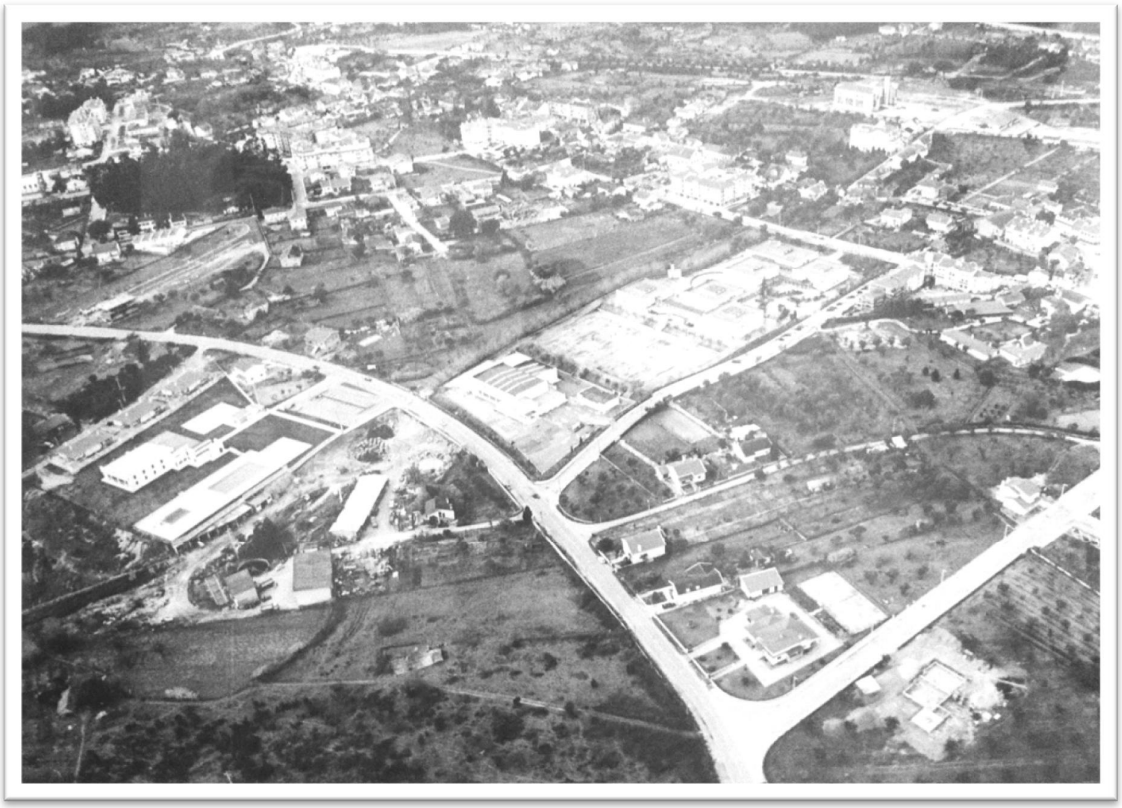
Área de Reabilitação Urbana

VILA de CARREGAL do SAL



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Junho 2015

Índice

01| Introdução 3

1.1 Enquadramento territorial 5

1.2 Enquadramento histórico 6

02| Delimitação da ARU da Vila de Carregal do Sal 8

2.1 Critérios Subjacentes à Delimitação da área 8

2.2 Objetivos Estratégicos a Prosseguir 9

2.3 Objetivos específicos da ARU de Carregal do Sal 10

03| Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 11

3.1 Enquadramento Espacial 11

04| Benefícios fiscais associados ao imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto sobre as Transmissões Onerosas (IMT) 15

01| Introdução

A Delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU para a Vila de Carregal do Sal enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

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

O presente diploma legal define área de reabilitação urbana, como a ñ*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, dos espaços urbanos, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana*ò

A delimitação de uma **Á**rea de **R**eabilitação **U**rbana determina a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área um conjunto de intervenções e investimentos integrados, numa estratégia definida, tendo em conta a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do território.

A delimitação da ARU de Carregal do Sal obedece ao previsto no artigo 13º do RJRU, sendo constituída pela presente Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, o Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais e a Planta com a delimitação da área da reabilitação urbana, a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do citado artigo.

O presente documento visa constituir o processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro da Vila de Carregal do Sal, estabelecendo um conjunto articulado de intervenções, que, de forma integrada visam a reabilitação urbana, que segundo o número 4 do

artigo 7º, deverá ser-lhe dada sequência através da elaboração e aprovação de um instrumento próprio que o concretize, a **ORU** (Operação de Reabilitação Urbana).

