



Presente em reunião ordinária/~~extraordi-~~
nária do executivo Municipal de
Montalegre, 06/06/2022

O Presidente da Câmara


O Vereador

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS MINAS DA BORRALHA



Maio de 2022

~~Presente~~ em sessão / reunião ordinária / ~~extraordi-~~
nária da Assembleia Municipal de
Montalegre, 30/06/2022

O Presidente da Assembleia


Secretário

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS MINAS DA BORRALHA

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS MINAS DA
BORRALHA

Maio de 2022

Foto da capa: <https://www.pinterest.pt/pin/718042734312225166/>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
1.1 Enquadramento	1
1.2 Definições e procedimentos	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	3
2.1 Enquadramento concelhio	3
2.2 Enquadramento na Freguesia de Salto	5
2.3 Enquadramento do Núcleo da Borralha	8
3. ARU DAS MINAS BORRALHA	10
3.1 Apresentação da proposta de delimitação	10
3.2 Critérios de delimitação	11
3.3 Objetivos	13
4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	14
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	14
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	15
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação ..	16
4.4 Outros benefícios e incentivos	17
ANEXOS	18

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

O objetivo geral do presente trabalho é a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) que abranja os núcleos habitacionais associados às Minas da Borralha, freguesia de Salto, concelho de Montalegre.

A preparação do enquadramento para a sustentação da ARU e a identificação do quadro de incentivos fiscais inerente à atividade de reabilitação urbana, elementos constantes deste trabalho, munirão a Câmara Municipal de Montalegre de um instrumento que apoiará a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento sustentável e harmonioso do território.

Os trabalhos apresentados neste documento encontram-se enquadrados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, cuja alteração mais recente diz respeito ao Decreto-Lei nº66/2019, de 21 de maio.

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.

1.2 Definições e procedimentos

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.

¹ RJRU, artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação 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 mais 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, a que se pode seguir o 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 das Minas da Borralha, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

É conveniente aqui 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 área de reabilitação urbana 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



Figura 1. Vista geral do núcleo da Borralha

Fonte: <https://mti-minas-portugal.blogspot.com/2012/05/minas-de-borralha.html>

³ RJRU, Artigo 13.º

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento concelhio

Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o concelho de Montalegre apresenta uma área de 806,19 km² repartida por 25 freguesias, onde residem 9.261 habitantes (2021⁴). É limitado a oeste pelo concelho de Terras de Bouro, a sudoeste por Vieira do Minho, a sul por Cabeceiras de Basto, a sudeste por Boticas e ainda com o concelho de Chaves a leste. Para além disso, Montalegre faz fronteira com Espanha (província de Ourense) a norte.

O concelho pertence à Região Norte, ao distrito de Vila Real e à Comunidade Intermunicipal (CIM) Alto Tâmega, à qual pertencem também Boticas, Chaves, Ribeira de Pena, Valpaços e Vila Pouca de Aguiar.

