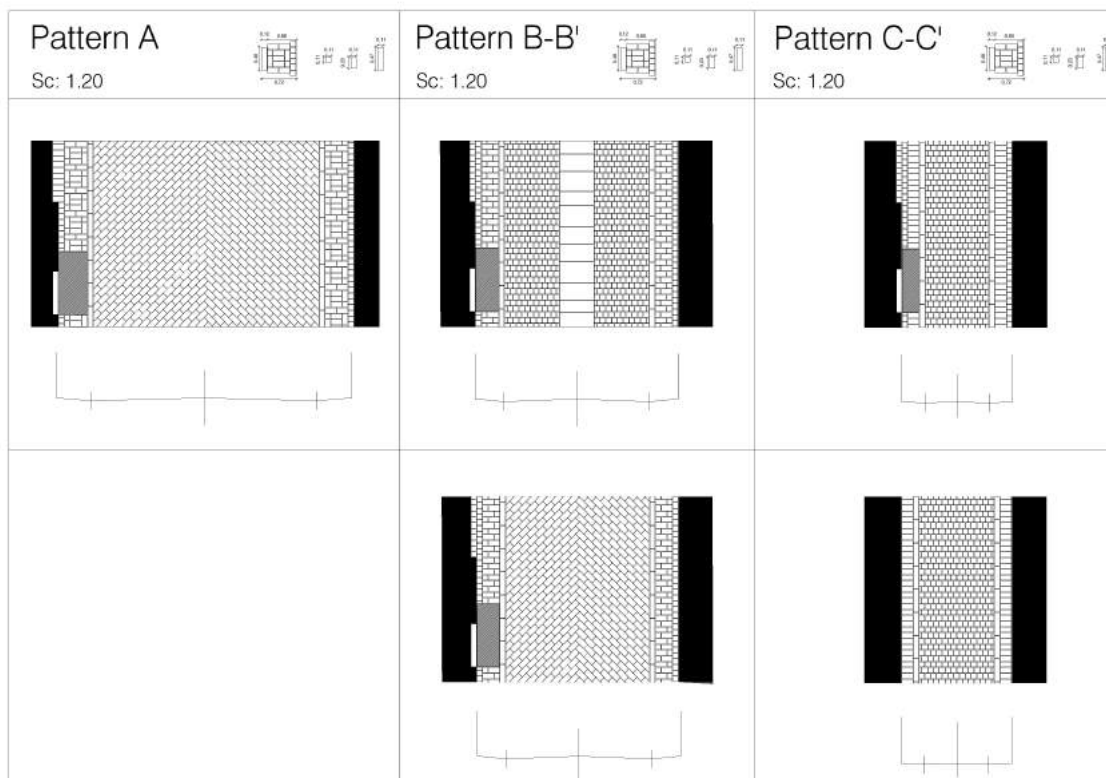
do espaço público, em função da sua importância para a vida do aglomerado. Os vários níveis a hierarquia terão a sua identificação diferenciada através do desenho intencional de tratamento do espaço público, contribuindo para uma leitura da sua identidade própria, em função da importância identificada.

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



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

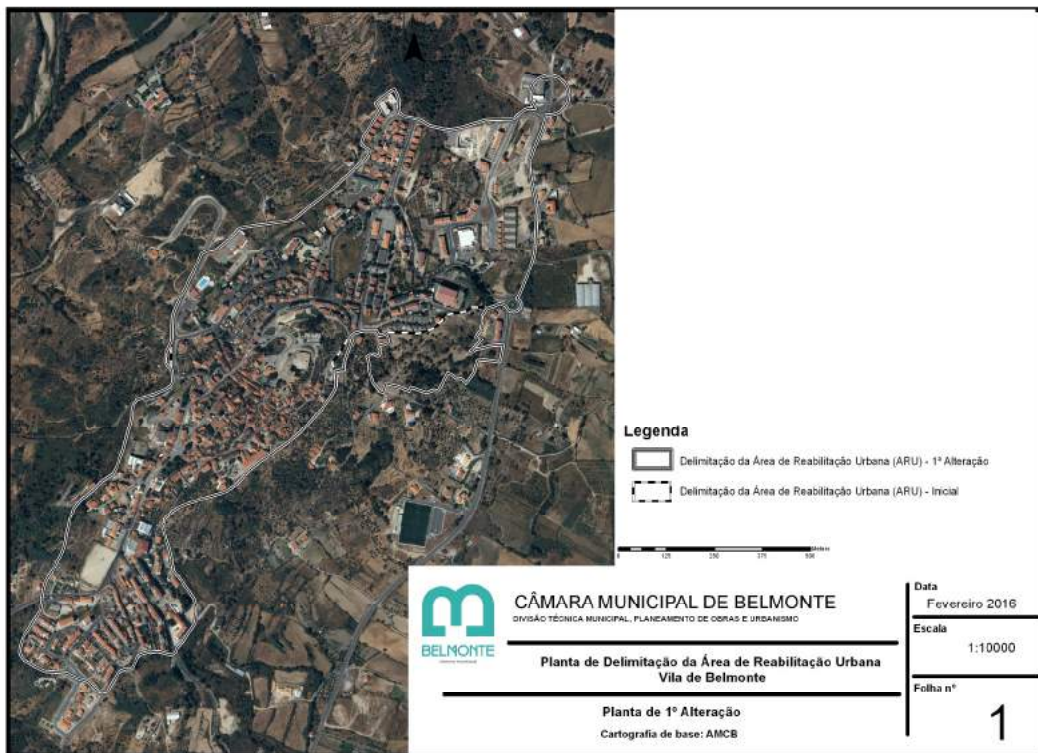


Pretende o Município promover uma acção integrada de reabilitação, com intervenção sobre o espaço público e assegurando aos particulares “ (...) um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização 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



## 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