

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARUs)
CONCELHO DE TAROUCA**




**CÂMARA MUNICIPAL DE TAROUCA
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E AMBIENTE
NOVEMBRO DE 2015**



ENQUADRAMENTO LEGAL DA PROPOSTA

A presente proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho de Tarouca, enquadrada numa estratégia de regeneração urbana que o Município pretende implementar no Concelho, tem enquadramento no regime jurídico da reabilitação urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e com a alteração do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Nos termos do art.º 13º do RJRU a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e que deverá conter, obrigatoriamente e nomeadamente, o “quadro 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 sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

A formalização de ARU's confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 74º do RJRU, o Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas, e ainda apoio financeiro às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial.

Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder também apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana, que promovam ações de reabilitação urbana,

incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades económicas, nos termos do artigo 75º do RJRU.

De acordo com o disposto no n.º 4 e 5 do artigo 13º do RJRU, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra:

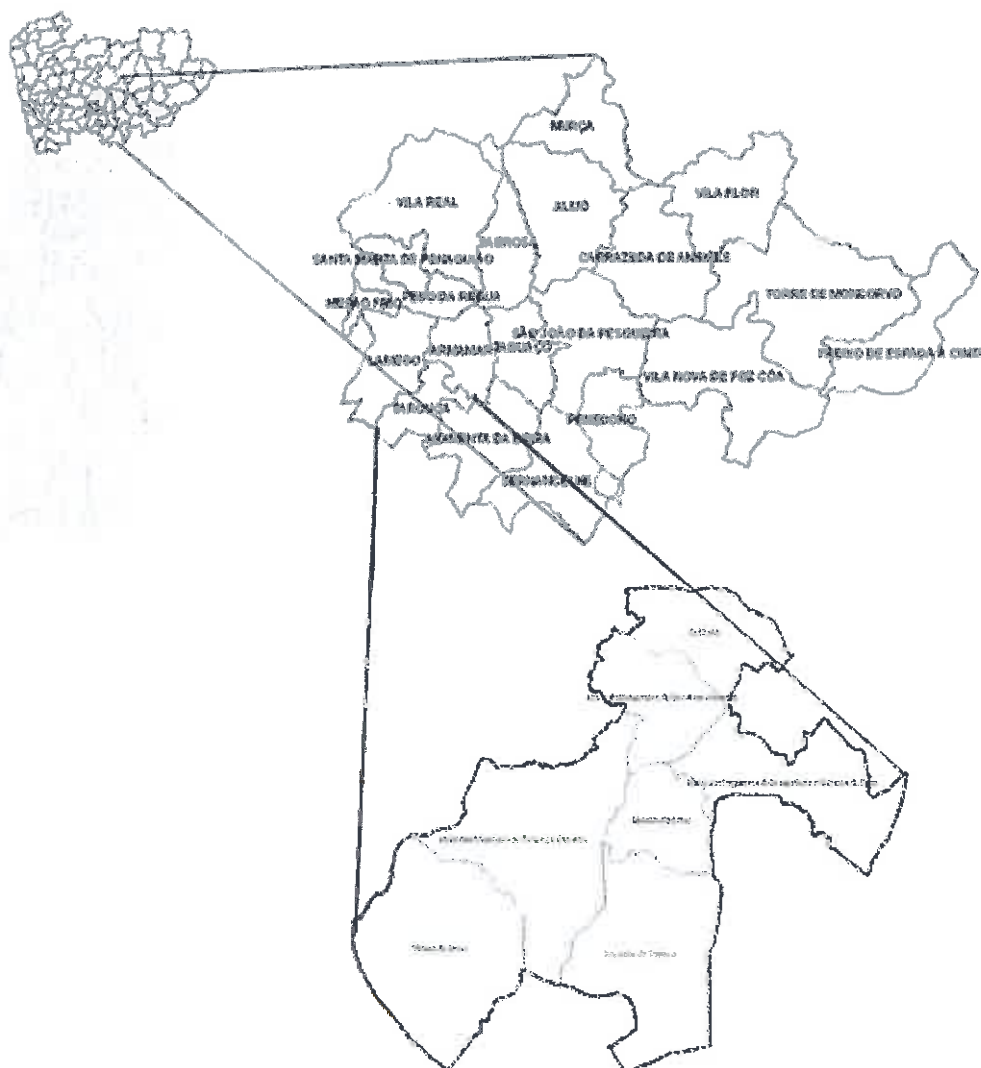
- Memória descritiva e justificativa, incluindo critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta de delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;

