



Município de Moimenta da Beira

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE LEOMIL

PR-04780 • Março 2021



Município de Moimenta da Beira

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE LEOMIL

O presente documento é parte integrante dos trabalhos de Elaboração de Três Operações de Reabilitação Urbana (ORU) em Moimenta da Beira: Alvite, Leomil e Moimenta da Beira. O documento corresponde ao Relatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Leomil, identificado como R7 na proposta de trabalhos apresentada.

Março 2021

Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-04780

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
1.1. Objetivos do Trabalho	6
1.2. Metodologia Adotada	8
1.3. Enquadramento Normativo	9
1.4. Síntese dos Trabalhos de Diagnóstico	11
2. ESTRATÉGIA TERRITORIAL	15
2.1. Visão	15
2.2. Linhas de Orientação Estratégica	16
2.3. Objetivos Específicos	17
2.4. Modelo Territorial	22
3. PROJETOS ESTRUTURANTES	25
3.1. Identificação dos Projetos Estruturantes	25
3.2. Descrição Individual dos Projetos Estruturantes	28
4. MODELO INSTITUCIONAL	34
4.1. Modelo de Gestão e Execução	34
4.2. Gabinete de Reabilitação Urbana	34
4.3. Envolvimento e Mobilização de Parceiros	36
5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	38
5.1. Prazo de Execução	38
5.2. Estimativa de Investimento	38
5.3. Financiamento	39
6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	42
6.1. Incentivos Relativos aos Impostos Municipais sobre o património	42
6.2. Outros Incentivos Decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	43
6.3. Critérios de Acesso aos Benefícios Fiscais para as Ações de Reabilitação	45
6.4. Outros Benefícios e Incentivos	46
ANEXOS	48
Anexo 1 - Procedimentos para aprovação da ORU	48
Anexo 2 - Limites da ARU de Leomil	49

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Capa e Índice do Relatório de Caracterização e Diagnóstico do PERU de Leomil.....	11
Figura 2 - Excertos da análise aos resultados do trabalho de campo na ARU de Leomil	12
Figura 3 - Análise SWOT de Leomil.....	13
Figura 4 - Níveis de definição da Estratégia do PERU de Leomil	15
Figura 5 - Linhas de Orientação Estratégica do PERU de Leomil	17
Figura 6 - Estratégia Territorial do PERU de Leomil	21
Figura 7 - Modelo Territorial de Leomil	23
Figura 8 - Projetos estruturantes propostos no âmbito do PERU de Leomil	27

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Etapas e tarefas da metodologia adotada	8
Tabela 2 - Síntese dos resultados do trabalho de campo	12
Tabela 3 - Identificação dos Projetos Estruturantes.....	26
Tabela 4 - Estimativa orçamental dos projetos estruturantes propostos	39

INTRODUÇÃO

1

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

Dando sequência à prioridade estratégica atribuída por Moimenta da Beira à temática da reabilitação urbana, é intenção do Município avançar com a elaboração de três Operações de Reabilitação Urbana (ORU) no Concelho de Moimenta da Beira, focadas nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) anteriormente delimitadas: Alvite, Leomil e Moimenta da Beira¹.

A formalização das três ORU referidas será realizada através da elaboração dos respetivos Programas Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), instrumentos de suporte previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)². O presente documento apresenta o PERU para a ARU de Leomil.

É aqui apresentada uma estratégia integrada de reabilitação para a ARU, orientada para promover as melhores condições urbanísticas e ambientais e para gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Partindo da referência que constitui o esforço até aqui desenvolvido, com destaque para as intervenções focadas na reabilitação urbana, este trabalho irá permitir ao Município de Moimenta da Beira dotar-se de um novo instrumento de natureza estratégica para a ARU de Leomil que:

- : Identifica e aproveita as oportunidades políticas, económicas e territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- : Define uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, focada no período 2021-2027, assente numa visão de futuro e centrada na reabilitação urbana, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanísticas e ambientais;
- : Valoriza o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem articuladamente nos diferentes planos de intervenção (materiais e imateriais);
- : Envolve uma estratégia integrada de reabilitação urbana focada no edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos, espaços verdes, atividades económicas,

¹ Estas ARU foram aprovadas pela Câmara Municipal em 27 de maio de 2016, pela Assembleia Municipal em 30 de junho do mesmo ano e publicadas em Diário da República a 30 de janeiro de 2018.

² Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

eficiência energética e mobilidade, bem como na valorização do património fundiário e imobiliário existente e disponível;

- : Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património histórico, focada no aproveitamento do património civil e religioso (reabilitação, acesso e abertura), de modo a responder à procura turística especializada, nacional e internacional;
- : Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património natural e paisagístico, que visa assegurar a qualidade ambiental no território de intervenção e o seu usufruto pela população e visitantes;
- : Integra uma estratégia de localização, instalação e desenvolvimento das atividades económicas, que explora as articulações e complementaridades e compatibiliza o equilíbrio urbano e ambiental com a criação de oportunidades de emprego e a correta distribuição de usos e funções no território;
- : Estimula a partilha de recursos públicos e otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum;
- : Define com clareza um modelo de cooperação e as condições de articulação e de mobilização dos agentes públicos e privados;
- : Estabelece um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento do Portugal 2030.

A conceção deste instrumento compreende o desenvolvimento dos seguintes aspetos fundamentais:

- : Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- : Enquadramento do território de intervenção no contexto das políticas, programas, planos e projetos, locais, metropolitanos/regionais, nacionais e europeus;
- : Elaboração de uma estratégia territorial e operacional, com uma visão de futuro, uma carteira de projetos estruturantes e um modelo espacial de intervenção;
- : Conceção do programa estratégico de reabilitação urbana para a ARU, com a identificação dos projetos/ações, a sua caracterização detalhada, a sua territorialização, as articulações e interdependências, a estimativa de investimento, o planeamento físico previsional, o quadro de fontes de financiamento e a indicação dos agentes envolvidos;

- : Fundamentação do enquadramento dos projetos/ ações no contexto de candidatura ao Portugal 2030.

1.2. Metodologia Adotada

A definição das diferentes etapas que constituem a metodologia foi realizada tendo em consideração a otimização dos trabalhos e a resposta aos objetivos definidos.

Procurou-se que cada etapa constituísse um módulo independente, coerente e com uma organização dos trabalhos fluida.

Assim, a metodologia adotada organizou-se nas seguintes três etapas:

Tabela 1 - Etapas e tarefas da metodologia adotada

Etapas	Tarefas
ETAPA 1 Preparação e planeamento	1.1. Reunião de arranque do projeto 1.2. Definição do grupo de trabalho municipal para o acompanhamento do projeto 1.3. Recolha de informação de base para o desenvolvimento do projeto 1.4. Elaboração do Planeamento detalhado do projeto
ETAPA 2 Caracterização e Diagnóstico	2.1. Revisão dos elementos existentes 2.2. Revisão bibliográfica complementar 2.3. Análise estatística 2.4. Trabalho de campo 2.5. Elaboração dos Relatórios de Diagnóstico
ETAPA 3 Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana	3.1. Definição da Visão, linhas de orientação e objetivos específicos 3.2. Identificação de projetos e ações e elaboração das fichas de caracterização 3.3. Planeamento previsional e estimativa de investimento 3.4. Definição do modelo institucional 3.5. Revisão do quadro de apoios e incentivos 3.6. Elaboração dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana

O presente documento apresenta os resultados da Etapa 3 para o caso de Leomil, correspondendo ao Relatório R7 - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Leomil.

1.3. Enquadramento Normativo

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)³ uma ORU é “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (RJRU, Art.8.º).

No caso de Leomil, atendendo à complexidade das questões abrangidas e à perspetiva integrada que será necessário obter, a ORU que se propõe é de natureza sistemática. Uma ORU Sistemática define-se como uma “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”, que articule e alavanque o investimento privado associado (RJRU, Art.8.º).