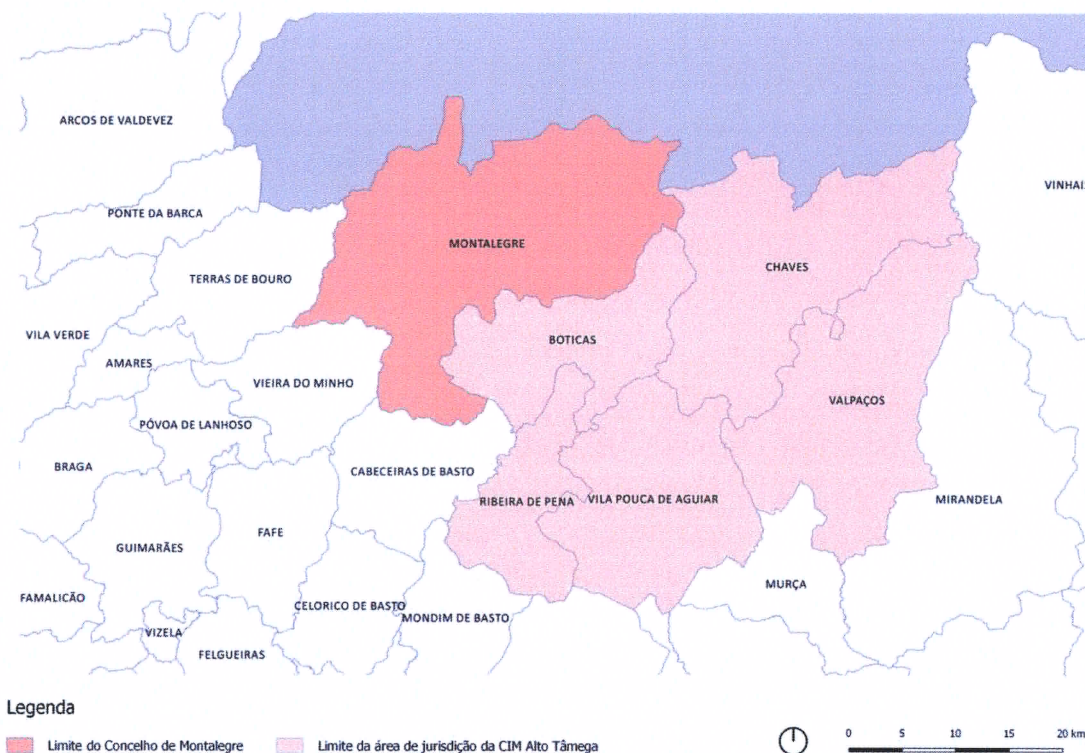


Figura 2. Municípios constituintes da CIM Alto Tâmega, com destaque para Montalegre

Historicamente, Montalegre herdou um vastíssimo património provindo da sua integração nas Terras de Barroso, que se consubstancia num amplo leque de recursos naturais e culturais inerentes a esse posicionamento geográfico. Destaca-se a integração do território concelhio no Parque Nacional da Peneda-Gerês, a abundância de recursos naturais para a produção de

⁴ Resultados provisórios do Recenseamento Geral da População 2021 (INE, 2022). Sempre que possível, procurou-se incluir na análise os Resultados Preliminares dos Censos 2021 do INE. Contudo, note-se que, à data da elaboração do presente documento, nem toda a informação necessária se encontrava disponível, pelo que nos casos aplicáveis se considerou a informação constante dos Censos 2011.

energia renovável (nomeadamente hídrica e eólica) e a proximidade com a província espanhola de Ourense, uma fonte de oportunidades a nível económico, social e ambiental num cenário de cooperação transfronteiriça.

Montalegre é o concelho da CIM Alto Tâmega com uma superfície territorial maior. Simultaneamente, é no concelho de Montalegre que se localiza o ponto de maior altitude da região Norte: o Pico da Nevosa com uma altitude de 1.527 m. Na verdade, em termos hipsométricos, Montalegre é um dos concelhos mais altos do país, apresentando uma morfologia de planalto que se articula com montanhas de relevos salientes, que isolam orograficamente o concelho dos territórios da envolvente. Neste ponto, destaca-se o facto de o concelho de Montalegre ser atravessado e envolvido pelas serras do Larouco, do Barroso e do Gerês. São também elementos caracterizadores do território o rio Cávado, que atravessa o concelho na zona oeste, e o rio Rabagão, a partir do qual se forma a maior albufeira do concelho (a albufeira do Alto Rabagão).

O clima de Montalegre apresenta características de um clima continental de condições extremas: verões rigorosos e invernos muito frios. A elevada altitude agrava as baixas temperaturas, às quais introduz uma maior ocorrência de ventos mais fortes e precipitação mais frequentes, no que resultam invernos tipicamente longos. Deste modo, a região do Barroso, pela qual o concelho de Montalegre se estende, caracteriza-se por paisagens agrestes onde predominam matos de giesta e de urze, a par com manchas densas de carvalho, pontualmente articuladas com pinheiros ou castanheiros, num cenário de aspeto pedregoso.

Por outro lado, a natureza dota Montalegre de um património biofísico de grande riqueza. Para o efeito, considere-se os 26% da área de Montalegre que constituem parte integrante do Parque Nacional da Peneda-Gerês. O Parque Nacional da Peneda-Gerês foi criado em 1971 de forma a promover a construção de um planeamento capaz de valorizar as atividades humanas e os recursos naturais da zona identificada, tendo em vista finalidades educativas, turísticas e científicas. Enquanto primeira área protegida em Portugal, e a única com o estatuto de Parque Nacional, é um dos últimos redutos do país onde se encontram ecossistemas no seu estado natural, com reduzida ou nula influência humana, integrados numa paisagem humanizada.

