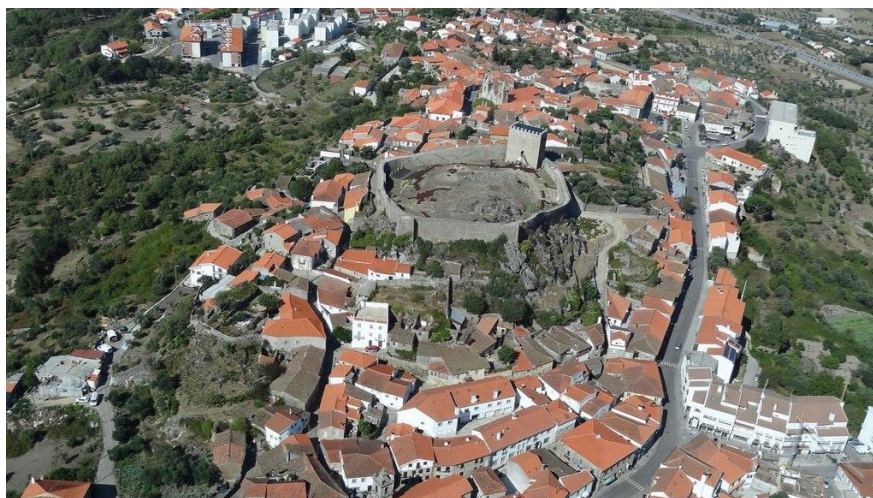


Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Celorico da Beira



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
CENTRO HISTÓRICO DE CELORICO DA BEIRA
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

Janeiro 2016

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento corresponde à **Memória Descritiva e Justificativa** que acompanha a **proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira** (adiante designada por ARU CHCB), nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana¹.

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*² e *“podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*³, sendo este o seu objeto.

A delimitação da presente ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal⁴, e a proposta, devidamente fundamentada, compreende⁵:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Após uma breve caracterização do território em apreço, apresenta-se a proposta de delimitação (seus critérios e fundamentos), descrevem-se os seus objetivos, e finalmente o quadro de benefícios fiscais, nos termos definidos pela legislação aplicável.

Para a ARU CHCB, que se traduzirá numa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, será desenvolvido um *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana* no prazo de 2 anos.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

² N.º 1, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

³ N.º 2, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁴ N.º 1 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁵ N.º 2 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

1 – O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto (RJRU), determina a competência dos municípios no estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento da estratégia de reabilitação, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana definida para o município convergem objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo nas suas dimensões Económica, Social e Ambiental.

2 - A reabilitação e regeneração urbanas apresentam-se atualmente como elementos-chave da competitividade das cidades num ambiente de concorrência global. Efetivamente, as cidades enquanto elementos culturais por excelência, constituem-se como mais-valias fundamentais para os seus países já que é nesse ambiente que a diversidade e a singularidade nacional mais se concretizam e sedimentam. Não é por acaso que, nos diversos países com os quais Portugal concorre (Europa do Sul e de Leste), as cidades se constituem como principais polos de atração turística.

3 - Neste âmbito, o Município de Celorico da Beira apercebeu-se rapidamente das vantagens concorrenciais que advêm da sua zona antiga e optou por otimizar as suas valências, salientando a sua especificidade face a um mercado ansioso por ambientes diferenciados.

4 - A alteração dos paradigmas de atuação económica ao nível concelhio desfavoreceu indubitavelmente a população do centro urbano tradicional e desviou os fluxos de investimento e desenvolvimento urbano para áreas originariamente suburbanas que se encontravam disponíveis a um menor preço, e que não padeciam de constrangimentos construtivos significativos, atendendo à formatação própria da legislação urbanística vigente.

5 - Essa alteração dos fluxos de investimento privado foi acompanhada pelo investimento público em infraestruturação, que, num ambiente de recursos escassos, implica uma secundarização natural do tecido urbano consolidado e, muitas vezes, não corresponde a níveis ótimos de qualidade urbanística.

6 - É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Celorico da Beira pretende criar a ARU CHCB, de modo a munir-se de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.

7 – A ARU que se pretende delimitar, constitui assim uma prioridade na intervenção da Câmara Municipal de Celorico da Beira, tendo como objetivos gerais:

- O desenvolvimento de um projeto integrado de Revitalização, apostando num novo urbanismo comercial, fomentando o empreendedorismo e animação, articulando as dimensões culturais, económicas e sociais;
- A dinamização da Parceria Local construída no âmbito da metodologia da Agenda XXI;
- A revitalização de Celorico da Beira, nas suas atividades tradicionais de comércio e mercado;
- O estímulo da competitividade em termos de atração de fluxos de ideias / inovação, visitantes, serviços ao nível regional e nacional;
- A criação de serviços de proximidade de apoio ao cidadão, ao empreendedorismo, à igualdade de oportunidades e luta contra a exclusão social;
- A melhoria do ambiente urbano com especial relevo para a mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade;
- A fomentação da economia de escala e o aumento da massa criativa num espaço conjunto, entre o investimento de natureza pública e privada;
- A construção de um programa de visitação ancorado na oferta cultural, no património arqueológico e arquitetónico;
- O rejuvenescimento do tecido urbano da ARU do CHCB, tornando-o mais atrativo como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios na área de comércio e serviços;
- A fomentação da participação do cidadão.

8 - Entender as tensões de um território como o de Celorico da Beira exige um pensamento articulado que equacione simultaneamente as atuais transformações urbanas no contexto de uma economia global, os efeitos socio-espaciais que as transformações dos modelos civilizacionais estão a trazer à cidade e aos modos de vida urbanos e, finalmente, o aumento da complexidade das formas de gestão urbana que os elementos anteriores estão a exigir.