A formalização de uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para Leomil, acarreta responsabilidades e poderes para o Município. Pode destacar-se que, após aprovação, uma ORU Sistemática passa a constituir “causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão” (RJRU, Art.32.º).

Além disso, obriga que o Município defina os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Importará referir que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que serve de base à definição de uma ORU Sistemática, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes RJRU, Art. 33.º):

- : Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do 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;

³ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

- : 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;
- : Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são 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;
- : Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como os poderes que não se presumem delegados, no caso em que as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana;
- : Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de Plano de Pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma ORU Sistemática devem ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora (neste caso, como se verá adiante, a Câmara Municipal).

1.4. Síntese dos Trabalhos de Diagnóstico

Para a elaboração do presente PERU, foi elaborado um detalhado trabalho de caracterização e diagnóstico que deu origem a um documento autónomo (R4).

Nesse documento são realizadas análises do Enquadramento da ARU de Leomil quanto ao território, à demografia, à educação, à economia, ao ambiente urbano e à mobilidade e transportes. É também feita uma análise às características do edificado e do espaço público, assim como dos equipamentos, espaços verdes e património presentes na ARU. São aí analisados os principais documentos estratégicos enquadradores na área da reabilitação urbana e é caracterizado o quadro de governança municipal neste domínio.

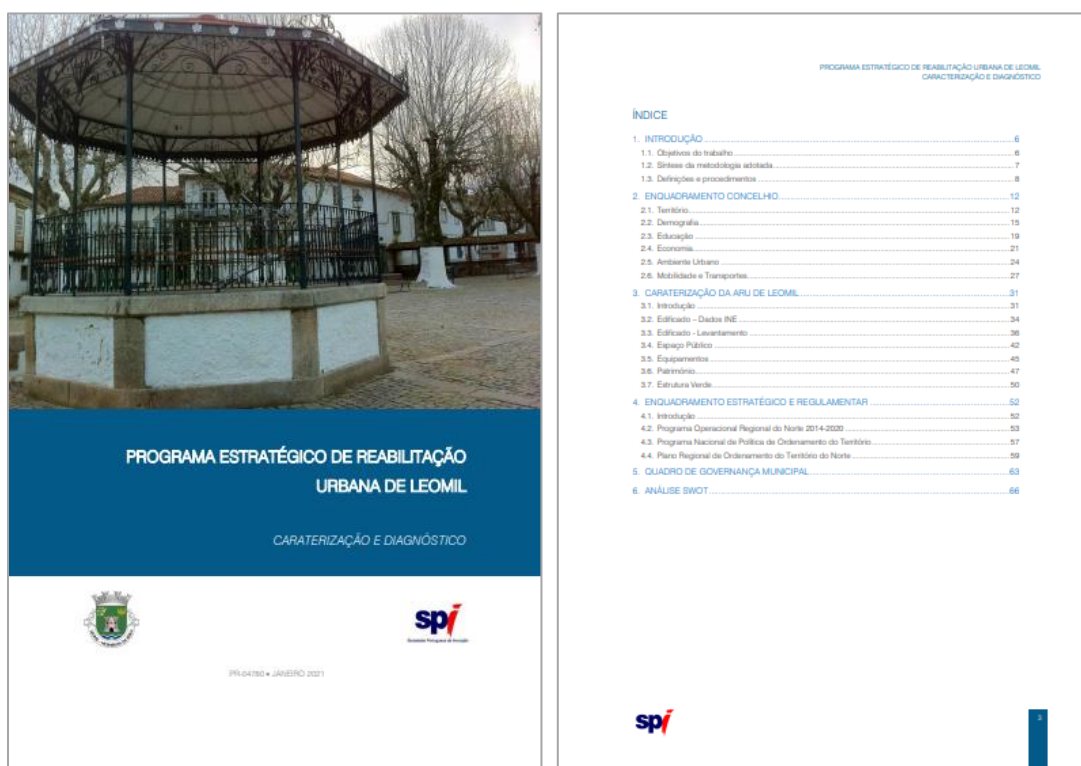


Figura 1 - Capa e Índice do Relatório de Caracterização e Diagnóstico do PERU de Leomil

É de salientar que o relatório inclui os resultados de um detalhado levantamento de campo relativo ao estado de caracterização individual do edificado e do espaço público da ARU:

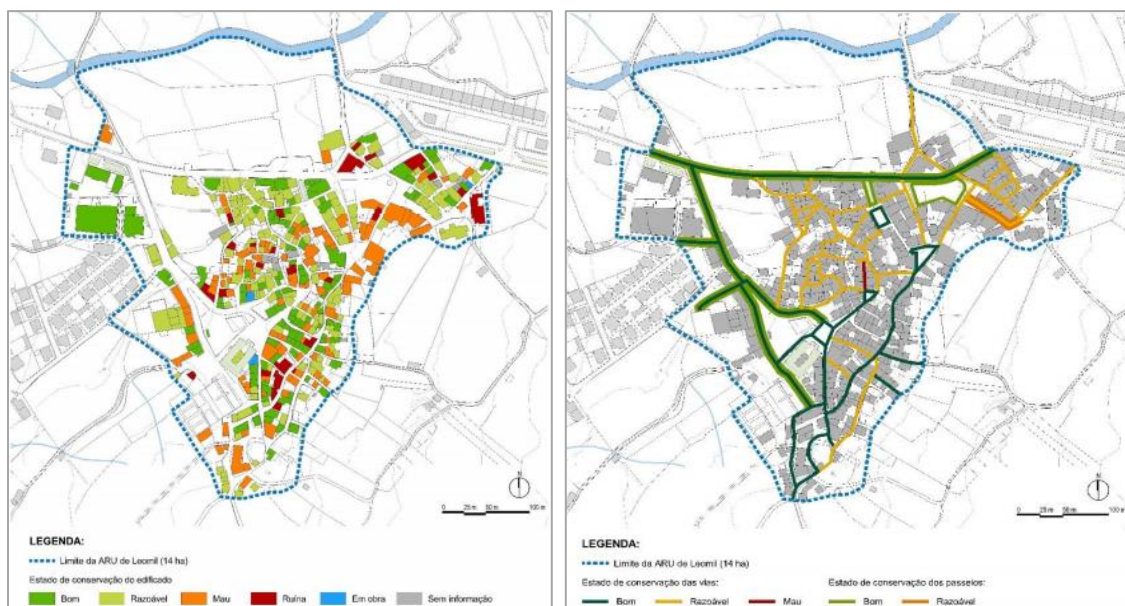


Figura 2 - Excertos da análise aos resultados do trabalho de campo na ARU de Leomil

Uma síntese dos resultados obtidos é apresentada na tabela seguinte:

Tabela 2 - Síntese dos resultados do trabalho de campo

Estado de conservação	Edificado	Espaço público
Bom	27%	36%
Razoável	35%	57%
Mau	24%	2%
Ruína	8%	Não se aplica
Em obras/ construção	1%	Não se aplica
Sem informação	5%	Não se aplica

O relatório de Caracterização e Diagnóstico concluiu-se com a apresentação de uma análise SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) focada na área de intervenção, que permitiu sistematizar os resultados das diferentes análises realizadas.

Esta ferramenta apresenta um grau de utilidade elevado uma vez que permite uma fácil identificação dos pontos fortes atuais, que poderão ser os seus motores de evolução, das áreas de melhoria, para as quais devem ser desenhadas estratégias específicas, das oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e das ameaças, que importa conhecer em profundidade e se pretendem prevenir.