A aprovação da delimitação de ARU é publicada através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

A delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, no âmbito do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda das sinergias presentes no território abrangido ou envolvente.

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios a privilegiar de uma política de reabilitação urbana municipal são, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

O Concelho de Tarouca localiza-se na Região NUT II – Norte, Sub-Região NUT III – Douro e pertence ao Distrito de Viseu. Tarouca tem como concelhos limítrofes, a Poente e a Norte o Concelho de Lamego, a Nordeste o de Armamar, a Nascente o de Moimenta da Beira, a Sudeste o de Vila Nova de Paiva e a Sul o Concelho de Castro Daire.



4

Recorrendo ao sítio do INE, Tarouca apresenta no ano de 2011 uma área de 100 km² e uma população total de 8 048 habitantes, distribuídos por 7 freguesias, a saber: União de Freguesias de Gouveães e Ucanha, União de Freguesias de Granja Nova e Vila Chã da Beira, União de Freguesias de Tarouca e Dálvares, Mondim da Beira, Salzedas, São João de Tarouca e Várzea da Serra.

Tarouca beneficia da proximidade relativa a algumas das vias estruturantes do país – IP3/A24, IP4/A4, IP5/A25 o que faz com que a sua localização seja um fator importante a considerar numa estratégia de desenvolvimento municipal.

Tarouca integra-se na Comunidade Intermunicipal do Douro (CIMDOURO), constituída para visar o desenvolvimento da região, bem como o planeamento dos interesses intermunicipais.



Figura 02 Enquadramento territorial do Concelho na CIMDOURO

Tratando-se de um concelho com características marcadamente rurais, a sede de concelho constitui o mais importante centro polarizador, aí se concentrando o conjunto significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços e os equipamentos públicos de influência concelhia.

A superfície agrícola do concelho ronda os 30% e a exploração florestal cerca de 53%, contudo a sua base económica assenta fundamentalmente em atividades ligadas aos setores secundário e terciário, respetiva e mais destacadamente, indústria agro-alimentar, comércio e serviços, destacando-se neste último o peso detido pelos serviços públicos ligados quer à Administração Central (ex. nos domínios da educação e da saúde), quer à Administração Local (com destaque para a Câmara Municipal) e Instituições Particulares de Solidariedade Social (a exemplo, a Santa Casa da Misericórdia de Tarouca). A reduzida dimensão e o perfil pouco diversificado/diferenciado desta carteira de atividades correspondem a características que são tributárias, em larga medida, de um suporte demográfico exíguo e envelhecido, refletindo limitações normalmente associadas a territórios de baixa densidade. Mesmo no caso do turismo, domínio em que o território concelhio apresenta um relevante potencial de desenvolvimento, atenta as belezas naturais e o notável património histórico, cultural e arquitetónico, constata-se ser ainda escassa a sua efetiva materialização.

Tarouca, a exemplo de outros concelhos localizados na sua envolvente, corresponde a um território de baixa densidade que tem vindo a exibir uma trajetória regressiva do seu efetivo demográfico. Esta constatação justifica, portanto, que a retenção/atração de população se posicione como uma questão primordial para o desenvolvimento futuro do concelho, por interação de múltiplos fatores, dos quais se destacam:

- a) A influência das dinâmicas regionais, com especial relevo para a Região Demarcada de Espumantes e Vinhos de Mesa do Varosa.
- b) A relação histórico-cultural “propriedade-família”;
- c) A aposta na divulgação e promoção do património edificado do concelho;

d) A capacidade produtiva e aposta em sectores económicos estratégicos a nível regional: Vinhos e Espumantes, Baga do Sabugueiro, Maçã, Castanha, e os Enchidos.