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado de um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com o novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

a) **O**peração de **r**eabilitação **u**rbana simples: dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;

b) **O**peração de **r**eabilitação **u**rbana sistemática: intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a 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.

Em ambos os casos atribui-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorrerá também deste ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros ao processo de reabilitação urbana.

É no âmbito de uma **O**PERAÇÃO DE **R**EABILITAÇÃO **U**RBANA SISTEMÁTICA que se desenvolve a ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARREGAL DO SAL, que agora se apresenta, que será concretizada através de instrumento próprio que integrará **um programa estratégico de reabilitação**, de acordo com a alínea b) do Artigo 16.º do RJRU. (artigo 33º)

Assim, a ORU de Carregal do Sal a concretizar até 3 anos após a aprovação da respetiva ARU, deverá apresentar um conjunto de operações estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo um prazo e um programa de execução da operação, definindo prioridades, indicando ações estruturantes, distinguindo as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços verdes de utilização coletiva e as atividades económicas. Pretende-se ainda, para além de apresentar o modelo de gestão da área a intervir, apresentar o quadro de apoios e incentivos, propondo soluções de financiamento e descrever um programa de investimento público, discriminando quais as ações de iniciativa pública.

Este documento visa construir um contributo que permita enquadrar a reabilitação urbana devidamente fundamentada numa estratégia urbana e municipal, definindo unidades de

intervenção através de instrumento próprio, assegurando um desenvolvimento urbano harmonioso e uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

1.1 Enquadramento territorial

Localizada na Região Centro (NUT II), Carregal do Sal é um dos municípios do Distrito de Viseu que integra a Sub-região de Dão-Lafões (NUT III). Apresenta como concelhos limítrofes: Oliveira do Hospital, Tábua, Santa Comba Dão, Tondela, Nelas e Viseu, estando localizado a pouco mais de 30 Km deste último e a cerca de 60 Km de Coimbra.

Com uma área de 116,9 Km^2 e 9835 habitantes segundo os Censos de 2011, possui uma densidade populacional de 84,1 hab./Km^2.

A reorganização administrativa introduzida pela Lei n.º 11-A/2013 fez diminuir em duas o número de freguesias, passando a estar organizado da seguinte forma:

- **Freguesia de Beijós-** Beijós, Pardieiros, Póvoa da Pegada e Póvoa de Lisboa;
- **Freguesia de Cabanas de Viriato-** Cabanas de Viriato e Laceiras;
- **União de Freguesias Currelos, Papízios e Sobral-** Casal da Torre, Vila da Cal, Casal Mendo, Carregal do Sal, Papízios, Pinheiro, Póvoa da Arnosa e Sobral;
- **Freguesia de Oliveira do Conde-** Oliveira do Conde, Azenha-Albergaria-Alvarelhos, Fiais da Telha, Oliveirinha, Travanca de S. Tomé e Vila Meã;
- **Freguesia de Parada-** Parada, Póvoa das Forcadas e Póvoa de Santo António.