PONTOS FORTES	■ Valor patrimonial e identitário do núcleo antigo de Leomil ■ Qualidade de alguns espaços públicos, alguns recentemente requalificados ■ Boa Acessibilidade a Moimenta (EN226/Av. 5 de Outubro) ■ Existência de estrutura ecológica (Ribeira de Dama) ■ Qualidade natural da envolvente	■ Tendências para o envelhecimento e esvaziamento demográfico ■ Reduzido dinamismo económico ■ Presença significativa de edifícios degradados/em ruína	PONTOS FRACOS
	■ Classificação em PDM como núcleo para centralização de funções ■ Tendências de turismo rural e de natureza ■ Prioridade política e disponibilidade de apoios para a regeneração urbana ■ Potencial de Atração de atividades económicas, sobretudo relacionadas com a área agrícola	■ Concorrência de outros territórios ■ Debilidades económicas do País ■ Centralização de algumas funções do Estado ■ Persistência de tendências de esvaziamento e de envelhecimento demográfico	
OPORTUNIDADES			AMEAÇAS

Figura 3 - Análise SWOT de Leomil

A análise cruzada das quatro áreas acima apresentadas permitirá obter algumas orientações complementares como as potencialidades, os constrangimentos, as vulnerabilidades e os principais problemas do território, inputs que foram considerados na elaboração da presente estratégia de intervenção.

ESTRATÉGIA TERRITORIAL

2

2. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

2.1. Visão

A elaboração da estratégia territorial para a ARU de Leomil assume como base a definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a Visão corresponde ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para a área de intervenção.

Da Visão decorrem diferentes Linhas de Orientação Estratégica que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes objetivos específicos que enquadram os projetos estruturantes.

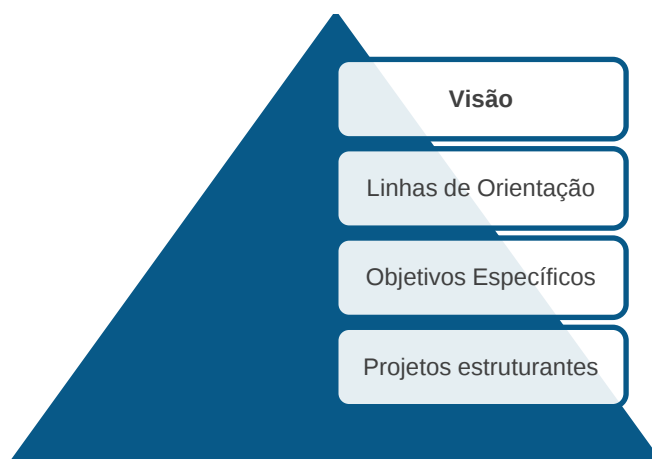


Figura 4 - Níveis de definição da Estratégia do PERU de Leomil

A Visão estabelecida para Leomil incide na importância da reabilitação urbana para o desenvolvimento integral do território, focando essencialmente 3 pilares: qualidade de vida da população (1), dinamismo funcional e socioeconómico (2) e visibilidade e atratividade turística (3).



Leomil: um território em que o processo de reabilitação urbana contribui de forma ativa e integrada para o aumento da qualidade de vida dos residentes, para o dinamismo socioeconómico e para o fomento da atratividade turística.

A definição da Visão tem em conta a necessidade de providenciar instrumentos que aumentem a competitividade e o crescimento económico, a inclusão e a coesão social, as transformações demográficas, a regeneração urbana e a sustentabilidade, eficiência e resiliência do território.

Importa ainda salientar a importância da compreensão, aceitação e partilha desta Visão por todos os agentes e organizações que, para além da Câmara Municipal de Moimenta da Beira, estejam envolvidos no processo de regeneração urbana. É expectável que, ao longo do processo de implementação do programa estratégico de reabilitação urbana, a Câmara Municipal, enquanto promotora das intervenções de regeneração, estabeleça parcerias com outros agentes ou organizações. Não obstante a desejabilidade das parcerias, que acrescentam ao processo maior especialização, abrangência e melhores condições de sucesso e concretização, é importante que as mesmas tenham subjacente uma orientação de acordo com a Visão definida.

2.2. Linhas de Orientação Estratégica

Conforme já mencionado anteriormente, a Visão desdobra-se em Linhas de Orientação, que permitem definir o que se pretende concretamente com o processo de reabilitação urbana e de regeneração do território. Para Leomil, foram definidas três Linhas de Orientação, alinhadas com os desígnios de “viver”, “trabalhar/investir” e “visitar”, a saber:

- : **Promover a qualidade de vida da população residente (QUA);**
- : **Gerar e atrair funções e atividades socioeconómicas (FUN);**
- : **Valorizar o património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística (PAT).**

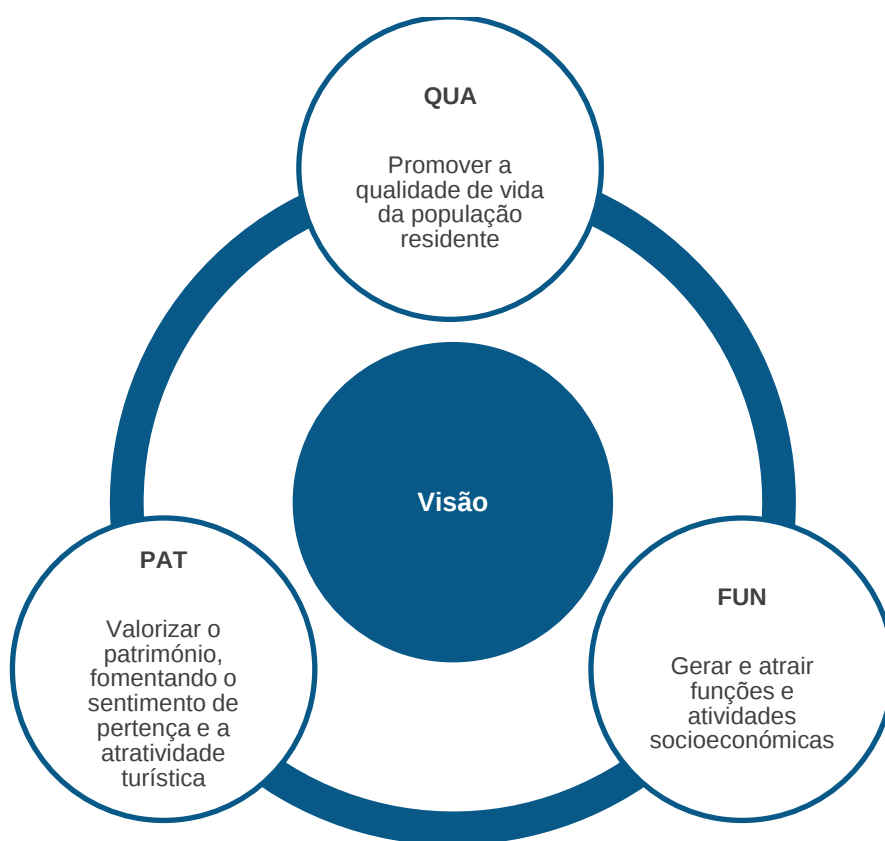


Figura 5 - Linhas de Orientação Estratégica do PERU de Leomil

2.3. Objetivos Específicos

Atendendo aos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Leomil revestem-se de um elevado grau de complexidade e heterogeneidade. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados e a concretização dos objetivos delineados.

Promover a qualidade de vida da população residente (QUA)

Leomil tem vindo a denotar um processo de declínio demográfico e de predomínio da população idosa. Neste enquadramento, a estratégia de reabilitação tem em conta a necessidade de proporcionar qualidade de vida à população residente através do processo de qualificação urbanística.

O trabalho de campo elaborado no âmbito do Relatório de Diagnóstico refere que o edificado se encontra particularmente em boas e razoáveis condições ao nível de conservação (62,5% do total),

proporcionando também um bom impacto ao nível paisagístico. Neste âmbito, importa referir que a ARU se situa num núcleo urbano com elevada importância patrimonial, tendo já sido considerada sede do concelho durante a época medieval, encontrando-se classificado como Conjunto de Interesse Público.

Também o espaço público se encontra em boas condições de conservação, recentemente alvo de intervenções, constituído por mobiliário urbano e por conjuntos ajardinados que permitem o convívio da comunidade local e visitantes.