As características biofísicas do concelho de Montalegre permitem-lhe também assumir-se numa posição líder na produção de energias renováveis. Nesta matéria, considere-se a presença em território municipal de 5 projetos de Grandes Hídricas, algumas das quais que estão na origem de importantes albufeiras existentes no concelho, e 6 estruturas de aproveitamento de energia eólica que tiram partido da altitude da região. De acordo com as informações da Base de Dados de Fontes Renováveis de Energia dinamizada pela Associação de Energias Renováveis (APREN) e pelo Instituto de Engenharia Mecânica e Gestão Industrial (INEGI), tendo em conta as infraestruturas instaladas no território, Montalegre é o município da CIM Alto Tâmega com maior potencialidade para a produção de energias renováveis (61% da potencialidade da CIM Alto Tâmega).

2.2 Enquadramento na Freguesia de Salto

A freguesia de Salto, onde se situa a ARU das Minas da Borralha, é uma das 25 freguesias do concelho de Montalegre, situando-se na zona mais a sul do território municipal. A freguesia compreende uma área total de 78,55 km² e, segundo os resultados preliminares dos Censos 2021, contabiliza uma população de 1.263 habitantes, tendo já sido a freguesia mais populosa do concelho de Montalegre. Salto foi elevado a Vila em 1995, constituindo-se enquanto o segundo polo urbano mais importante do concelho.

Demografia

O concelho de Montalegre apresenta um padrão de evolução sociodemográfica que tipicamente se associa às regiões do Interior Norte de Portugal. Nesta sequência, a freguesia de Salto tem apresentado nos últimos anos uma tendência de declínio demográfico, muito ligado à interioridade e distância dos principais centros urbanos de complexidade funcional.

A Tabela 1 apresenta a evolução da população residente no concelho de Montalegre e na freguesia de Salto. Como podemos verificar, a freguesia de Salto tem acompanhado a tendência de declínio demográfico da região. Segundo os dados disponíveis dos Censos 2021, a população residente desta unidade territorial é de aproximadamente 1.263 habitantes, tendo perdido mais de 1.000 habitantes em relação ao ano de 1991. Esta realidade demográfica é fruto de um crescimento populacional negativo que se tem vindo a registar nos últimos anos, a par de uma posição periférica no contexto territorial regional e nacional, fenómenos aos quais a freguesia de Salto não tem conseguido resistir. Como tal, o decréscimo populacional é sinal de debilidades claras, a nível local e regional, na fixação de pessoas no território.

Tabela 1. População residente no concelho de Montalegre e na freguesia de Salto

Ano	Concelho de Montalegre	Freguesia de Salto
1991	15.464	2.375
2001	12.762	1.867
2011	10.537	1.429
2021	9.261	1.263

Fonte: INE, I.P., Censos da População

No mesmo sentido, tem-se verificado uma tendência para o envelhecimento da população de Salto. O envelhecimento aqui referido consubstancia-se em duas direções em simultâneo: um envelhecimento de topo (com um número substancial de população idosa na estrutura populacional) e um envelhecimento de base (com uma redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional). Considerando os dados apresentados na Tabela 2, verificam-se estas tendências representativas do envelhecimento da população: de 2001 para 2021, o número de

jovens residentes em Salto diminuiu de 273 para 100 (números absolutos já de si muito baixos), ao passo que o número de idosos sofreu igualmente uma ligeira descida (ainda que tenha ocorrido um aumento de 2001 para 2011), muito embora represente, em ambos os anos, uma parte substancial da estrutura populacional.