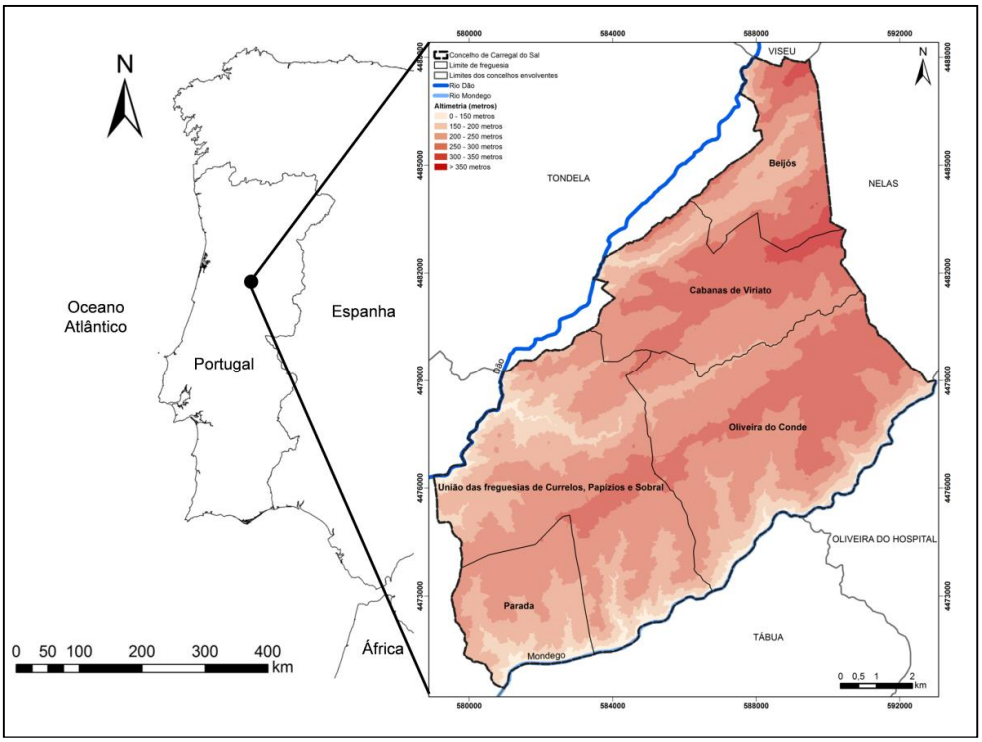


Figura 1- Enquadramento Geográfico do Município de Carregal do Sal

1.2 Enquadramento histórico

O município de Carregal do Sal foi criado em 1836, por extinção dos Concelhos de Currelos e de Oliveira do Conde.

A Vila de Carregal do Sal, geograficamente encontra-se numa localização muito favorável, está implantada em zona plana, entre as vertentes dos Rios Mondego e Dão, estende-se cerca de 3Km ao longo da Estrada Nacional nº 234, anterior eixo rodoviário de ligação com os países da Europa e é ainda atravessado pela linha da Beira Alta, infra estruturas estas que em muito contribuíram para o desenvolvimento do aglomerado populacional e para o progresso geral do concelho.