No que diz respeito à estrutura verde, destaca-se a Ribeira de Dama como a principal estrutura ecológica da ARU, mas que não apresenta articulação com as restantes áreas.

Neste sentido, com a linha de orientação “Promover a qualidade de vida da população residente” pretende-se intervir ao nível da reabilitação e qualificação do edificado e do espaço público, com o objetivo de alcançar o seguinte:

- : Melhorar o estado de conservação do edificado, garantindo condições de habitabilidade;
- : Valorizar os espaços de permanência comunitários;
- : Qualificar os espaços verdes e os espaços de lazer;
- : Promover a mobilidade segura e acessível.

Gerar e atrair funções e atividades socioeconómicas (FUN)

Leomil assume-se, no âmbito concelhio, como um polo de concentração de algumas atividades económicas e funções urbanas. Em particular na zona central da ARU, verifica-se a existência de alguns equipamentos públicos, sociais e culturais e também de estabelecimentos comerciais, denotando-se a prevalência de atividades económicas do setor terciário.

Apesar dos aparentes sinais de debilidade, pretende-se tirar partido deste dinamismo que ainda persiste, mas também da sua centralidade, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades e funções urbanas que contribuam para a fixação de população e para a geração de emprego.

Num contexto de forte competitividade entre territórios, será fundamental adotar medidas e iniciativas pró-ativas que permitam a afirmação e consolidação de Leomil, na sua componente económica e urbana. A dinamização económica local de Leomil deve assentar na potencialização dos recursos endógenos, nas particularidades inerentes ao seu posicionamento territorial e, ao mesmo tempo, fixar atividades diferenciadas, num contexto de competitividade e concorrência territorial. Simultaneamente, Leomil

deve criar condições para atrair um maior número de funções urbanas, consolidando desta maneira a sua polaridade e área de influência.

Considera-se, assim, a capacidade da vila de Leomil para ser palco desta estratégia, tendo para isso de criar condições de acomodação e estímulo à fixação de serviços públicos e de atividades e iniciativas empreendedoras, fortemente articuladas com as realidades e potencialidades locais.

Neste contexto, deverão ser implementadas ações complementares e interdependentes que, a título de exemplo, dinamizem o comércio tradicional, promovam e consolidem as atividades de lazer e turismo, projetem a visibilidade externa do território e/ou que conjuguem os pontos fortes do ambiente urbano com a riqueza e potencialidade da envolvente rural.

Assim sendo, propõe-se que a linha de orientação “Gerar e atrair funções e atividades socioeconómicas” enquadre os seguintes objetivos específicos

- : Gerar novos e diferenciadores usos dos equipamentos e serviços;
- : Reforçar o papel dos serviços públicos;
- : Incentivar o empreendedorismo local;
- : Estimular a criação de negócios no setor do turismo.

Valorizar o património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística (PAT)

Também na área do turismo e lazer, Leomil apresenta um conjunto de elementos a valorizar num processo de regeneração e revitalização urbana. A riqueza e a diversidade do património cultural e natural relacionam-se diretamente com os segmentos de turismo que mais têm crescido nos últimos anos (turismo cultural, turismo de natureza). Este facto, aliado ao número crescente de turistas captados pelo país e pela Região Norte e às novas condições de acessibilidade que nos últimos anos têm vindo a encurtar significativamente as distâncias temporais para os centros urbanos do país, abre perspetivas significativas na área do fomento da atividade turística em Leomil

Assim sendo, a componente de Lazer e Turismo é assumida como fundamental para o desenvolvimento estruturado do processo de reabilitação urbana em Leomil, implicando a definição de uma Linha de Orientação específica. Merece aqui destaque a interação desta Linha de Orientação com as restantes linhas propostas, tendo em conta as intervenções preconizadas que irão ter impacto significativo na melhoria da imagem do centro da vila e no reforço da sua identidade.

Importa por isso que a estratégia territorial proposta para a vila de Leomil contribua para a definição de uma oferta turística estruturada, e potencie o proveito socioeconómico das mais-valias daí decorrentes, tendo naturalmente em consideração a conciliação com as vivências diárias e as memórias dos cidadãos de Leomil.

Assim sendo, propõe-se que a linha de orientação “Valorizar o património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística” enquadre os seguintes objetivos específicos

- : Valorizar e proteger o património cultural;
- : Articular as funções urbanas com o património natural existente;
- : Reforçar a visibilidade do território;
- : Melhorar as condições de visita.

A Estratégia Territorial do PERU de Leomil encontra-se sumariada na Figura da página seguinte:

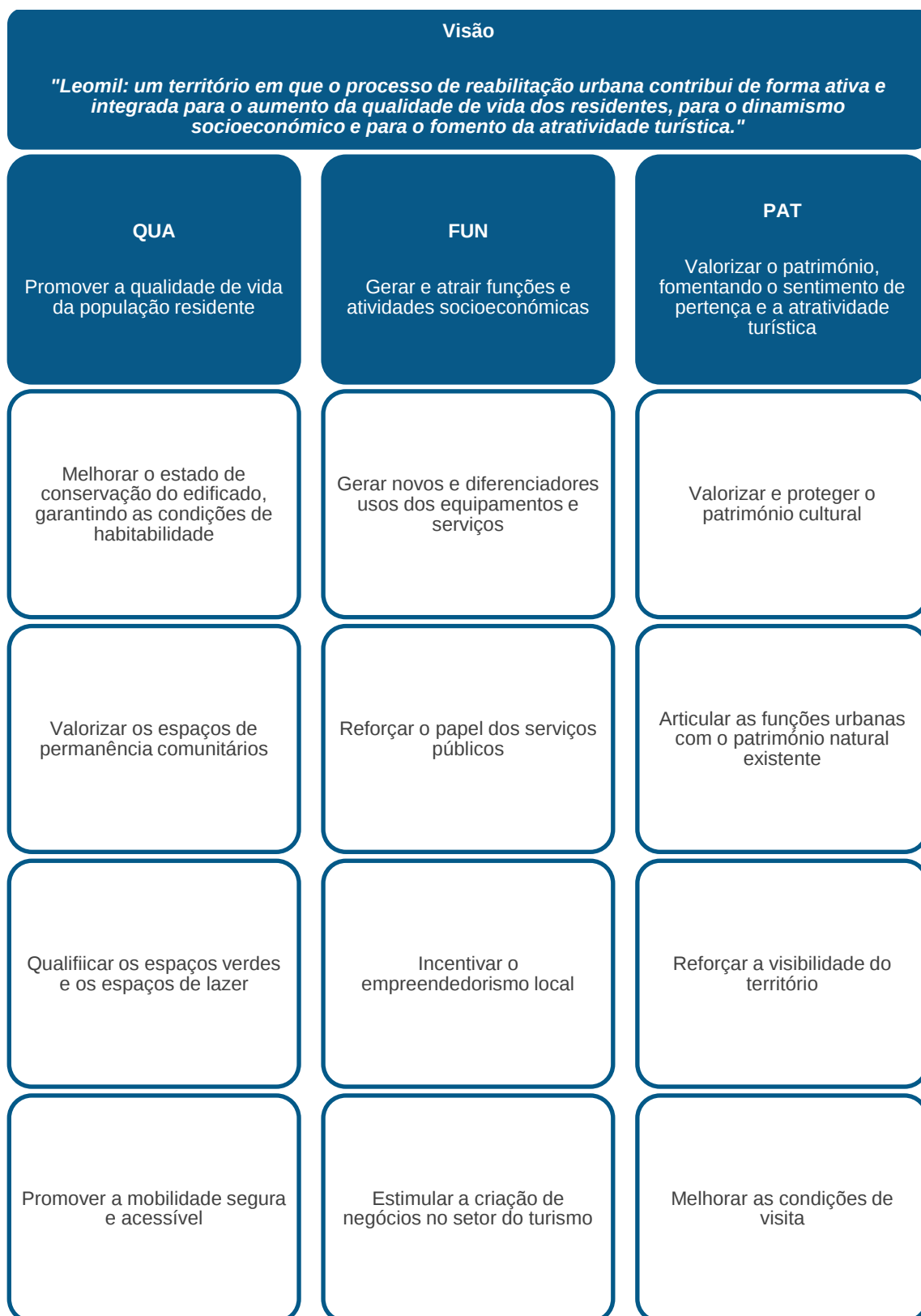


Figura 6 - Estratégia Territorial do PERU de Leomil

2.4. Modelo Territorial

A estratégia de reabilitação preconizada irá assentar num modelo territorial que considera três elementos estruturantes:

- : **Eixo de Articulação Urbana - EN226:** compreende o principal corredor de ligação de Alvite à sua envolvente externa, nomeadamente à Sede de Concelho e a Tarouca / Lamego, que concentra algumas funções importantes de comércio e serviços;
- : **Núcleo Medieval / classificado como Conjunto de Interesse Público:** compreende os principais elementos patrimoniais, praças e espaços públicos e equipamentos de Leomil. Podem destacar-se os solares Viscondes de Balsemão, dos Coutinhos de Leomil e dos Mergulhões, ou os espaços públicos como os largos do Pelourinho, de Sto. António, ou Dr. António Maria Augusto Pereira de Seves de Oliveira.
- : **Espaço verde da Ribeira de Dama e articulação com o património natural envolvente:** compreende sobretudo o espaço verde relacionado com a Ribeira de Dama, a norte da ARU;

Os elementos identificados encontram-se representados esquematicamente na figura da seguinte página:

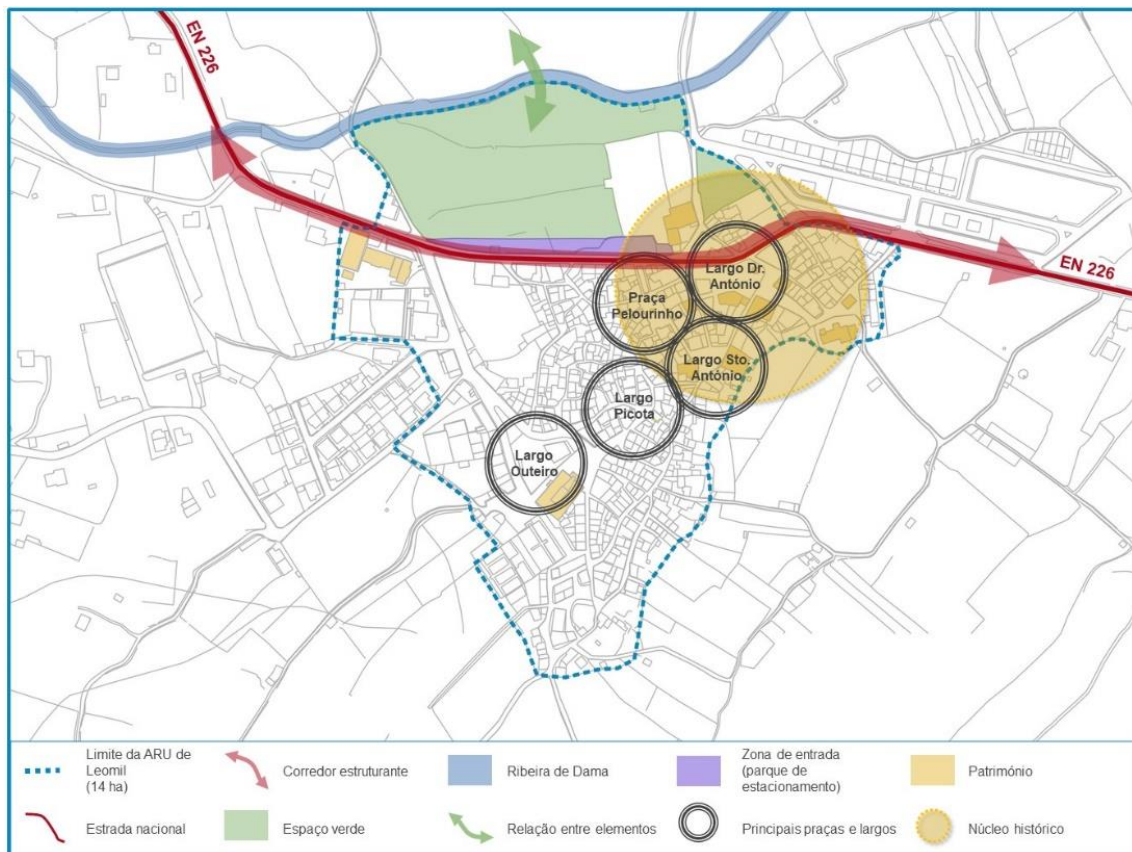


Figura 7 - Modelo Territorial de Leomil

PROJETOS ESTRUTURANTES

3

3. PROJETOS ESTRUTURANTES

3.1. Identificação dos Projetos Estruturantes

A materialização da Estratégia Territorial preconizada irá assentar na implementação de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de reabilitação urbana.

A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas à ORU Sistemática, que está definida como um conjunto de ações destinadas à “reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associadas a um programa de investimento público”, e que articule e alavanque o investimento privado associado.

É por isso proposto um programa que contempla um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação da vila de Leomil, tendo em consideração os seus contributos para os diferentes níveis estratégicos definidos, assim como a sua integração no modelo territorial adotado.

Propõe-se, assim, um conjunto de projetos estruturantes, que incidem de forma abrangente em diferentes pontos do território da ARU, abarcando elementos físicos ou imateriais, e envolvendo componentes também elas diversificadas: culturais, ambientais, sociais, económicas, de lazer, etc.

Sublinha-se que, cada projeto apesar de poder estar mais identificado com uma determinada linha de orientação estratégica, ou mesmo objetivo específico, a sua maioria apresenta transversalidade em relação à concretização da estratégia territorial proposta.

Tabela 3 - Identificação dos Projetos Estruturantes

Identificação	Objetivo
Zona de Lazer de Leomil	Reabilitação o espaço público adjacente à Ribeira de Dama, procedendo à sua qualificação, reestruturação e à instalação de mobiliário urbano adequado, com vista à criação de uma zona de lazer.
Junta de Freguesia de Leomil	Reabilitação integral de edifício para acolher a Junta de Freguesia de Leomil, tendo em conta a sua elevada importância funcional e as necessidades atuais de intervenção no edifício.
Circuito Turístico	Implementação de projeto de sinalética para formar um percurso turístico que identifique os principais elementos e locais de interesse da vila e guie os visitantes, em conjunto com a criação de um <i>Welcome Center</i> no edifício da Junta de Freguesia como suporte à dinamização turística de Leomil.

Para cada um dos projetos apresenta-se em seguida uma ficha-síntese que inclui a sua identificação, planta de localização, descrição, estimativa orçamental e relação com as linhas de orientação. O panorama geral da localização de cada projeto estruturante proposto, no âmbito da ARU de Leomil, pode ser observado na figura da página seguinte:

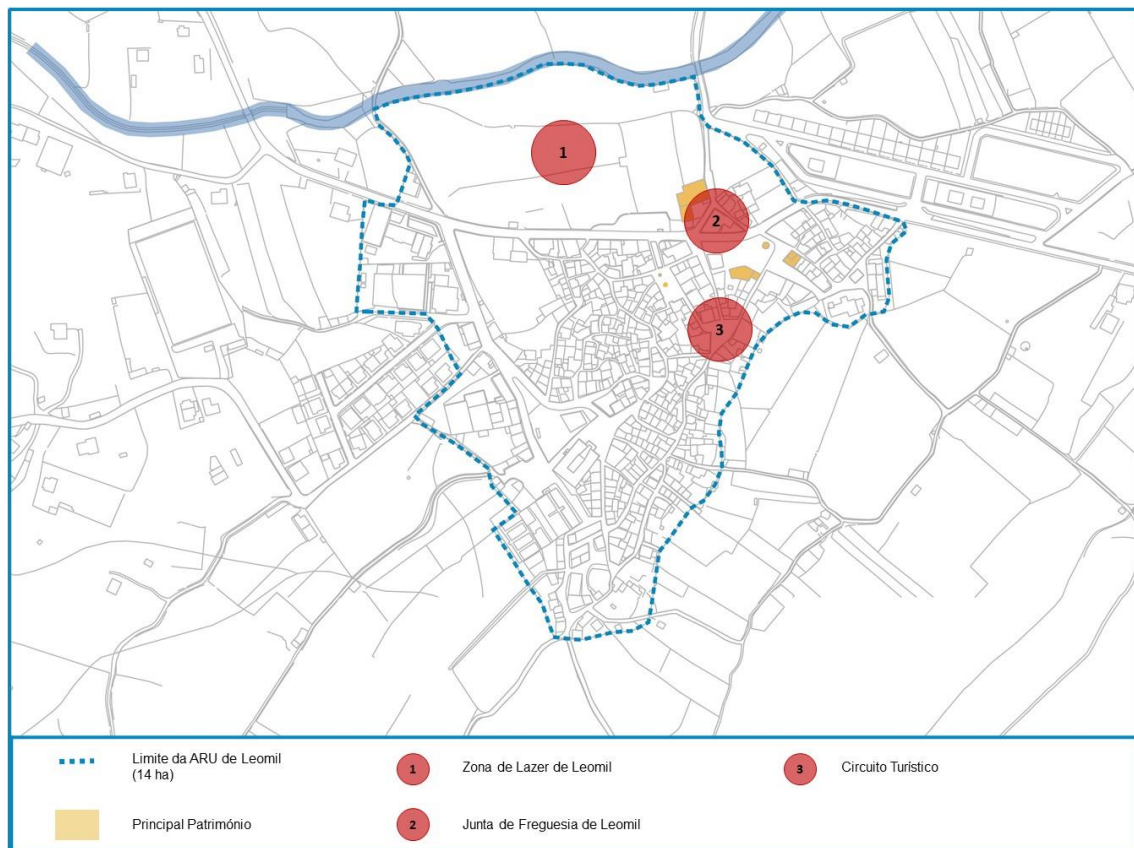
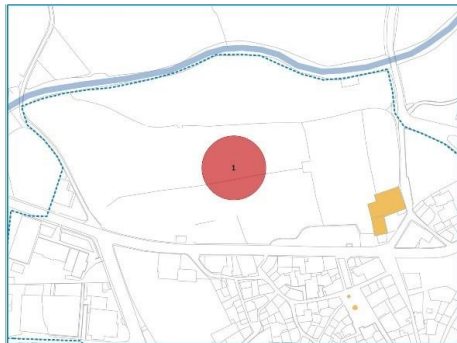


Figura 8 - Projetos estruturantes propostos no âmbito do PERU de Leomil

3.2. Descrição Individual dos Projetos Estruturantes

ZONA DE LAZER DE LEOMIL



OBJETIVO

Reabilitar o espaço público adjacente à Ribeira de Dama, procedendo à sua qualificação, reestruturação e à instalação de mobiliário urbano adequado, com vista à criação de uma zona de lazer.

DESCRIÇÃO

Localizada no limite norte da ARU de Leomil, a Ribeira de Dama assume-se como elemento de grande potencial na estruturação da paisagem urbana deste aglomerado. Desde logo, na Planta de Ordenamento do PDM de Moimenta da Beira, a área de intervenção considerada é classificada como “espaço verde”, assumindo as “funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura” (PDMMB, Art.68.º).

Atualmente, a envolvente da Ribeira de Dama que atravessa a ARU de Leomil não dispõe de um enquadramento urbano favorável, porquanto se encontra numa envolvente visivelmente desqualificada que não lhe permite desempenhar um papel de ligação e de diversificação funcional relativamente ao restante espaço urbano da vila.

Tendo em conta esta realidade da Ribeira de Dama, o projeto procura ressaltar a sua importância para melhorar a qualidade da população residente, as condições de atratividade da vila e promover o conjunto arquitetónico de Leomil (classificado como Conjunto de Interesse Público). Este projeto visa criar a “Zona de Lazer de Leomil” na envolvente da Ribeira de Dama, promovendo a recuperação das levadas, da linha de água e sua consequente renaturalização e, também, a qualificação do espaço público envolvente, refuncionalizando-o para ser uma área de lazer e uma zona verde que faz as permeabilidades necessárias entre as áreas urbanas e as áreas rurais da vila de Leomil.

Em consonância com o PDMMB (Art.68.º), na envolvente da Ribeira de Dama as intervenções no espaço público devem visar a implementação de uma zona de lazer constituída por espaços ajardinados, conjuntos arbóreos e mobiliário de lazer adequado, juntamente com uma estrutura funcional que confira liberdade de movimentação

aos utentes por toda a área disponível, constituindo-se como espaço aprazível de lazer e de incentivo à prática desportiva.

As intervenções no espaço público devem, ainda, compreender a criação de um conjunto de infraestruturas complementares e de percursos que convidem ao passeio a pé ou de bicicleta, zonas de mesas e bancos que incentivem o convívio e zonas de exercício físico, munidas de espaços para jogos e/ou de máquinas de exercício apropriadas e de zonas de diversão para os mais jovens.

Junto a este espaço pode também ser implementado um sistema de mobilidade elétrica, com postos de carregamento elétrico na zona de estacionamento, para permitir a mobilidade suave no perímetro interno da ARU e promover a articulação entre os espaços públicos.

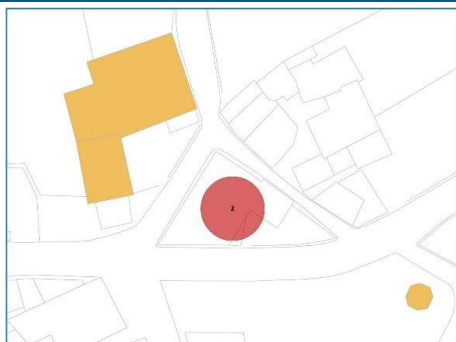
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Superior a 500.000€

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA	FUN	PAT
● ● ●	● ●	●

JUNTA DE FREGUESIA DE LEOMIL



OBJETIVO

Reabilitação integral de edifício para acolher a Junta de Freguesia de Leomil, tendo em conta a sua elevada importância funcional e as necessidades atuais de intervenção no edifício.

DESCRIÇÃO

O presente projeto tem como principal objetivo a reabilitação um edifício pertencente à Junta de Freguesia, localizado na Avenida 5 de Outubro, para se tornar a sede da Junta de Freguesia de Leomil. A operação urbanística proposta visa assim a conservação de um edifício com valor patrimonial, acautelando também a sua modernização através da redefinição dos espaços interiores e da introdução de elementos multifuncionais.

A reabilitação física do edifício, mantendo a traça original e a forma atual da sua fachada visualmente apelativa, incide no reforço das condições de segurança, higiene, trabalho e conforto, designadamente intervenções nas fachadas, coberturas e nas caixilharias, ainda intervenções relacionadas com a eficiência energética (infiltrações e isolamento térmico; redes de água, de saneamento e elétrica mais sustentáveis; soluções técnicas inovadoras para otimizar custos; etc.). Além destas, o projeto implica intervenções ao nível da organização do espaço interior.

Com a concretização deste projeto, a Junta de Freguesia pretende reforçar a sua política de reabilitação do património arquitetónico do interior da ARU, alavancando a iniciativa privada para o mesmo fim, bem como reforçar a eficiência energética dos edifícios públicos e a qualidade das infraestruturas.

