MUNICÍPIO DE MOIMENTA DA BEIRA

GRANJA DO PAIVA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

Setembro de 2023

Sociedade Portuguesa de Inovação

Moimenta da Beira
Município

MUNICÍPIO DE MOIMENTA DA BEIRA

GRANJA DO PAIVA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Granja do Paiva, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

PR-05368
Setembro 2023

Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO 4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS 5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 7
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO 10
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO 11
6. OBJETIVOS 12
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS 14
ANEXO. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU 18

Índice de Figuras

Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Granja do Paiva 7
Figura 2. População residente por grupo etário (2021) 8
Figura 3. Delimitação da ARU de Granja do Paiva sobre ortofotomapa 10

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021) 8
Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021) 9
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021) 9

1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o município de Moimenta da Beira pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Tendo avançado anteriormente com a formalização das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Moimenta da Beira, de Leomil e de Alvite, o município de Moimenta da Beira pretende aplicar este mecanismo a outros aglomerados do concelho. Desta forma, será possível aos seus habitantes acederem aos benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana e, por conseguinte, será dado um importante estímulo à regeneração do edificado destes locais.

Neste enquadramento, foi promovida a delimitação de uma ARU no lugar de Granja do Paiva, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento.

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Enquadramento Territorial;
- Planta de Delimitação;
- Critérios de Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexo: Planta de Delimitação da ARU.

2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma "*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*"[1] .

Designadamente, uma ARU pode abranger "*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*"[2].

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam, ou devem determinar, as delimitações de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU de Granja do Paiva, sendo considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e na integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

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

[1] RJRU, Artigo 2.º

[2] RJRU, Artigo 12.º

Importará destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana[3].

[3] RJRU, Artigo 13.º

3. Enquadramento Territorial

O lugar de Granja do Paiva integra os limites administrativos da Freguesia de Caria, uma das 16 que constituem o Concelho de Moimenta da Beira e localiza-se a sul da Freguesia sede de Concelho, Moimenta da Beira e faz fronteira com as Freguesias de Vila da Rua e com a UF de Pêra Velha, Aldeia de Nacomba e Ariz. O lugar de Granja do Paiva dista da sede de Concelho cerca de 10 km (sensivelmente, 13 min) e compreende uma área total de 0.31 km^2 (Figura 1).