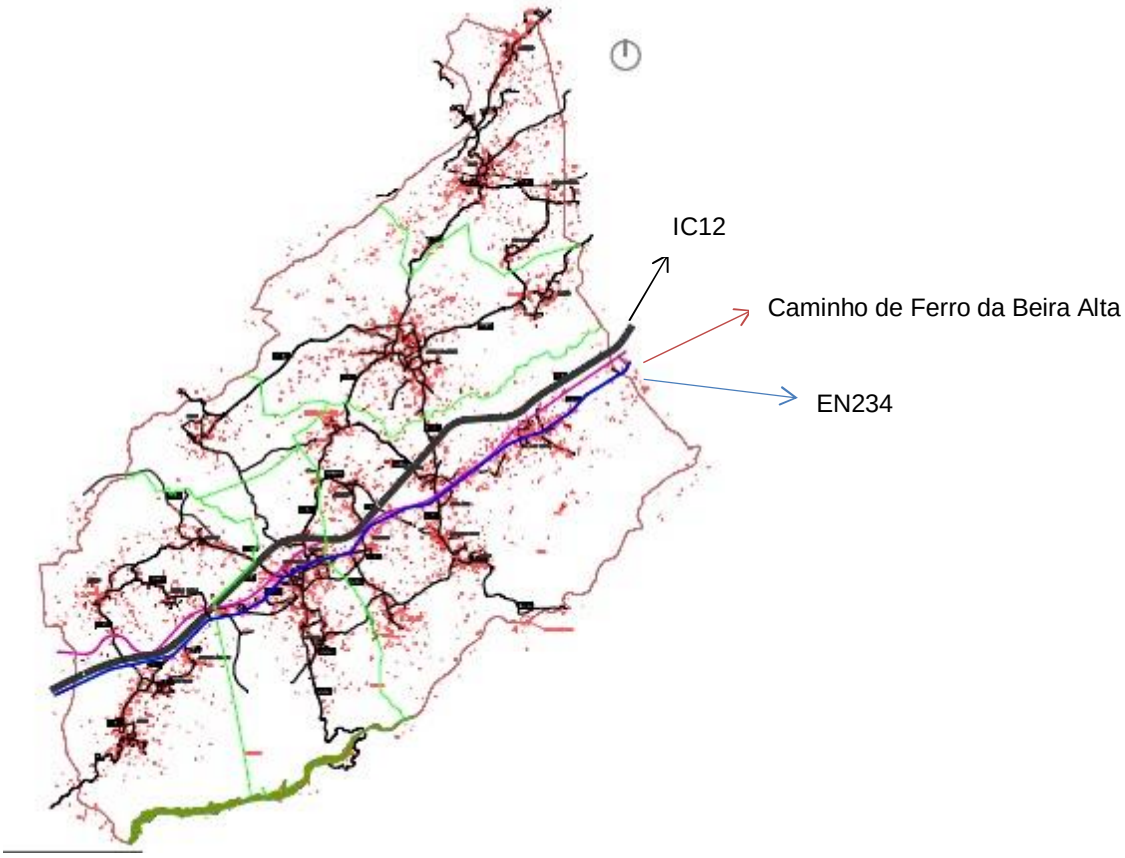


Figura 2 ï Principais Eixos de circulação que atravessam o município de Carregal do Sal

Os primeiros aglomerados habitacionais, ainda hoje, constituem os bairros típicos da Vila, são eles a Rua da Fonte, a Rodela e as Salinas, nesta ultima zona, outrora, se armazenava o sal. O Sal, cujo comércio consta já, em documentos de 1758, era transportado em barcos da Figueira da Foz até à Foz - Dão (porto fluvial e povoação hoje desaparecida com a Barragem da Aguieira) e daqui seguia, em carros de bois, até ao Carregal, onde ficava em grandes depósitos, no lugar que por isso se chamou de Salinas. Daqui saiu o sal, para abastecer uma vasta zona, entre o Douro e a Serra da Estrela e até terras de Castela, tal como

se pode confirmar, em microfilmagem no Arquivo Nacional da Torre do Tombo, das «Memórias Paroquiais da Freguesia de Currelos, de 1758».

Não são muito pacíficas as correntes de opinião sobre as origens do nome de Carregal do sal. O certo, porém, é que o nome figurou apenas como Carregal até aos fins do século XIX.

O topónimo «Carregal» era, o nome de um antigo lugar do concelho de Currelos, assim, segundo os estudiosos derivado de «Cárrega», planta ciperácia, espécie de gramínea, abundante na região, e, portanto, «Carregal», lugar onde havia «Cárrega», a que se juntaria o «sal», este devido ao cloreto de sódio, armazenado nos grandes e referidos depósitos denominado por salinas.

O nome Carregal, como povoado, é, porém, muito antigo, e já figurava num documento de doação de Dom Afonso Henriques, datado de 1137, e onde também se faz referência a «Ulveira de Currelos», «Parada», «Papizenos» e «Pineirino», nomes antigos de terras hoje pertencentes ao concelho.

02| Delimitação da ARU da Vila de Carregal do Sal

2.1 Critérios Subjacentes à Delimitação da área

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se um estudo aprofundado e uma definição de procedimentos estratégicos para a revitalização e requalificação desta área, na medida em que existe necessidade de intervir, reorganizar e revitalizar o edificado antigo, potencializando a intervenção dos privados.

A Área proposta engloba a totalidade do núcleo antigo da Vila de Carregal e áreas de lazer descaraterizadas e desintegradas do núcleo Urbano de Carregal, com uma área total de 38ha.

Assim, a reorganização dos espaços visa facultar estes locais de nova identidade, harmonia e vitalidade, reestabelecendo a razão da sua existência.

As restantes ações da ARU sobre espaços e edifícios cujo programa e requalificação são suscetíveis de influenciar positivamente a iniciativa lúdica e o bem-estar dos moradores e proprietários, prevê que a qualificação e a reabilitação desta zona originará efeitos sobre a qualificação do edificado, seja nas instalações de uso comercial e de serviços, seja numa outra fase das edificações afetas ao uso residencial

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

Por outro lado, num período como o que se vive atualmente, em que os recursos financeiros são escassos e se sente um abrandamento significativo em muitas áreas da economia, a necessidade de recorrer aos apoios financeiros do QREN e futuro QEC exigem a elaboração de ARU, pelo que, o Município de Carregal do Sal considera fundamental a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana da Vila Sede de Concelho.

Apesar do papel relevante que a Câmara Municipal tem realizado para a melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

2.2 Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Carregal do Sal:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

f) Modernizar as infraestruturas urbanas;

g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

2.3 Objetivos específicos da ARU de Carregal do Sal

Foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

- ✓ Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
- ✓ Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
- ✓ Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- ✓ Identificar o edificado a recuperar ou requalificar;
- ✓ Fixar a população e as atividades económicas;
- ✓ Centrar o contexto urbano de Carregal do Sal a nível municipal e aumentar a sua atratividade regional;
- ✓ Melhorar as condições de mobilidade e os critérios de sustentabilidade ambiental.
- ✓ Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Associações, Proprietários e potenciais investidores);

03| Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

3.1 Enquadramento Espacial

A área de reabilitação urbana proposta para a Vila do Carregal do Sal, engloba a zona do Núcleo Tradicional estruturado ao longo da EN234, compreendido entre o Largo Dr. Manuel da Costa, a poente, e a nascente a entrada da Vila, na Rua Dr. José Augusto Capelo.

