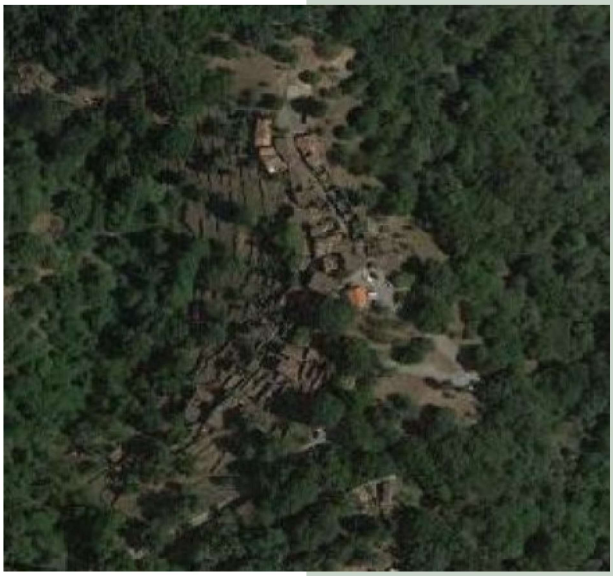


Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Aldeia do Catarredor

LOUSÃ
CÂMARA MUNICIPAL

janeiro de 2022

I. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I.1 INTRODUÇÃO

O presente documento é referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia do Catarredor, nos termos do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e sucessivas alterações, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A aldeia do Catarredor encontra-se designada como aldeia de xisto da Serra da Lousã, sendo este espaço regulado pelos artigos 87.º, 88.º e 89.º do Regulamento da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 130, de 9 de julho de 2013, com entrada em vigor em 10 de julho de 2013.

Nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do Regulamento da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, as aldeias de xisto da Serra da Lousã *"correspondem às aldeias da Serra da Lousã, bem delimitadas e com personalidade própria. Trata-se de aglomerados urbanos com caraterísticas tipicamente serranas, quer pela sua implantação em vertentes inclinadas, quer pelos materiais de construção que se pretende conservar, dadas as caraterísticas tipológicas diferenciadas que possuem. Não se pretende fomentar, nestas aldeias, o crescimento da área edificada, mas sim, a recuperação e conservação dos imóveis existentes, com manutenção das caraterísticas tipológicas e dos materiais habitualmente utilizados."*

As aldeias de xisto da Serra da Lousã, onde se inclui a aldeia do Catarredor, destinam-se predominantemente a habitação, comércio, serviços e turismo. São ainda permitidas ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes, relacionadas com a utilização de recursos endógenos, desde que se integrem na envolvente urbana e não contrariem o disposto no artigo 10.º do referido Regulamento (artigo 88.ª do Regulamento da 1.ª Revisão do PDM da Lousã).

Realça-se ainda o facto de a aldeia do Catarredor estar incluída no Sítio de Importância Comunitária Serra da Lousã – Rede Natura 2000. Este sítio tem como finalidade assegurar a

conservação a longo prazo das espécies e dos habitats mais ameaçados da Europa, contribuindo para parar a perda de biodiversidade e constitui o principal instrumento para a conservação da natureza na União Europeia.

O despovoamento da aldeia do Catarredor conduziu à degradação progressiva do espaço edificado, dando lugar a casas em mau estado de conservação e/ou mesmo em ruínas, a campos abandonados e a mato a crescer desordenadamente entre os pinheiros fazendo aumentar os riscos de incêndio florestal.

A consciencialização da problemática que envolve o despovoamento e a degradação desta aldeia, e a necessidade de inverter essa tendência, criou a obrigação de proteger o seu património arquitetónico e o ambiente natural que a envolve.

A reabilitação urbana, tida como uma das melhores soluções para dinamizar os aglomerados urbanos, apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado.

A matéria de reabilitação urbana tem-se mostrado uma preocupação da câmara municipal da Lousã, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social.

A intervenção nesta matéria já encontra antecedentes, nas onze ARU´s já existentes no concelho da Lousã - a área de reabilitação urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã; a área de reabilitação urbana do Candal; a área de reabilitação urbana do Casal Novo; a área de reabilitação urbana da Cerdeira; a área de reabilitação urbana do Talasnal; a área de reabilitação urbana do Chiqueiro; a área de reabilitação urbana de Casal de Ermio; a área de reabilitação urbana de Foz de Arouce; a área de reabilitação urbana das Gândaras; a área de reabilitação urbana de Serpins e a área de reabilitação urbana de Vilarinho.

Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da criação de incentivos disponibilizados pelo RJRU, promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, com especial enfoque no edificado privado.

A responsabilidade nesta área de grande complexidade, abarca um leque de intervenientes, salientando-se, no entanto, o papel fundamental da iniciativa pública e privada. Se à primeira é atribuída a responsabilidade na promoção de medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam à segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

Pretende-se, pela requalificação desta aldeia, privilegiar a promoção da reabilitação do edificado, que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, assim, as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados.

A proposta decorre, assim, da necessidade de criar estímulos à reabilitação e revitalização da aldeia do Catarredor, que se constituiu como um espaço onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização do edificado já construído.

I.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A alínea j) do artigo 2.º do RJRU estabelece que Reabilitação Urbana é *"a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios."*

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa *"área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana"* (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao *"conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área"* (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal da Lousã; e

b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
d) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13.º).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

- Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
- Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

As operações de reabilitação urbana (ORU) são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm (artigo 16.º):

- A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e
- A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma ARU, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadrada numa estratégia de reabilitação urbana.