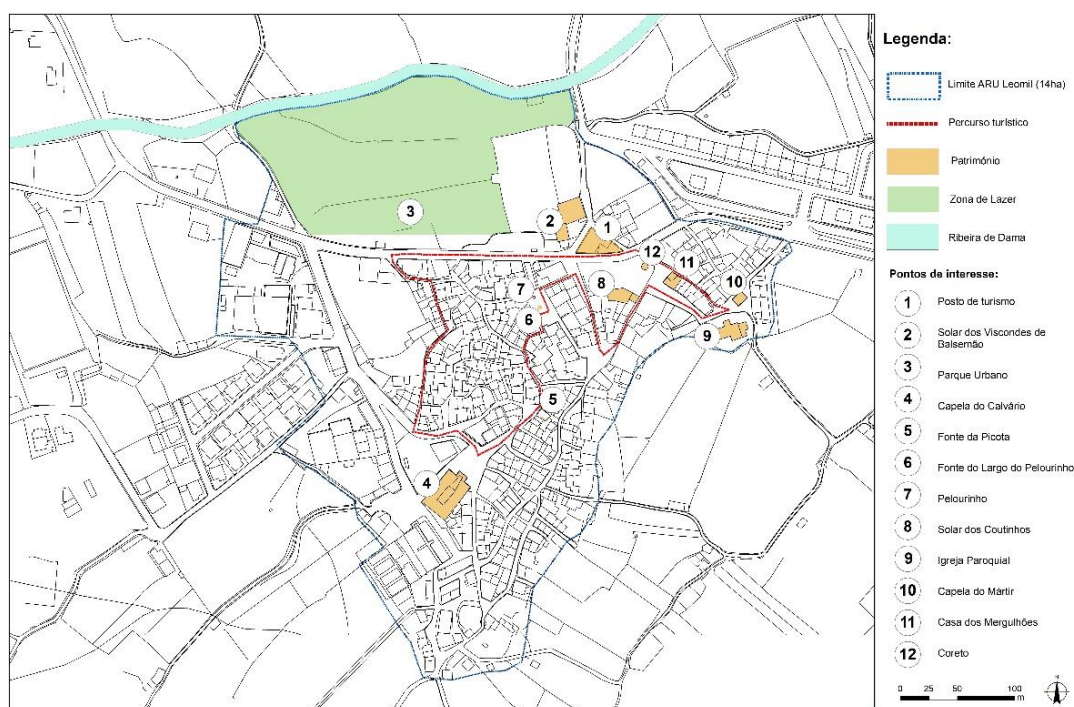
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

De 250.000€ a 500.000€

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA	FUN	PAT
●	●●●	●●

CIRCUITO TURÍSTICO



OBJETIVO

Implementação de projeto de sinalética para formalizar um percurso turístico que identifique os principais elementos e locais de interesse da vila e guie os visitantes, em conjunto com a criação de um *Welcome Center* no edifício da Junta de Freguesia como suporte à dinamização turística de Leomil.

DESCRIÇÃO

A riqueza e diversidade existentes em Leomil são, por si só, elementos de grande potencial no aumento da notoriedade externa da vila que merecem o planeamento de um circuito turístico. Este circuito deverá ser capaz de atrair e incentivar turistas, através de uma visita organizada e associada a um conjunto de elementos de relevo para esse fim, realçando o valor da vila em termos de património, natureza e bons acessos.

No caso da vila de Leomil, torna-se particularmente relevante desenvolver um projeto de sinalética para formar o percurso turístico de forma a permitir facilmente identificar os principais locais de interesse da vila e, dessa forma, guiar os visitantes proporcionando uma visita informada sobre a história da vila e em particular, dos vários elementos que a constituem.

A sinalética a assinalar Leomil como uma zona histórica, deve estar evidenciada nos limites da vila, junto à Avenida 5 de Outubro (EN 226), a principal via que atravessa a vila e que coloca Leomil numa posição estratégica quer no acesso à sede de concelho quer a Lamego. Nesse âmbito turístico, deverá ainda ser colocada sinalética

informativa junto aos elementos mais relevantes, assim como deverá ser destacado o património imaterial das vivências da população local através, por exemplo, de exposições nos espaços públicos.

De referir o papel importante que os projetos estruturantes propostos poderão desempenhar no sucesso do presente programa, caso revelem potencial para consolidar e dinamizar a economia da Vila e contribuir para a sua afirmação regional e nacional.

Em particular, no que concerne à reabilitação do edifício da Junta de Freguesia, esta para além de agregar os serviços prestados pela Junta de Freguesia, tem potencial para que parte do edifício seja destinada à instalação de um Posto de Turismo (*Welcome Center* de Leomil), considerando a localização central do edifício no contexto da vila, num local de grande visibilidade e qualidade urbanística, que pode potenciar e estruturar a oferta turística local.

O presente projeto deverá ainda possibilitar o aproveitamento das sinergias provenientes da relação com outras vilas do concelho de Moimenta da Beira, como é o caso da própria vila de Moimenta da Beira e de Alvite.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Inferior a 250.000€

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA	FUN	PAT
●	●●	●●●

MODELO INSTITUCIONAL

4

4. MODELO INSTITUCIONAL

4.1. Modelo de Gestão e Execução

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora⁴. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município⁵.

Neste caso, será o Município de Moimenta da Beira a assumir diretamente as funções de entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da ARU.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

4.2. Gabinete de Reabilitação Urbana

Atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Moimenta da Beira assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU prevista, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder apresentar um Gabinete de Reabilitação Urbana.

A este propósito importa referir que, de acordo com o artigo 53º-B do RJRU, “quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro”.

O RJRU refere ainda no mesmo artigo que “a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia,

⁴ RJRU, Artigo 9.º

⁵ RJRU, Artigo 10.º

nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”.

Neste caso, “o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”.

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.

Procurando otimizar os recursos existentes, este Gabinete de Reabilitação Urbana estará integrado na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no município numa lógica matricial.

Este Gabinete de Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que o Gabinete de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Será obrigatório que a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da execução da operação, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

4.3. Envolvimento e Mobilização de Parceiros

No quadro de uma ORU de natureza sistemática, o envolvimento, mobilização e efetiva participação de diferentes atores deverá tornar-se charneira dos investimentos previstos e de outros que poderão ser propostos durante a execução da operação de reabilitação.

Dentro deste enquadramento, caberá ao Município de Moimenta da Beira a ponderação sobre as entidades que terão um papel fundamental na operação de reabilitação, assim como dos diferentes atores que nela deverão ser envolvidos para a materialização dos vários projetos estruturantes. Neste processo de ponderação, é fundamental uma postura de negociação ativa com as entidades e atores a envolver, no sentido de clarificar as vantagens de uma operação de reabilitação com a natureza daquela que é proposta.

Desde já, considerando os projetos estruturantes propostos, podem ser identificados algumas entidades privadas relativas a atores sociais com uma presença fundamental na vila de Leomil e Município de Moimenta da Beira, de entre outros, os seguintes:

- : Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.;
- : Agrupamento de Escolas de Moimenta da Beira;
- : Instituições bancárias;
- : Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS);
- : Empresários notáveis;
- : Empresas sediadas na vila e no município;
- : Associações sediadas na vila e no município.

Ainda se deverão destacar todos os proprietários ou detentores de direitos sobre o edificado ou áreas não edificadas, que são, desde logo, potenciais interessados na participação da presente ORU.

Neste contexto, o modelo de governação coerente com a ORU sistemática de Leomil é aquele que, por um lado, é competente para operacionalizar a estratégia territorial e, por outro lado, capaz de envolver vinculativamente todos as organizações e agentes interessados no processo de formulação e implementação da intervenção.

PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

5

5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

5.1. Prazo de Execução

A ORU proposta foi definida como tendo um prazo de execução de 10 anos, estimando-se que as intervenções propostas ocorram entre 2021 e 2031.

Este prazo poderá ser prorrogado até um máximo de 15 anos a contar da data da respetiva aprovação.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral da ORU, deverá ser promovida a monitorização e o acompanhamento da execução da operação, designadamente no que concerne à prossecução dos objetivos estratégicos. Esta monitorização deverá estar a cargo do Gabinete de Reabilitação Urbana anteriormente proposto.