Figura 3 - Área a intervir a Poente da Vila.

Figura 2 ï De a) a f), imagens dos imóveis do núcleo tradicional compreendidos ao logo da EN 234.

Figura 3 - Área a intervir a Nascente da Vila.

A sul abrange a zona da Quinta do Gorgulão e a norte a zona do largo da antiga feira, perfaz num total de cerca **38 ha** de área.

Figura 4 - Quinta do Gorgulão, Zona Sul.

Figura 5- Zona junto ao antigo recinto da feira

Com a criação da **ARU**CS, serão transformadas duas zonas verdes, em parques públicos, nomeadamente o Parque Alzira Cláudio e a Quinta do Gorgulão, o que irá proporcionar qualidade de vida aos habitantes e visitantes, contra a desertificação do centro da vila.

No fundo, é utilizar tudo o que existe, o que já foi feito e acrescentar valor ao que já lá está

Figura 6 - Vista para o Parque Alzira Cláudio.

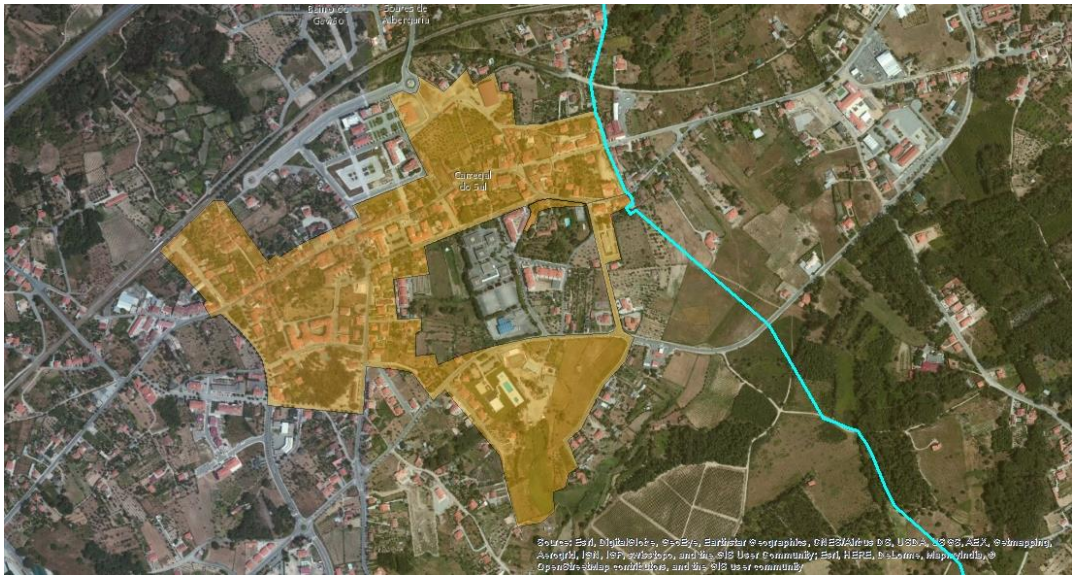


Figura 7 - Planta da Delimitação da ARU da Vila do Carregal do Sal.

Planta em escala adequada em anexo.

A delimitação da Aru de Carregal do Sal insere-se no processo de implementação de políticas públicas urbanas municipais e a sua articulação com o processo de planeamento e gestão do território. A criação desta área assenta em alicerces válidos de ordenamento, estabelecidos no Plano de Urbanização de Carregal do Sal (PUCS) e que esta delimitação pretende enquadrar, nomeadamente:

- Valorização de edifícios e espaços degradados;
- Articulação da área tradicional com o espaço envolvente, designadamente a sua ligação com arruamento a Sul, através do melhoramento/ criação de novas áreas de lazer; como o Parque Alzira Cláudio e a descentralização do Estaleiro Municipal, transformando esta área no ñParque Urbano do Gorgulãoò;
- Promover/dinamizar a reabilitação de edifícios de referência, através da promoção da reabilitação do edificado pelos particulares;