Será pela execução de uma ORU simples que se propõe a intervenção integrada da reabilitação urbana da aldeia do Catarredor.

I.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CATARREDOR

I.3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A ARU da Aldeia do Catarredor tem uma área de 3,12 ha e situa-se na Freguesia de Lousã e Vilarinho. Na figura seguinte apresenta-se a delimitação proposta para a mesma.

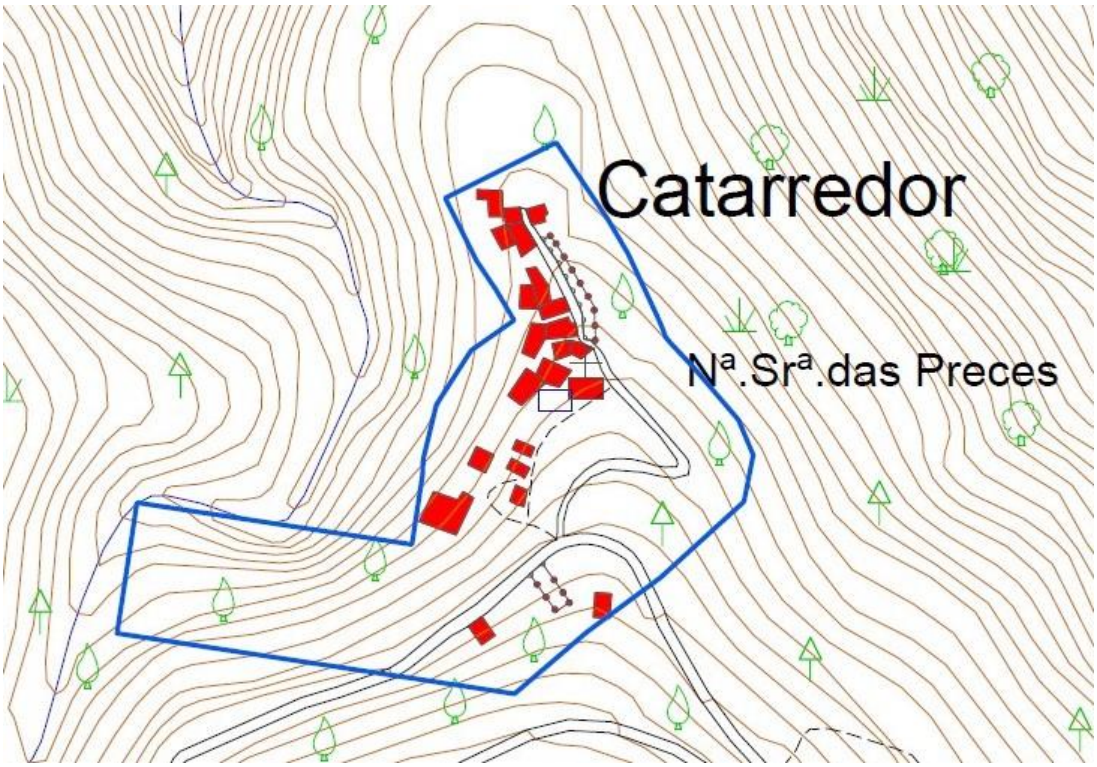


Figura 1 – Limite da ARU da aldeia do Catarredor

I.3.2 OBJETIVOS DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da ARU deverá promover, entre outros, os seguintes objetivos:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;

2. Requalificação e revitalização das aldeias da serra da Lousã;

3. Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;

4. Promover o turismo;

5. Potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

6. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação;

7. Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira.

I.3.3 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O processo de delimitação da ARU da Aldeia do Catarredor teve em consideração critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU da Aldeia do Catarredor.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana da aldeia do Catarredor;

2. Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã:

    2.1 Delimitação de uma área que correspondente à área delimitada como "Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Aldeias de Xisto da Serra da Lousã", conforme representado na Planta de Ordenamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã.

II. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU

Os incentivos e benefícios aplicáveis na ARU do Catarredor são de natureza financeira e fiscal.

Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

II.1 Incentivos financeiros

- Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU do Catarredor, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;
- Redução de 50% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à apresentação de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU do Catarredor, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.
- Isenção do pagamento das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras, bem como da respetiva taxa de apreciação do pedido de licenciamento;
- Realização a título gratuito das vistorias de aferição do estado de conservação do imóvel a reabilitar.

II.2 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU do Catarredor, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (podendo ser renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente), nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

- Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

- Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

II.3 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU da Aldeia do Catarredor (n.º 4 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à

intervenção, de imóvel localizado na ARU da Aldeia do Catarredor (n.º 5 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU da Aldeia do Catarredor, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 7 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

II.4 Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados no ponto II.2, serão concedidos, mediante comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação por parte dos serviços municipais, que deverão certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação, conforme estipulado pelo n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Para efeitos do disposto no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Os incentivos e benefícios descritos nos pontos II.1 e II.3 apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, constantes do RJRU.

III. PLANTA DE DELIMITAÇÃO

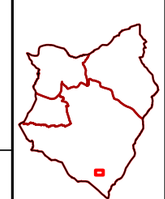
-7000

45000

45000

Legenda

Limite da Área de Reabilitação Urbana

LOUSÃ CÂMARA MUNICIPAL	**CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ**	1:2 000 0 400 800 1 600 m	N W E S
	PLANTA DE DELIMITAÇÃO	1	
	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CATARREDOR	janeiro de 2022	