Tabela 2. Estrutura etária da população da freguesia de Salto em 2001, 2011 e 2021

Grupo etário	Ano 2001 (pop. residente)	Ano 2011 (pop. residente)	Ano 2021 (pop. residente)
0-14 anos	273	137	100
15-64 anos	1.138	817	720
65 ou mais anos	456	475	443

Fonte: INE, I.P., Censos da População

Estes fatores têm consequências ao nível do índice de envelhecimento de Montalegre e da freguesia de Salto. O índice de envelhecimento de um território corresponde ao número de idosos que existem por cada 100 jovens, indicador que, por isso, reflete o peso da população idosa nesse território. Em Montalegre, entre os anos de 2001 e 2021, o índice de envelhecimento da população aumentou de 209,3 para 973,9 idosos por cada 100 jovens. Em Salto, foram registados índices de envelhecimento algo semelhantes (ainda que com menor expressão) aos verificados no contexto municipal: em 2001 o índice de envelhecimento foi de 167,0 idosos por cada 100 jovens, tendo aumentado severamente em 2011 para 346,7, e, posteriormente, para 443,0 em 2021, refletindo assim um grande peso da população idosa na estrutura etária da população e colocando em evidência as fragilidades demográficas do território.

Economia

Economicamente, a freguesia de Salto, a par com a generalidade do concelho, caracteriza-se por um peso substancial do setor primário (sobretudo a agricultura e pecuária). Segundo dados dos Censos 2011 (INE, I.P.), aproximadamente 18,3% da população empregada de Salto trabalhava em atividades económicas relacionadas com agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca, uma proporção assinalável que caracteriza uma economia local fortemente dependente de atividades primárias.

Além disso, segundo dados do INE, em 2019, o concelho de Montalegre detinha uma superfície agrícola utilizada (SAU) de 33.089 hectares, o que correspondia à maior SAU entre todos os municípios que compõem a CIM Alto Tâmega (pese embora a acentuada diminuição ocorrida de 2009 para 2019 na ordem dos -39,9%). Nesta matéria, a ausência de dados desagregados ao nível da freguesia dificulta uma análise precisa sobre Salto. Porém, dada a extensa SAU do

concelho, há motivos para intuir que parte dela estará presente dentro dos limites territoriais de Salto.

Cultura

O concelho de Montalegre, na sua globalidade, é conhecido pela forma única de preservar e valorizar o seu património cultural. Em Salto, a cultura local adquire também particular relevância não só pelos eventos periódicos que se realizam na Vila como também pela criação de espaços de valorização dessa mesma cultura.

A Semana do Barrosão, que já conta com seis edições, é um evento que tem lugar em Salto e que procura valorizar a riqueza gastronómica da região, através de um calendário intensivo de mostras e de atividades lúdico-culturais. A realização desta semana temática justifica-se com o reconhecimento nacional e internacional da qualidade dos produtos de Montalegre, como é exemplo a Carne Barrosã e o Mel do Barroso que a Comissão Europeia certificou enquanto Denominação de Origem Protegida (DOP), pelas suas garantias de atestada qualidade. Outros produtos típicos da região Barrosã como a alheira, a sangueira, o chouriço de abóbora, a chouriça de carne, o presunto e o salpicão são produtos regionais, de reconhecida qualidade.

O Ecomuseu do Barroso, estrutura criada em 2002, é um projeto partilhado entre os concelhos de Montalegre e Boticas (as antigas Terras de Barroso), que pretende promover a identidade barrosã a partir da preservação de rituais, elementos e tradições ímpares do território. Em vez do tradicional museu edificado que agrega no interior um conjunto de elementos caracterizadores, o Ecomuseu do Barroso é um espaço museológico com vários polos, que se estende pelo território de Montalegre e Boticas, estabelecendo uma ligação direta entre as várias estruturas patrimoniais de interesse histórico-cultural presentes no território, bem como aos costumes e tradições associadas.

Particularmente relevante para o caso do presente documento, é de realçar o Centro Interpretativo das Minas da Borralha, o qual vem reinventar e reconverter o espaço de exploração mineira para fins turísticos e culturais. É também parte integrante do Ecomuseu do Barroso a Casa do Capitão, antiga habitação de um antigo Capitão da aldeia, situada também na freguesia de Salto, que foi adaptada enquanto espaço museológico que explica as realidades e vivências da antiga aldeia de Salto.