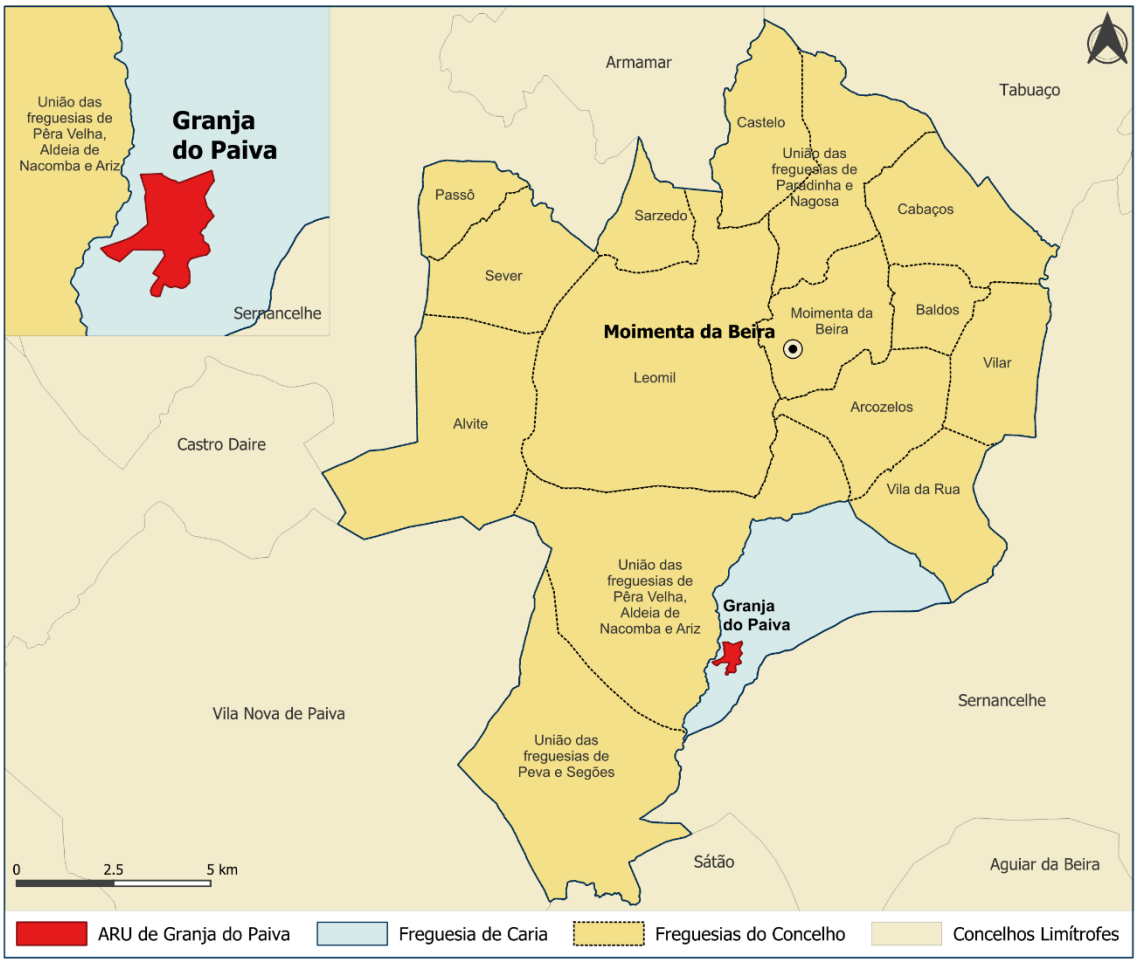


Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Granja do Paiva

Segundo os dados censitários mais recentes (2021), a Freguesia de Caria tem 406 habitantes distribuídos por um território de 16.7 km^2, dos quais 109 residem na área da ARU de Granja do Paiva (Tabela 1). A dinâmica demográfica das duas últimas décadas no Concelho é negativa, correspondendo a um cenário de perda de população na ordem dos 8%.

Na Freguesia de Caria, entre 2001 e 2021 perderam-se 173 habitantes, no entanto a área da ARU de Granja do Paiva viu o número de residentes aumentar na última década, passando de 62 habitantes em 2011 para 109[4] atualmente.

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Variação 2001 vs 2011	Variação 2011 vs 2021
Moimenta da Beira (Concelho)	11074	10212	9410	-7.8	-7.9
Freguesia de Caria	579	507	406	-12.4	-19.9
ARU de Granja do Paiva	45	62	109	37.8	75.8

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2001-2011-2021

No que diz respeito à estrutura etária (Figura 2), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento da população residente na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos (32.2%) e a dos 25-64 anos (55.9%) as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (1.7% para 0-14 anos e 10.2% para 15-24 anos). A realidade é equivalente ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (32.5%) e os entre os 25 e os 64 anos (52.0%).

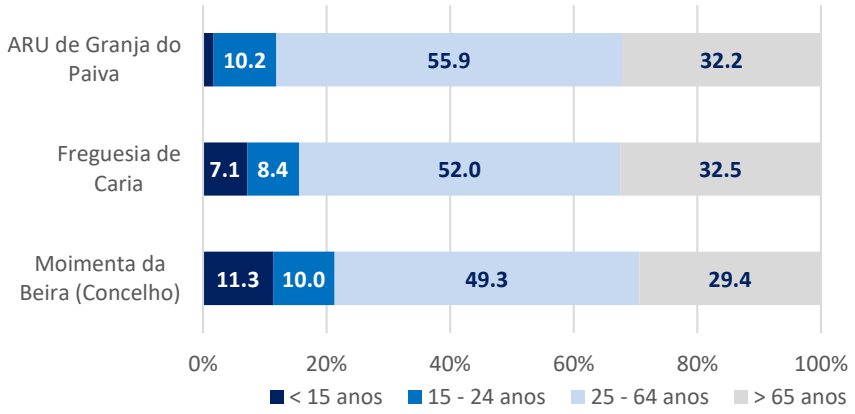


Figura 2. População residente por grupo etário (2021)

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2021

[4] Os dados referentes à área da ARU foram calculados com base nas subsecções estatísticas que a integram.