9 - As orientações de gestão impressas na presente Operação de Reabilitação Urbana da ARU do CHCB são extremamente pormenorizadas, identificando ações, agentes e meios, recorrendo já ao traçado regulador numa perspetiva lata, não pressupondo apenas e necessariamente uma forma urbana clássica, antes pressupondo o desenvolvimento de uma política urbanística ativa por parte das instâncias municipais, criadora de valor para todos os munícipes e agentes económicos, no pressuposto de existência de uma concorrência.

10 – Neste contexto, no quadro da gestão deverá estabelecer-se, por via ativa, um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, procedendo igualmente ao fomento e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado.

11 - De facto, e tomando em consideração o valor total da oferta de espaço, foi opção estratégica do Município de Celorico da Beira a criação de uma Bolsa de Arrendamento (habitacional e turística) dentro da ARU, que é, nos termos das melhores práticas internacionais, a garantia da estabilização dos preços do lado da oferta.

12 - A criação de uma Bolsa de Arrendamento decorre diretamente das orientações legislativas previstas no regime da reabilitação urbana e integra a política de desenvolvimento urbano defendida pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), cujos programas de apoio financeiro são inteiramente direcionados para este fim.

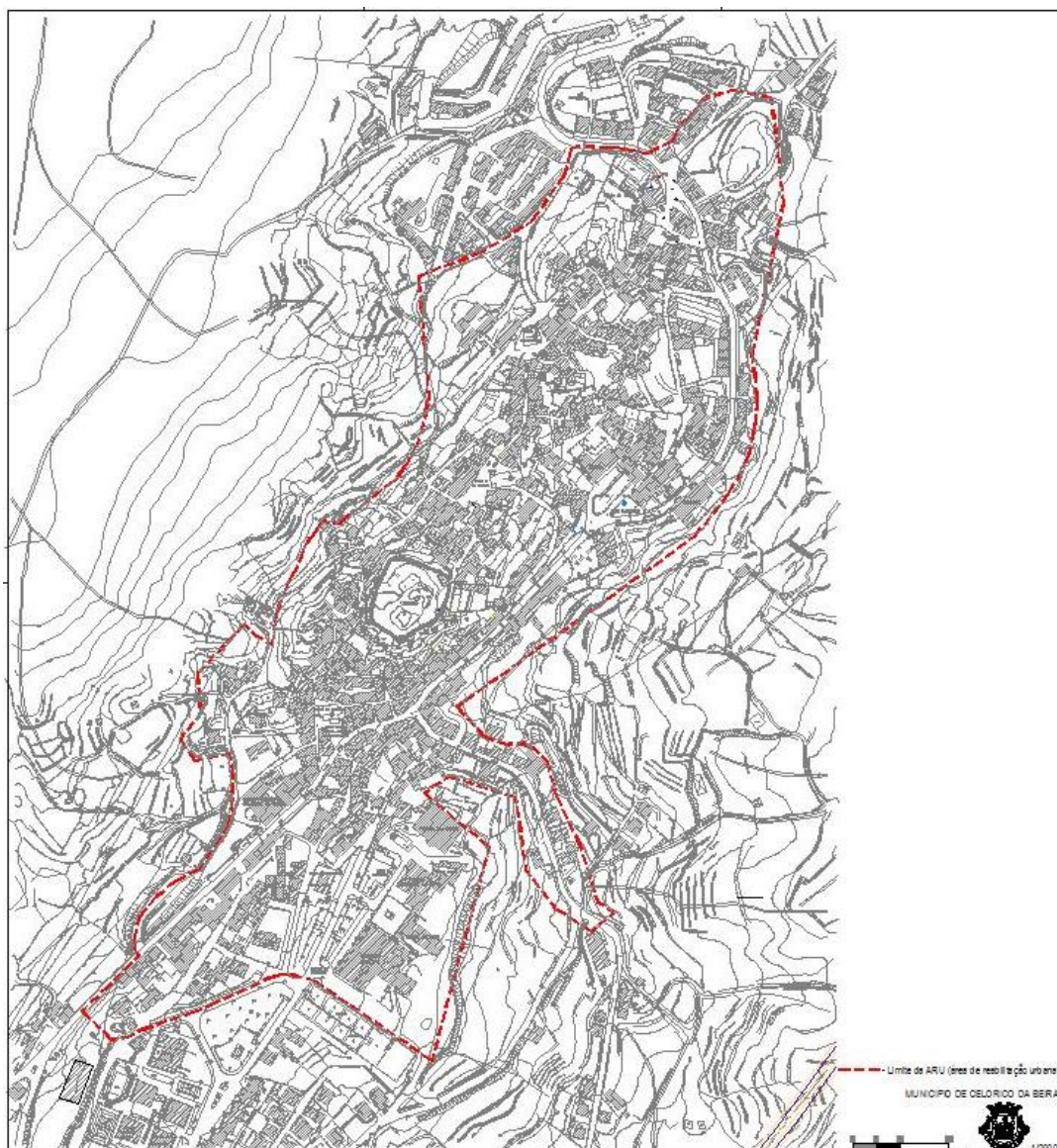
13 – Assim, a presente Proposta de delimitação da ARU CHCB avança já com uma estimativa preliminar de investimento necessário para concretizar as intervenções propostas, nomeadamente no que respeita à criação de uma Bolsa de Arrendamento, com disponibilização de 73 fogos (1 T0 + 25 T1 + 42 T2 + 5 T3), apontando para valores de investimento privado de 3.078.546,79 euros, com receitas anuais de 211.920,00 euros.