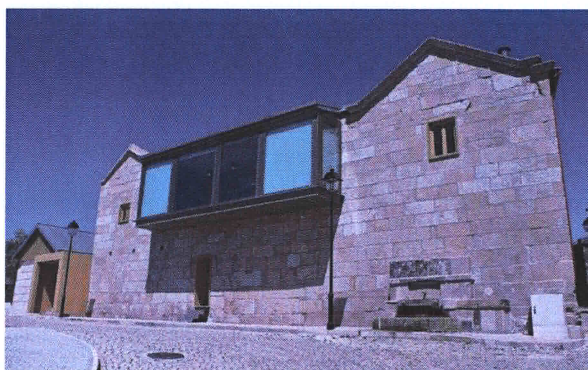


Figura 3. Casa do Capitão – Ecomuseu do Barroso – Salto

Fonte: <http://www.ecomuseu.org/>

2.3 Enquadramento do Núcleo da Borralha

As Minas da Borralha são uma conhecida exploração mineira que funcionou até 1986 como vetor do dinamismo social e económico do território. Aberta em finais do século XIX e com as primeiras concessões em 1902 e 1904, estas eram importantes explorações de volframite e cassiterite, matérias-primas essenciais para a produção de armamento no século XX. Como tal, foi nos períodos das duas Grandes Guerras e da Guerra Fria que as Minas da Borralha atingiram os maiores picos de desenvolvimento, o que contribuiu para o desenvolvimento de um dos mais importantes núcleos industriais de Montalegre.

Com a desativação da mina, deu-se início a um processo de degradação do edificado, em particular nos seus principais núcleos habitacionais (Figura 4). Com efeito, as edificações localizadas em redor das Minas da Borralha evidenciam algumas necessidades de regeneração e espaço público, exigindo, por essa razão, um esforço para a mobilização de intervenções de reabilitação urbana, para o qual a presente proposta de delimitação de ARU pretende contribuir.





Figura 4. Vistas do Bairro Novo da Borralha (2020)

3. ARU DAS MINAS BORRALHA

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Minas da Borralha é apresentada na Figura 5.



Legenda



Proposta da delimitação da ARU da Borralha (83 ha)



0 100 200 400
m

Figura 5. Proposta de delimitação da ARU das Minas Borralha

A ARU proposta contempla toda a área de salvaguarda do polo museológico da Borralha, conforme definido na planta de ordenamento do PDM de Montalegre. Assim sendo, a ARU compreendendo uma área total de 83 hectares, nos quais se incluem o Bairro Novo da Borralha, o Bairro da Guarda e a Lavaría Velha.

A ARU definida concentra algumas áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, mas também os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, bem como as áreas mais dinâmicas do aglomerado e um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

Segundo os dados dos Censos 2011⁵, a ARU delimitada engloba:

- 238 Habitantes;
- 116 Edifícios;
- 170 Alojamentos.

Merece referência que, dos 238 habitantes da ARU, aproximadamente 27% tem idade igual ou superior a 65 anos e menos de 13% tem idade inferior a 15 anos.

Já os edifícios presentes dentro dos limites da ARU têm todos função residencial, com uma única exceção isolada cujo uso residencial não é exclusivo, embora o principal. A grande maioria dos edifícios da ARU não têm mais dos que 2 pisos (91%) e a sua construção é toda anterior à década de 80 do século XX, sendo que aproximadamente 41% do seu edificado remonta ao período antes da 1919. Dos alojamentos que se encontram dentro dos limites da ARU, apenas 6 estão completamente vagos e 14, embora ocupados, não são de residência habitual, indicando que os alojamentos presentes na ARU têm uma forte densidade de ocupação permanente.

3.2 Critérios de delimitação

Para a consolidação da proposta de delimitação da ARU foram consideradas as características socio-funcionais do território, tendo em atenção critérios relacionados com a sua estrutura urbana, com as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana.

Nesta sequência, para delimitação da ARU optou-se, de forma pragmática por contemplar toda a área de salvaguarda do polo museológico da Borralha, conforme definido na planta de ordenamento do PDM de Montalegre. Englobam-se aqui as antigas minas da Borralha e os espaços urbanizados adjacentes, particularmente o couro mineiro associado à mina, composto pelo Bairro Novo da Borralha, Bairro da Guarda e Lavaria Velha.