Em relação ao parque edificado (Tabela 2) os resultados dos Censos de 2021 revelam que o Concelho de Moimenta da Beira conta com 7006 edifícios, a Freguesia de Caria com 474 e a ARU de Granja do Paiva com 118.

Em relação à dinâmica, os resultados indicam um aumento do número de edifícios no Concelho de Moimenta da Beira (0.8%). Na Freguesia de Caria, verifica-se o inverso, registando-se uma diminuição de 1.7%. No que respeita à ARU de Granja do Paiva, a dinâmica no número de edifícios é positiva, registando-se um crescimento na ordem dos 45.7%.

Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios		
	2011	2021	Variação (%)
Moimenta da Beira (Concelho)	6950	7006	0.8
Freguesia de Caria	482	474	-1.7
ARU de Granja do Paiva	81	118	45.7

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981, (Tabela 3) à medida de descemos a escala territorial de análise, passa-se de 55% de incidência no Concelho (3381 edifícios mais antigos) para 55% na Freguesia e para 24% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicador	Moimenta da Beira (Concelho)	Freguesia de Caria	ARU de Granja do Paiva
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	3881	261	28
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	55	55	24

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

4. Planta de Delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Granja do Paiva considera 11.2 hectares. A sua delimitação teve como critério de base, a aferição entre a área do lugar estatístico de Granja do Paiva e a área englobada pelo perímetro urbano do PDM em vigor, a par com a análise ao solo urbano consolidado. Apresenta-se em anexo a planta da ARU sobre o ortofotomapa de 2021 em formato A3.