5.2. Estimativa de Investimento

Nesta secção são apresentados os principais aspetos orçamentais relativos à implementação dos Projetos Estruturantes. Estes aspetos serão relevantes na subsequente análise das possíveis fontes de financiamento, a partir do seu provável enquadramento nas diretrizes estratégicas regionais para o próximo quadro comunitário.

A elaboração das estimativas orçamentais foi realizada de forma diferenciada de acordo com a informação disponível e o estado de maturação dos projetos.

Atendendo à prevalência de alguns elementos de incerteza associada à maturidade dos projetos, a estimativa orçamental encontra-se apresentada em intervalos de valores que permitem classificar os projetos da seguinte forma:

- : **Tipo A:** superior a 500.000 euros;
- : **Tipo B:** de 250.000 a 500.000 de euros;
- : **Tipo C:** inferior a 250.000 euros.

A Tabela 4 apresenta os projetos estruturantes propostos de acordo com o intervalo de valores definidos.

Tabela 4 - Estimativa orçamental dos projetos estruturantes propostos

IDENTIFICAÇÃO	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL
Zona de Lazer de Leomil	TIPO A
Junta de Freguesia de Leomil	TIPO B
Circuito Turístico	TIPO C

Naturalmente, pretende-se que este programa de investimento público tenha um efeito multiplicador, nomeadamente através da alavancagem de investimento privado associado aos projetos propostos.

5.3. Financiamento

O novo ciclo de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para o período 2021-2027 estabeleceu diretrizes estratégicas e operacionais que poderão traduzir-se em oportunidades de financiamento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Leomil. Assim, importa analisar, a um nível mais operacional, as possíveis oportunidades de financiamento para as operações a executar, destacando-se as orientações que já são conhecidas do Programa Operacional Regional do Norte 2021-2027 (Norte 2030).

O Norte 2030 é um documento estratégico em alinhamento com o Portugal 2030, que pretende contribuir para o “desenvolvimento do Norte e sua afirmação internacional pela melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre gestão do território, solidariedade social, aposta no conhecimento e competitividade da economia”. Esta visão pressupõe uma série de princípios, nomeadamente:

- : Afirmar a cultura na sua dimensão simbólica e identitária, proporcionando fruição abrangente dos seus bens e serviços como forma de induzir cosmopolitismo, criação e compreensão da sociedade e do mundo;
- : Reter e atrair pessoas e potenciar os seus talentos múltiplos e insubstituíveis, dos criativos aos empreendedores, num contexto de melhoria permanente dos seus níveis educacionais e de competências;
- : Promover e captar investimento seletivo para potenciar atividades económicas de elevado valor acrescentado, com tecnologias e processos produtivos amigos do ambiente e respeitadores dos direitos humanos e de cidadania;

- : Desenvolver conhecimento diferenciador nas mais diversas áreas de especialização inteligente orientado para a valorização de atividades económicas e sociais, e da oferta dos seus bens e serviços, e do património material e imaterial;
- : Robustecer o tecido social, densificando redes formais e informais de solidariedade social e concorrendo para a proteção dos mais desfavorecidos, dos mais idosos aos cidadãos portadores de deficiência.

Para responder a estes desafios, o Norte 2030 é constituído por cinco objetivos estratégicos:

- : Valorização económica de ativos e recursos intensivos em território;
- : Melhoria do posicionamento competitivo à escala global;
- : Consolidação sustentável de sistema urbano policêntrico;
- : Promoção da empregabilidade de públicos e territórios-alvo.

A estes objetivos estratégicos adicionam-se três objetivos transversais:

- : Acréscimo de qualificações de todos os segmentos da população;
- : Equidade vertical e horizontal no acesso a bens e serviços públicos de qualidade;
- : Eficácia e eficiência do modelo de governação regional.

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6.1. Incentivos Relativos aos Impostos Municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos no artº. 45 do Estatuto de Benefícios Fiscais⁶. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana.

⁶ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na sua atual redação:
info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

6.2. Outros Incentivos Decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- : Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, 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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Informação adicional: Código do IVA

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

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 em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam 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.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

6.3. Critérios de Acesso aos Benefícios Fiscais para as Ações de Reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 23 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as “intervensões de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- : i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- : ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- : 5 Excelente;
- : 4 Bom;
- : 3 Médio;
- : 2 Mau;
- : 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Moimenta da Beira é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara

Municipal prova de titularidade do imóvel (registro predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

6.4. Outros Benefícios e Incentivos

Para além dos já mencionados anteriormente, o Município deve incentivar ao desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU e pode fazê-lo através da disponibilização de outros benefícios e incentivos.

ANEXOS

ANEXOS

Anexo 1 - Procedimentos para aprovação da ORU

A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A Câmara Municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do no 1 do artigo 10º da preparação do projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

O projeto de operação de reabilitação urbana, materializado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

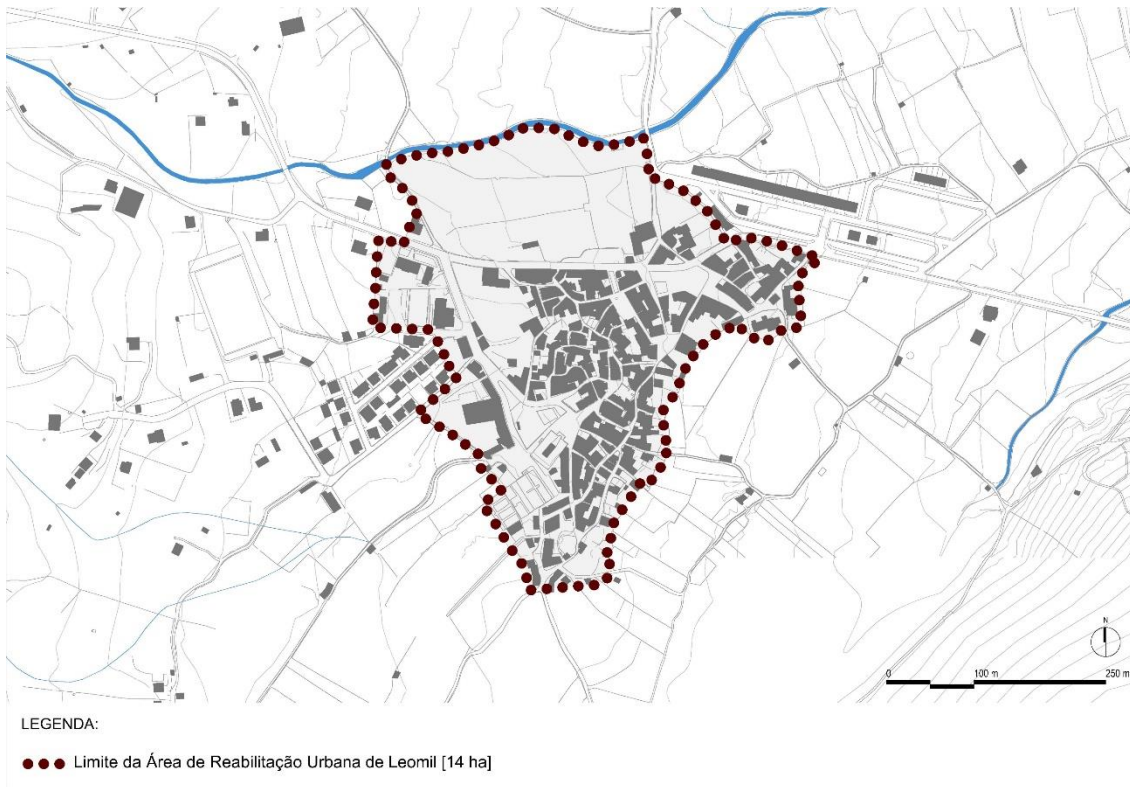
Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei no 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.º 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

O procedimento apresentado pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Fonte: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Anexo 2 - Limites da ARU de Leomil





LEGENDA:

- ● ● Limite da Área de Reabilitação Urbana de Leomil [14 ha]