Em primeiro lugar, a opção de incluir as **antigas minas da Borralha** na ARU reveste-se da maior importância. Isto porque foram estes espaços onde outrora existia a exploração de volframite e cassiterite que contribuíram para a fixação de população, atividades e serviços nos aglomerados que se instalaram ao seu redor. Embora atualmente desativadas, estas persistem como um elemento caracterizador da paisagem, correspondendo como um atrativo para a promoção

⁵ Os dados apresentados nesta secção são calculados com base nos dados das subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado. Neste caso, foram consideradas as subsecções: 17062600128, 17062600129, 17062600130, 17062600131, 17062600132, 17062600133, 17062600134, 17062600136, 17062600137, 17062600138, 17062600139, 17062600140, 17062600141. Pelos motivos explanados anteriormente, exclui-se desta análise a informação relativa aos Censos 2021.

turística e cultural do território, para a qual é fundamental o papel do Centro Interpretativo Minas da Borralha. Tendo em consideração as valências deste espaço e o seu potencial, a sua inclusão na ARU, em estreita articulação com as áreas urbanas, florestais e ribeirinhas envolventes permitirá conceber mais ações de regeneração urbana que possam contribuir para uma maior dinamização deste território.

Por outro lado, os espaços residenciais urbanizados presentes são também um elemento fundamental da Borralha. Estas zonas são caracterizadas por um edificado predominantemente dedicado à função habitacional, correspondendo em boa parte a edificações que ainda remontam à época dos antigos trabalhadores mineiros (particularmente no Bairro Novo da Borralha, o Bairro da Guarda e Lavaria Velha). Desta forma, é uma área que apresenta margem para melhorias com vista a uma melhor qualificação e caracterização, quer em termos do seu edificado, quer a nível do espaço público, particularmente relevante pela existência de alguma habitação de cariz social, designadamente nos bairros mencionados. Nestas áreas adjacentes às minas localizam-se igualmente alguns equipamentos que servem os seus habitantes, designadamente o posto de correios, a escola primária EB1 da Borralha, a igreja das Minas da Borralha, para além do já referido Centro Interpretativo das Minas que faz parte do Ecomuseu Barroso. Tendo conta a sua interioridade e o inerente risco de desertificação, a inclusão destes espaços na ARU é fulcral, por forma a que a sua dinamização e regeneração sejam levados a cabo e possam, desta forma, contribuir para a fixação da atual população e captação de novos residentes.

Estes espaços, embora apresentem características distintas e identidades e dinâmicas próprias, estabelecem entre si fortes ligações físicas e funcionais, o que confere ao território de intervenção uma coesão de conjunto e justifica a integração na ARU. De uma forma abrangente, procurou-se assim integrar na ARU 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 crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso.

No sentido contrário, evitou-se a integração de áreas descontínuas e heterogéneas que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos. Este pressuposto esteve na base da decisão de não incluir, por exemplo, o centro urbano da vila de Salto, visto que não contribuirá para a definição de intervenções de regeneração com fins específicos e integrados para o incremento do dinamismo social e económico do núcleo urbano de Borralhas.

Em suma, a reabilitação urbana enquanto passo essencial para a criação de maior dinamismo social e económico no núcleo da Borralha foi o principal critério que esteve subjacente para a delimitação da ARU. Nesta sequência, pretende-se lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação deste, 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.

3.3 Objetivos

A delimitação da ARU das Minas da Borralha apresenta os seguintes objetivos estratégicos:

- Promover a reabilitação urbana e qualidade urbanística do núcleo habitacional da Borralha;
- 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 inclusão social;
- Fomentar a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética.

Estes objetivos estratégicos constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos específicos da ARU:

- 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;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o aglomerado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Potenciar o aproveitamento turístico das características singulares do aglomerado e da sua proximidade às antigas minas;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Estimular a articulação da Borralha com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- Facilitar o acesso a financiamentos públicos e privados para o processo de reabilitação.

4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º 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 3 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 três 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 do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. É também isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, do imóvel destinado a habitação própria e permanente.

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 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

4.2 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,

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

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 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

4.3 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 "intervenções 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 Montalegre 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 (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

4.4 Outros benefícios e incentivos


Para além dos já mencionados anteriormente, o município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU fazê-lo através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

ANEXOS

A1. DELIMITAÇÃO DA ARU SOBRE BASE ORTOFOTOMAPA



Legenda

 Proposta da delimitação da ARU da Borralha (83 ha)



0 100 200 400
m