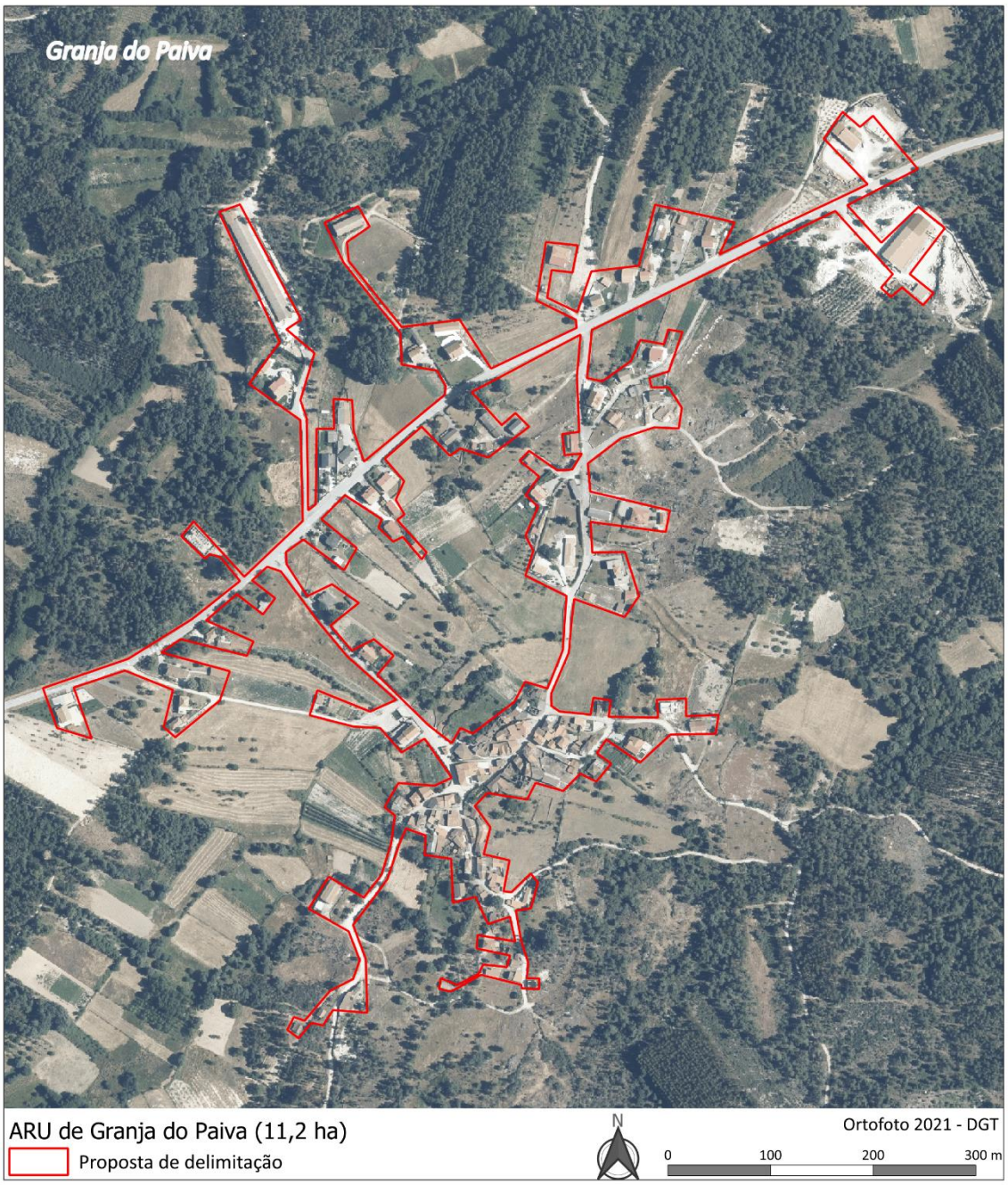


Figura 3. Delimitação da ARU de Granja do Paiva sobre ortofotomapa

5. Critérios de Delimitação

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade do processo de reabilitação.

Ao considerar os Perímetros Urbanos em vigor e as áreas urbanas consolidadas, com a delimitação do lugar estatístico de Granja do Paiva, assume-se uma abrangência na composição da ARU que corresponde ao espaço urbano consolidado e de contiguidade do edificado, o que se revela fundamental para a alavancagem dos processos de reabilitação urbana, orientados para produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

De uma forma holística procurou-se integrar na ARU os principais pontos críticos e as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa critica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se o núcleo urbano do lugar de Granja do Paiva que concentra uma grande parte das funções urbanas existentes no território.

Importa destacar que o lugar de Granja do Paiva, inserindo-se num território marcadamente rural e de baixa densidade, desempenha funções de simbiose entre os pequenos aglomerados dispersos no sistema urbano regional, pelo que o seu ordenamento e a manutenção de espaços sustentáveis é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não só a reabilitação de edifícios em visível ruína ou de construção débil em degradação, como também a integração do espaço público na envolvente que merece uma observância constante.

A estrutura demográfica do território em análise é também fator para justificar uma urgente ação de reabilitação urbana em Granja do Paiva. Analisando os dados apresentados anteriormente, sobretudo os referentes à estrutura demográfica e índices de envelhecimento, é possível obter perspetiva de evolução demográfica muito negativa que contribuirá para o isolamento e depressão do território. Deste modo, a aposta na reabilitação urbana, quer ao nível do edificado particular, quer do espaço público, poderá revelar-se uma atividade que contribuirá, de entre outras, para estimular o território a nível socioeconómico.

Pretende-se, assim, lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação de Granja do Paiva procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

6. Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização do lugar de Granja do Paiva procurando promover melhores condições de vivência e promover um território qualificado, ambientalmente sustentável, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela concretização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Granja do Paiva para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Moimenta da Beira, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do aglomerado de Granja do Paiva;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e a inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. No caso específico de Granja do Paiva, tendo em consideração as caraterísticas do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o lugar;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Estimular a articulação de Granja do Paiva com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Valorizar o capital humano existente no lugar;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

7. Quadro de Benefícios Fiscais

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos no Estatuto de Benefícios Fiscais[5]. 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 ARU 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.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)[6], no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve.

IMI e IMT (*artigo 45.º do EBF*)

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- **Isenção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.**
- **Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado também a habitação própria e permanente.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão de preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU

[6] D.L n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 21/2021 de 20 de abril.

ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril[7];

- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo **estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um **nível bom** nos termos do disposto no D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro[8], e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do D.L n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo D.L n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra[9].

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

Outros incentivos do EBF e do CIVA

- São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e do edificado, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis) e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e conforme seguidamente se descrevem.

[7] Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

[8] Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

[9] Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

IRS *(artigo 71.º do EBF)*

Benefícios e requisitos de acesso:

- **Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 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 do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- **Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- **Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, 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.