14 - Na ótica do financiamento para a criação da Bolsa de Arrendamento, considerou-se que os objetivos e intervenções propostos são enquadráveis nas diversas medidas de política regional, nacional e comunitária em vigor, designadamente no que se refere ao recente programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” disponibilizado pelo IHRU/BEI.

15 – No que respeita a investimento público, prevêem-se intervenções de reabilitação em edificado e espaço público, nomeadamente na Adaptação do Antigo Mercado de Leilão de Gado a “Observatório e Polo de Investigação do Queijo Serra da Estrela”, “Edifício de Apoio ao Parque de Estacionamento e Centro Histórico”, “Requalificação da Praça de St.ª Maria”, “Largo Tenente Coronel Alberto Magalhães Osório”, “Largo do Tabulado”, “Praça da República”, “Requalificação do Largo da Corredoura e realocização do Monumento de Nossa Senhora de Fátima”, “Requalificação do Parque de Estacionamento da Câmara Municipal” e “Requalificação dos arruamentos e infraestruturas do Centro Histórico”.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ⁶

Nos últimos anos, o Município de Celorico da Beira tem vindo constantemente a desenvolver várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana. Apesar dos investimentos realizados nos últimos anos no centro histórico e centro urbano da vila, numa perspetiva de reabilitação urbanística e ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, a vila debate-se com a necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer que, acompanhado do abandono e progressivo envelhecimento populacional, se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.



Planta 1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira

⁶ De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa | Fundamentação que levou à delimitação da ARU de Celorico da Beira | CMCB, novembro 2015

O Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto criou novas perspetivas de reabilitação urbana, colocando assim aos municípios a "responsabilidade" pela delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana.

Por outro lado, num período como o que se vive atualmente, em que os recursos financeiros são escassos e se sente um abrandamento significativo em muitas áreas da economia, a necessidade de recorrer aos apoios financeiros do Quadro Comunitário vigente, exigem a elaboração da ARU, pelo que o Município de Celorico da Beira considera que é fundamental a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana da vila de Celorico da Beira.

Desta forma, a requalificação urbana do núcleo histórico da vila é um dos objetivos assumidos da política e estratégia municipais. O exemplo das intervenções previstas e referenciadas ilustra a passagem de domínio da definição da estratégia para a ação de execução e realização de projeto no domínio da requalificação urbana.

Tendo em conta este cenário, o Município de Celorico da Beira pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana, já iniciado através da definição de uma área de reabilitação urbana (ARU), que não só abranja o Centro Histórico, mas igualmente uma área consolidada adjacente ao Centro Histórico, que integra vários edifícios públicos, espaços verdes e eixos fundamentais de acesso ao centro da vila, propondo assim a complementaridade destes edifícios e espaços públicos, ao aglomerado histórico existente.

Pretende-se uma intervenção a vários níveis, no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e reabilitação de edifícios singulares e daqueles que representam e continuam a ser os símbolos identitários desta região.

O objetivo para as intervenções de requalificação urbana prende-se com a necessidade de criar espaços agradáveis e atrativos, de forma a dotar esta área de um espaço público qualificado que permita ao centro urbano ter um papel fomentador e integrador com vista à socialização. De referir que as ações previstas pretendem ser integrantes e complementares a toda uma estratégia municipal que visa afetar não só a nível urbanístico, mas também ambiental e paisagístico.

São estes fundamentos que, num todo, permitem criar a relação e o equilíbrio perfeito e garantem a aliança entre a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações. Pretende-se assim afirmar a política e a opção estratégica de assumir a reabilitação urbana como um dos instrumentos de desenvolvimento e da melhoria das condições de vida, mas também da capacidade de atração do município.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da vila não se perca ou sofra descaraterizações, e para que a qualidade de vida da população

atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. O município considera que existe necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

A ARU para CHCB proposta engloba a área total de aproximadamente 300.422,78 m², abrangendo não só o aglomerado urbano histórico da vila, como também parte da zona consolidada de aglomerados urbanos públicos, promovendo também parcerias público/privadas.

As ações previstas de intervenção urbana são maioritariamente dirigidas às infraestruturas, reabilitação de edifícios, bem como à requalificação de espaços urbanos. A reorganização dos espaços visa facultar aos arruamentos de acesso, infraestruturas adequadas que permitam contribuir para a redução da sinistralidade rodoviária e proporcionar melhorias significativas na segurança rodoviária.

Prevê-se que a qualificação e a reabilitação desta zona provoque efeitos sobre a qualificação do edificado, seja nas instalações de uso comercial e de serviços, seja numa outra fase das edificações afetas ao uso residencial. Esta forma de intervenção sobre o espaço público, associada à oportunidade de discussão e de envolvimento de agentes na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e ainda aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir fortemente para a valorização e reabilitação de todo o tecido edificado.