- Deslocalização da Feira para uma área Central/ Tradicional, permitindo a sua integração com o tecido urbano consolidado;
- Estabelecer equilíbrio entre a atividade habitacional e não habitacional e a sua interligação com as diferentes funções, comércio, serviços e equipamentos;

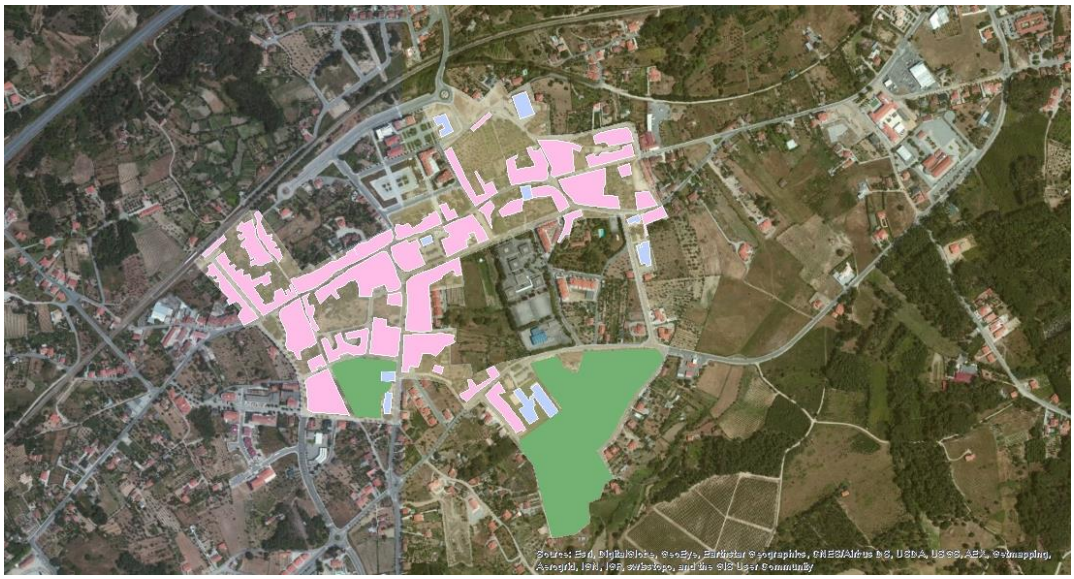


Figura 8 - Caracterização da ARU.

Edifícios Públicos

Zona habitacional/Serviços/Comércio

Espaços Verdes

04| Benefícios fiscais associados ao imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto sobre as Transmissões Onerosas (IMT)

A delimitação de uma ARU permite o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos por esta zona, quando objeto de ações de reabilitação, iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, nos termos do número 20 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com a redação dada pela Lei nº83-C/2013, de 31 de dezembro, sem prejuízo da adaptação a novos regimes fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão deste documento.

Assim, os benefícios fiscais que se elencam dizem respeito, aos imóveis localizados na ñ**Á**rea de **R**eabilitação **U**rbana da Vila do Carregal do Sal.

- **ISENÇÕES DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)**
    a. Isenção de IMI, dos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (artigo 45º e nº 7 do artigo 71º do EBF, na sua atual redacção.

- **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT)**

    b. Isenção de IMT, nas aquisições de prédio urbano **ou de frações** autónomas de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado ou a reabilitar (artigo 45º e nº 8 do artigo 71º do EBF).
- **IRS**
    a. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500ú (nº4 do artigo 71º do EFB);
    b. Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados em áreas de reabilitação urbana, sem prejuízo após a realização de obras de recuperação (nº5 do artigo 71º do EFB);

- **IVA** ï redução de 23% para 6% nas empreitadas;
  (artigo 71º - 5 EBF e artigo 18º - 1/a CIVA, Lista I anexa ao CIVA, 2.19 e Lista I anexa ao CIVA, 2.23.

- **TAXA MUNICIPAL DE DERRAMA**
  a. FICAM ISENTAS DE Taxa Municipal de Derrama as Empresas com sede em Carregal do Sal, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU.
  b. FICAM ISENTAS DE Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede em Carregal do Sal cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU

- **TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÂO DE IMÓVEIS**
  a. O licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objetos de ações de reabilitação na área delimitada, quando se efetuam com preservação de fachadas e os correspondentes títulos sejam emitidos até **dezembro 2016** são isentos de Taxas Municipais, nos termos do RMUE.