Fundos de investimento imobiliário *(artigo 71.º do EBF)*

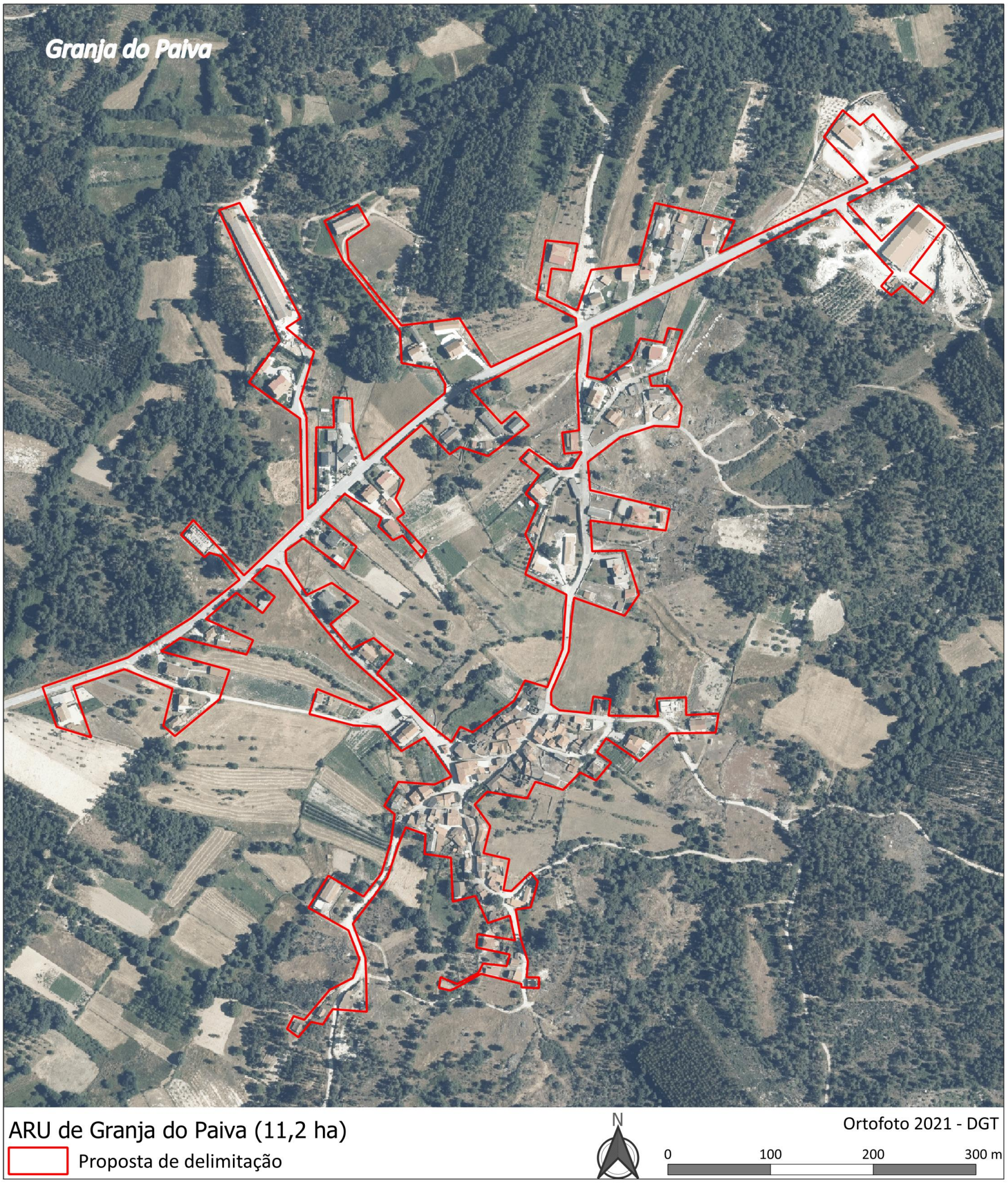
Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de taxa reduzida de IVA 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 para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU,

I. P.), 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, I. P.

A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da Autoridade Tributária, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do RJRU, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

A aprovação destes benefícios de responsabilidade municipal, 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.

Anexo. Planta de Delimitação da ARU