Fundamentos e Critérios

Articulação com o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Celorico da Beira

(que não está em vigor)

Os principais fundamentos e critérios que resultaram da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira prenderam-se com a articulação da mesma com a estratégia transversal anteriormente expressa em sede do Plano de Pormenor desenvolvido no ano 2000 e que não chegou a ser aprovado. São eles os seguintes:

- a) Conservar e revalorizar o edificado e espaços públicos relevantes, quer para a preservação da identidade do Centro Histórico, quer para o reforço do seu sentido urbano;
- b) Manter, sempre que possível, a malha urbana, bem como o ritmo e as tipologias do seu suporte edificado nas zonas mais estabilizadas e equilibradas do Centro Histórico;

- c) Promover uma melhor integração do Centro Histórico no desenvolvimento da vila e assegurar a sua articulação com os espaços confinantes com construção mais recente;
- d) Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área do Centro Histórico, designadamente através do fomento da partição equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;
- e) Recuperar o parque habitacional existente no Centro Histórico e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;
- f) Revitalizar os vários espaços públicos existentes no Centro Histórico, designadamente através do incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar;
- g) Desenvolver uma operação consertada na renovação das infraestruturas, muitas obsoletas e em mau estado de conservação, para garantir a valorização territorial e um uso mais sustentável da ação humana;
- h) Renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento / abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- i) Requalificar o espaço público, e consequentemente valorizar o valor residual do solo, como forma de alavancar a reabilitação urbana (garantindo a qualidade do espaço público e adequação às funções);
- j) Aumentar significativamente a oferta turística (alojamento) no Centro Histórico, integrando a mesma numa Rede ao nível do território da CIM BSE;
- k) Qualificar os equipamentos existentes.

Numa perspetiva integrada, a delimitação da ARU antecipa a política de gestão urbana na ótica da regeneração urbana que a Câmara Municipal de Celorico da Beira estabeleceu como prioritária para o desenvolvimento do concelho a diversos níveis.

4. OBJETIVOS

Objetivos gerais para a criação da ARU-CHCB

Os objetivos gerais que apoiam a criação de uma ARU passam pela estruturação de intervenções de reabilitação com base no conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município de Celorico da Beira tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada.

A delimitação da ARU está associada à exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

De modo a alcançar um enquadramento e compreensão, abrangentes e efetivos, do objeto deste trabalho - a ARU CHCB – foram integradas as relações e dinâmicas estabelecidas entre esta, a vila e a sua envolvente. Esta abordagem resulta do facto do Centro Histórico constituir um núcleo central de um vasto território e cuja evolução e desenvolvimento resultou num espaço organizado em rede.

O território é abordado numa perspetiva holística com o objetivo de estabelecer uma estratégia de intervenção integrada e sustentada.

São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:

- ▶ A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu caráter urbano e arquitetónico singular;
- ▶ A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- ▶ A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- ▶ O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social;
- ▶ A criação de soluções de financiamento sustentável da ação de reabilitação urbana.

Para além de:

- ▶ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, garantindo a proteção e promoção da valorização do património cultural e histórico/arquitetónico;

- ▶ Modernizar as infraestruturas urbanas;
- ▶ Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
- ▶ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ▶ Adotar padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- ▶ Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade;
- ▶ Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da história do município;
- ▶ Reforçar a inserção da vila na estrutura e dinâmicas sociais e económicas, bem como o comércio tradicional do território envolvido;
- ▶ Promover uma cidadania ativa e participante;
- ▶ Impulsionar uma oferta cultural contínua, diversificada e multifacetada.

Para além dos objetivos descritos anteriormente e de acordo com a alínea a) e seguintes do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, também se pretende:

- ▶ Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- ▶ Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- ▶ Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- ▶ Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- ▶ Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ▶ Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ▶ Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;

- ▶ Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
- ▶ Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
- ▶ Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

5. ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA GERAL

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) consagrado no Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, veio sistematizar e organizar o quadro legal da reabilitação urbana, componente reconhecidamente indispensável da política de cidades.

A prioridade atribuída à reabilitação urbana nas políticas urbanas, o papel desempenhado pela requalificação e revitalização das cidades no ordenamento do território e a sua importância no urbanismo, levaram a que a Câmara Municipal de Celorico da Beira tenha decidido criar a ARU CHCB.

O Município dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

O programa definido para a ARU CHCB compreende três eixos estratégicos⁷, e treze objetivos (principais metas a atingir) que posteriormente se desagregam em medidas (ações necessárias à implementação dos objetivos previamente identificados). Este programa permite uma visão sistémica e integrada do território, sendo que a reabilitação urbana contribuirá, em maior ou menor grau, para todos os eixos estratégicos.

São eixos estratégicos da ARU CHCB:

1. *Qualificação Ambiental e Paisagística numa perspetiva sustentável.*
2. *Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano.*
3. *Qualificação da Estrutura Social e dos serviços associados.*

São objetivos do eixo estratégico “Qualificação Ambiental e Paisagística numa perspetiva sustentável”:

- a) Proteção e valorização ambiental;
- b) Redução da Poluição;
- c) Promover a eficiência energética;
- d) Promover o reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspetiva de complementaridade;
- e) Afirmar Celorico da Beira como destino turístico, aumentando a sua visibilidade com a integração em rede (numa perspetiva sustentável);

⁷ Alinhados com o projeto de revisão do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Celorico da Beira (que não chegou a ser aprovado no ano 2000)

São objetivos do eixo estratégico “*Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano*”:

- a) Reforço e modernização das infraestruturas;
- b) Estruturação e articulação dos transportes públicos;
- c) Requalificação do espaço público;
- d) Reabilitação e reconversão do Património construído;

São objetivos do eixo estratégico “*Qualificação da Estrutura Social e dos serviços associados*”:

- a) Criação de uma bolsa de arrendamento;
- b) Garantir uma oferta de equipamentos de saúde e educação equilibrada e qualificada;
- c) Promover estruturas e serviços de apoio à terceira idade;
- d) Promover a renovação da população.

De forma a facilitar a apresentação dos Eixos Estratégicos, Objetivos e Medidas do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU CHCB, foi elaborado o quadro que se apresenta na página seguinte.

EIXOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS	MEDIDAS
Garantir a Qualificação Ambiental e Paisagística numa perspetiva sustentável	Proteção e Valorização Ambiental	Aumentar a área de espaços arborizados, melhorar e qualificar os existentes; Evitar a impermeabilização excessiva do solo; Construir sistemas ambientais que colmatem os défices existentes, nomeadamente nos domínios dos efluentes e dos resíduos sólidos; Ordenamento dos espaços de recreio; Manter as caraterísticas ecológicas, potenciando a biodiversidade da flora e da fauna; Combater as plantas exóticas com comportamento invasor; Sensibilizar, informar e educar, incentivando comportamentos responsáveis; Dar preferência à utilização de espécies vegetais autóctones e afetas aos sistemas ecológicos presentes.
	Redução da Poluição	Melhorar a utilização de meios de transporte públicos; Garantir a manutenção de percursos lentos nas estradas panorâmicas.
	Eficiência energética	Reutilização da água; Promover medidas de proteção dos sistemas hídricos; Promover a utilização da energia alternativa nos espaços públicos.
	Promover o reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspetiva de complementaridade	Reconversão de usos, adaptando espaços existentes; Introdução de arte urbana como forma de dinamização/melhoria dos espaços públicos; Desenvolvimento de atividades culturais/criativas; Qualificação dos acessos e espaços envolventes aos museus de forma a dignificar estes; Diversificar e complementar as atividades económicas.
	Afirmar Celorico da Beira como destino turístico, aumentando a sua visibilidade (numa perspetiva sustentável)	Divulgar o património de Celorico da Beira, tornando-o mais universal; Promover turismo não massificado, procurando limitar os efeitos perversos; Colocar a gastronomia local na rota do turismo; Beneficiar as atividades específicas da região face à presença de património e implementar um programa de valorização dos estabelecimentos comerciais.

Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano	Reforço e modernização das infraestruturas	Proceder à modernização da iluminação pública (colunas e luminárias); Melhorar a rede de média tensão, iluminação pública e telecomunicações (passando a subterrânea nos troços em que ainda se processa por via aérea); Implementar a rede de TV por cabo e fibra ótica em toda a área de intervenção; Substituir e reforçar a rede de água nos troços necessários; Modernizar e concluir a rede de esgotos domésticos; Implementar uma rede de gás.
	Estruturação viária e criação de estacionamento Estruturação e articulação dos transportes públicos	Reorganizar a rede viária, promovendo a separação entre ligeiros, pesados e peões; Criar bolsas de estacionamento; Diversificar percursos de acesso aos aglomerados envolventes e destinos notáveis.
	Intervenção no Espaço Público	Manutenção dos espaços verdes existentes; Estruturar o “vazio” urbano; Beneficiação dos pavimentos; Reposição das árvores mortas; Recuperação e uniformização do mobiliário urbano, luminárias e sinalética; Elaborar regulamento de publicidade e mobiliário urbano mais eficaz e adequado.
	Reabilitação e reconversão do Património construído	Respeitar e acentuar a relação do aglomerado com o quadro natural envolvente, evitando o aumento dos índices urbanísticos existentes; Assegurar a forma e o cariz do edificado, assim como a excelência de processos construtivos herdados do passado; Fazer cumprir a legislação de obras de conservação de 8 em 8 anos (art.º 89º da Lei 60/07, de 04/09); Minimizar o impacto de algum edificado dissonante e desarmonioso na paisagem urbana; Criar um “gabinete” de apoio específico para a ARU de Celorico da Beira e para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana; Desenvolver ações de recuperação de imóveis particulares (incluindo os espaços livres privados); Criação de Oferta Turística de qualidade, a inserir numa rede coincidente com o território da CIM-BSE.

Qualificação da Estrutura Social e dos serviços associados	Garantir uma oferta de equipamentos de saúde e educação equilibrados e qualificados	Criar estruturas de cuidados continuados (paliativos).
	Promover estruturas e serviços de apoio à terceira idade	Criar e qualificar centros de dia (Envelhecimento Ativo); Promover atividades de apoio social e ocupação de tempos livres; Criar Residências Assistidas para Sêniore.
	Promover a renovação da população	Reconversão de usos comerciais e habitacionais; Manter/fomentar a escala humana dos bairros;
	Criar uma bolsa de arrendamento habitacional e comercial	Criar zonas de habitação acessível (a preços regulados) e com qualidade.

A sobrevivência das cidades e vilas de montanha como Celorico da Beira, face ao ritmo em que decorre o desenvolvimento global, remete-nos para uma seleção criteriosa de propostas que devem ser destacadas e implementadas para atenuar e resolver as problemáticas mais prementes que estão presentes no território.

Neste contexto, intervir passa por valorizar os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano, reforçando a coesão do território que perfaz a vila, beneficiando a autoestima da população, a história e o património, de modo a consolidar uma base de trabalho e uma imagem coerente para o futuro.

- ▶ **O objetivo principal será sempre impulsionar a REGENERAÇÃO URBANA como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes - ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.**

Para atingir esta meta, importa delinear objetivos estratégicos para o desenvolvimento do território urbano aqui circunscrito, propondo intervenções com base numa leitura contextualizada, recorrendo aos valores identitários e que suportam a contemporaneidade das funções da vila e dos modos de vida atuais.

As políticas de promoção urbana têm estado sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização da ARU CHCB, e estão na base das atuações da Câmara Municipal, o *fund-raising*, o *marketing*, e o novo *branding* urbano e territorial.

Sem uma grande preocupação de destrinça, interessou neste processo de REGENERAÇÃO URBANA, delimitar o “pacote das ideias” para uma intervenção integrada e sustentável, o que nos permitiu, por um lado, distanciarmo-nos de meros conceitos de intervenção, e por outro lado, redefinir o posicionamento da vila no contexto nacional e internacional, agindo.

- ▶ **A política de reforço da competitividade urbana em Celorico da Beira traduz-se na criação e na valorização das condições que permitiram a atração, a fixação, a diversidade e a qualificação das funções económicas que venham garantir a eficiência da base produtiva urbana (e do território que funcionalmente lhe está associado) enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional.**

Esta proposta de delimitação da ARU CHCB, não é portanto, um ou uma soma de projetos ou de programas introduzidos num dado território, mas sim uma operação de reabilitação urbana integrada, a níveis diferenciados, como:

- ▶ **O desempenho económico e financeiro na regeneração urbana (*economic viability*);**
- ▶ **A sustentabilidade física e ambiental (*environmental responsibility*); e**

► **A coesão social e cultural com promoção da inclusão (*social and cultural equity*).**

O processo de REGENERAR desenvolver-se-á, a médio e a longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade das ações, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um ambiente urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada.

Baseia-se fortemente em ***opportunity projects***, na **colaboração privado/público** e na **relação com a comunidade**. A intervenção municipal desta operação tenderá sempre para montante dos fatores de desvitalização, de modo a promover uma intervenção sustentável.

Enquanto processo de criar “nova vida” ou trazer “de novo” dinâmicas perdidas, a Operação de Reabilitação Urbana desenvolve uma perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo ocupação humana no território edificado.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da ORU da ARU CHCB integra as noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, contribuindo de forma articulada para a prossecução dos objetivos e princípios gerais estabelecidos pelo Acordo de Parceria e pelo Programa Operacional.

6. OBJETIVOS E DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA PARA A ARU

Em sede do **PERU da ARU CHCB**, são erigidos os procedimentos económico-administrativos reguladores da intervenção pública no mercado fundiário, criadas as condições institucionais necessárias à sua implementação e reunidos todos os mecanismos de desenvolvimento da decisão pública a este respeito.

Efetivamente, só após a correção dos desequilíbrios fundamentais que afetam o tecido económico e social, assim como o mercado imobiliário urbano e da implementação da decisão administrativa pública - eliminando-se as falhas administrativas que os afetam - será possível executar as restantes políticas setoriais de desenvolvimento, em particular a política de habitação, arrendamento, integração social das comunidades desfavorecidas, promoção turística e cultural, entre outras.

De facto, não nos podemos esquecer do fundamento de uma ORU: a baixa significativa de emissões de carbono, a adoção de medidas destinadas ao melhoramento do ambiente urbano, a promoção da fixação de habitantes a preços regulados, a recuperação dos modos de vida tradicionais, a criação de riqueza e o desenvolvimento e promoção dos níveis de qualidade de vida dos seus cidadãos, principalmente das comunidades desfavorecidas.

Neste âmbito, o **conteúdo integrado** que se propõe para as estratégias de intervenção, será sempre aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução física, de modo a proceder-se ao ato da decisão em termos qualitativos, o que permitirá decisões céleres e fundamentadas. Por outro lado, este modelo integrado irá quantificar os custos que a própria vila de Celorico da Beira sustenta devido aos fluxos da população em causa.

Face a estas especificidades, a Câmara Municipal de Celorico da Beira, através do **PERU da ARU CHCB**, eleva o grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes, reabilitando edifícios vagos na ARU, de forma a potenciar: a inclusão social, a formação profissional e o emprego, a ocupação de edifícios vagos, na vertente não só habitacional, mas também na vertente empresarial, nomeadamente turística.

Neste contexto, no quadro da gestão estabelece-se, por via ativa, não apenas um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, mas também o fomento do emprego e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que, o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado ("**Bolsa de Arrendamento Urbano**").

Assim sendo, definimos como horizonte temporal o ano 2020, o qual, de forma simbólica, mas objetiva, pretende estabelecer uma meta no tempo.

A estratégia da ORU da ARU CHCB assenta, tal como decorre do diagnóstico apresentado, na otimização do parque habitacional disponível, promovendo a reabilitação e regeneração urbana, na melhoria da rede de acessibilidades e promoção de mobilidade sustentável, reduzindo o nível de emissões de CO2 e a eficiência energética, e na inclusão de grupos sociais desfavorecidos, *maxime*, os idosos, grupos étnicos e pessoas desempregadas.

Nesta lógica, o **PERU da ARU CHCB** assenta num **modelo de Regeneração Urbana alargada**, onde as entidades públicas se constituem como agentes dinamizadores do processo de reabilitação, incentivando os privados a desenvolver as suas opções de investimento. Neste quadro, o município de Celorico da Beira pretende ser:

- **Agente Dinamizador da Regeneração** – Reabilitando os Imóveis em sua posse para finalidades coerentes com a Estratégia Local e com as Prioridades de Investimento do Programa e criando programas de dinamização e mobilização local;
- **Agente Facilitador da Regeneração** – Dando o exemplo, delimitando e definindo a estratégia da ARU e eliminando as barreiras burocráticas e os custos de contexto do processo de Reabilitação Urbana;
- **Agente Indutor do Mercado da Reabilitação** – Criando mercados e dinamizando redes económicas que propiciem a rentabilização da iniciativa privada de reabilitação [mercado turístico, “**Bolsa de Arrendamento / Hotel Horizontal**” em rede (com a reabilitação / adaptação de imóveis atualmente desocupados/devolutos)], criação do “**Observatório e Polo de Investigação do Queijo Serra da Estrela**” (com a reabilitação do Antigo Mercado de Leilão de Gado).
- **Agente de Inclusão na Regeneração Social** – Identificaram-se as pessoas desempregadas, os idosos e os grupos étnicos como agentes potenciadores da ação de regeneração urbana, tendo em vista a dinamização social e a criação de programas inovadores que permitam potenciar aquilo que Celorico da Beira tem de único, nas redes regionais de criação de riqueza.

Esta Estratégia de Regeneração Urbana insere-se perfeitamente na estrutura macropolítica comunitária, nacional e regional.

Na vertente micropolítica, o PERU da ARU CHCB é igualmente um instrumento de concretização da estratégia global de desenvolvimento, tendo em vista a aplicação local dos desígnios comunitários, nacionais e regionais.

No quadro 2., nota-se que a ORU e o PERU da ARU CHCB inserem-se plenamente na **Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela 2020 (EIDT)**, de março de 2015, concretizando, a nível local, as prioridades definidas a nível regional.

Área de Reabilitação Urbana **Centro**

Histórico de Celorico da Beira

Posicionamento Estratégico EIDT	Concretizações EIDT	Posicionamento da ORU da ARU CHCB	Concretizações da ORU da ARU CHCB
As entidades do setor público assumem um papel de facilitadores e de catalisadores de ação das restantes entidades do território.	<ul style="list-style-type: none"> - Os agentes públicos como facilitadores e catalisadores da ação das empresas, das entidades associativas e do terceiro setor; - Promoção da inovação baseada no apoio ao empreendedorismo e à ligação entre empresas e entidades do ensino superior; - Cooperação intermunicipal como fonte de eficácia na obtenção de resultados e eficiência na utilização de recursos. 	A Câmara Municipal de Celorico da Beira assume um papel de facilitador e de catalisador de ação de regeneração urbana das restantes entidades do território.	<ul style="list-style-type: none"> - A Câmara Municipal de Celorico da Beira como facilitador e catalisador da ação de Reabilitação dos privados, das entidades associativas e do terceiro setor; - Promoção da inovação baseada no apoio ao empreendedorismo (Observatório e Polo de Investigação do Queijo Serra da Estrela) e à ligação entre empresas e entidades do ensino superior; - Cooperação intermunicipal como fonte de eficácia na obtenção de resultados e eficiência na utilização de recursos (Rede Regional de Alojamentos Turísticos).
Em matéria de recursos e competências, ênfase na lógica de valorização entre recursos – produtos – atividades, na ótica da especialização municipal.	<ul style="list-style-type: none"> - Lógica de valorização “recursos – produtos – atividades”; - Aposta na promoção e na atração de investimento; - Otimização das redes existentes e economias de escala; - Redução de custos de contexto; - Enfoque no território e nas suas características – baixa densidade, interioridade, valia do património e dos recursos – como base de diferenciação e de criação de riqueza. 	Em matéria de recursos e competências, ênfase na lógica de valorização entre recursos – produtos – atividades, que constituem vantagem comparativa do Município de Celorico da Beira.	<ul style="list-style-type: none"> - Lógica de valorização “recursos – produtos – atividades” – Observatório e Polo de Investigação do Queijo Serra da Estrela; - Aposta na promoção e na atração de investimento na área da Reabilitação e Regeneração Urbana; - Otimização das redes existentes e criação de novas redes de fomento de reabilitação urbana; - Redução de custos de contexto (Via Verde para a Reabilitação); - Enfoque na valia do património e dos recursos – como base de diferenciação patrimonial e criação de mercado.
Objetivo de Desenvolvimento de boas práticas de	<ul style="list-style-type: none"> - Aposta na baixa densidade enquanto elemento diferenciador e de criação de riqueza; 	A Câmara Municipal de Celorico da Beira como agente	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação dos Imóveis em posse pública para finalidades coerentes com a Estratégia Local e com as Prioridades

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domus e habita

planning
for the future...



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

<p>regeneração e de preservação do património, e aposta numa lógica de reindustrialização do território, no sentido de aumentar o valor acrescentado e a vocação exportadora.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoque no território como elemento de criação de riqueza: desenvolvimento sustentável, crescimento verde, agroindustrial e turismo; - Dinamização de boas práticas de regeneração urbana (Aldeias Históricas, Aldeias de Xisto e Aldeias de Montanha, Rede de Judiarias e Áreas de Reabilitação Urbana); - Apoio às estratégias de eficiência coletiva associadas a recursos endógenos. 	<p>Dinamizador, Facilitador, Indutor e Potenciador do Processo de Regeneração Urbana e como agente de Inclusão na Regeneração Social.</p>	<p>de Investimento do Programa e criando programas de dinamização e mobilização local;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definição da estratégia da ARU CHCB e eliminação de barreiras burocráticas e de custos de contexto do processo de Reabilitação Urbana; - Criação de mercados e dinamização de redes económicas que propiciem a rentabilização da iniciativa privada de reabilitação (mercado turístico, hotel horizontal, criação do Observatório e Polo de Investigação do Queijo Serra da Estrela, etc...); - A Inclusão social das pessoas desempregadas, dos idosos e dos grupos étnicos como ação de regeneração urbana, tendo em vista a dinamização social e a criação de programas inovadores que permitam potenciar aquilo que Celorico da Beira tem de único, nas redes regionais de criação de riqueza.
--	--	--	---

Quadro 2. EIDT e PERU da ARU CHCB. Posicionamento Estratégico e Concretizações

Saliente-se, ainda, a lógica de integração desta estratégia na revisão do PDM de Celorico da Beira. Efetivamente, e de modo a fazer cumprir as opções políticas constantes na nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território, o PDM de Celorico da Beira terá de prever uma limitação para a expansão urbana, apostando, de forma clara e inequívoca, na reabilitação urbana, no que concerne aos aglomerados fora da sede de concelho, sendo que se encontra delimitada a expansão urbana da vila de Celorico da Beira em Plano de Urbanização “Resolução de Conselho de Ministros n.º 140/2005, de 22 de agosto”.

7. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Para intervenções de reabilitação urbana - ARU-CHCB

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira, estabelece-se um regime especial a aplicar às operações de reabilitação a desenvolver na área agora delimitada.

Assim, atribuem-se os seguintes benefícios com efeitos imediatos após a sua publicação:

Impostos Municipais sobre Imóveis e suas Transações

- a) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
- b) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- c) Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).
- d) Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução até 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI.
- e) As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- f) São isentas de 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, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

Taxa Municipal de Derrama

- a) Ficam isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede em Celorico da Beira, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU do Centro Histórico de Celorico da Beira.
- b) Ficam ainda isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede no concelho de Celorico da Beira cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU do Centro Histórico de Celorico da Beira.

Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis

O licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na área agora delimitada (ARU CHCB), ficam isentos de quaisquer taxas urbanísticas.

Efeitos imediatos com a aprovação da ARU em sede de EBF

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

► Benefícios Fiscais

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, inseridos na ARU do Centro Histórico de Celorico da Beira, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2020 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF.

- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:
- i. As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF, é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- i. Imóveis, localizados na ARU CHCB e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que sejam objeto de ações de reabilitação (nº 4 do artigo 71º do EBF).
- e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.
- f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- i. Imóveis situados na ARU CHCB, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- g) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- h) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- i) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

Penalizações

Majorações para prédios urbanos degradados

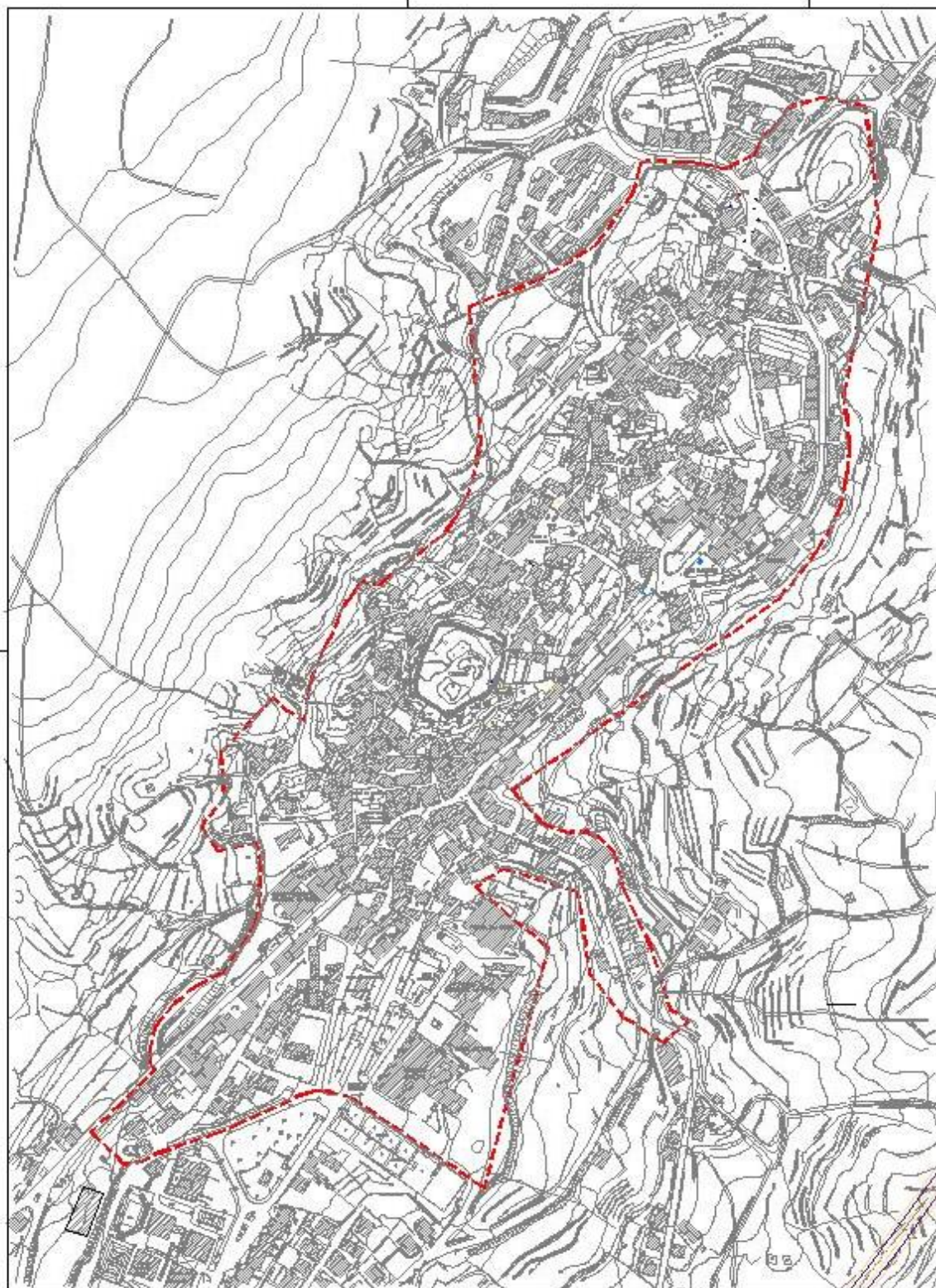
- a) Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto e na Lei n.º 64-A, de 31 de dezembro.

ANEXO 1

Proposta de Delimitação

Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Celorico da Beira

Planta de Delimitação da ARU do CHCB



--- Limite de ARU (área de reabilitação urbana)

MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA



1/2000