Ao longo dos últimos anos houve intervenção do município na oferta de equipamentos coletivos e infraestruturas. No entanto, na melhoria da qualidade do ambiente urbano, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público, centrada na identificação do edificado a recuperar ou a requalificar, com a fixação populacional através das atividades económicas a desenvolver, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

O novo quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020 que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento, mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação.

Deste modo, apresenta-se a proposta de delimitação das seguintes áreas de reabilitação urbana (ARU's):

ARU 1 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA SEDE DO CONCELHO

ARU 2 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE GOUVIÃES E UCANHA

ARU 3 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE SALZEDAS

ARU 4 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO JOÃO DE TAROUCA

ARU 5 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE OUTEIRO

A definição destas ARUs, e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador do concelho e possibilita a candidatura de investimentos públicos a fundos comunitários, numa lógica integrada e em articulação com outras iniciativas de natureza privada.

ANEXOS

Anexo I - MEMÓRIA DESCRITIVA

I.1 - Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida

I.2 - Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Anexo II. APOIOS E INCENTIVOS DECORRENTES da DELIMITAÇÃO

Anexo III. PLANTAS COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

(ARU 1, ARU 2, ARU 3, ARU 4 E ARU 5)

Anexo I

MEMÓRIA DESCRITIVA

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), compete à Câmara Municipal desenvolver uma estratégia de reabilitação e qualificação do espaço urbano.

O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana, tem como pressuposto básico a prévia delimitação territorial da sua área de intervenção, a qual, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), se consubstancia legalmente a uma Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Para efeitos da presente estratégia de reabilitação urbana, tem por base os conceitos no artigo 2º do RJRU, nomeadamente:

«Área de Reabilitação Urbana» a 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.

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder -lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso

com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

«Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Dadas as intervenções no espaço público levadas a efeito, em curso e programadas que preenchem grande parte da área delimitada, e o volume de investimento a que se reportam, considera-se que a criação da Operação de Reabilitação Urbana a ser aprovada através de instrumento próprio venha a ser implementada oportunamente e no âmbito temporal fixado pelo artigo 15º do RJRU (max. 3 anos), possibilitando dotar o Município de instrumentos legais que permitam enquadrar o acesso da autarquia a fundos estruturais do atual ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana, sem estarem condicionados pela aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana, sendo que a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

As áreas de reabilitação urbana propostas (ARUs), apresentam em comum, e sem prejuízo das características específicas e próprias da ARU da sede do concelho, núcleos antigos, que de alguma forma ainda conservam grande parte das suas características, a requalificar, a revitalizar e a povoar, que estão agregadas a imóveis classificados de grande afluência turística, e ainda integradas ou associadas a zonas de rio que detêm forte potencial no desenvolvimento de zonas de lazer e desporto.

I.1 - Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida

ARU 1 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA SEDE DO CONCELHO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) da sede do concelho, localizada na freguesia de União das Freguesias de Tarouca e Dalvares, compreende 3 unidades (designadas de Un.1 a Un.3) e corresponde a cerca de 86,90 hectares:

- Unidade 1- Centro histórico de 11,0 hectares;
- Unidade 2- Parque ribeirinho de 38,10 hectares
- Unidade 3- Restantes áreas limítrofes de 37,80 hectares;



Figura 03.1- Enquadramento territorial da ARU da sede de concelho



Figura 03.2- Enquadramento territorial da ARU da sede de concelho

ARU 1 – Caracterização Sumária da Aru da Sede do concelho

Esta Aru compreende 3 unidades, designadas por Centro histórico (Un.1), Parque ribeirinho (Un.2) e Restantes áreas limítrofes (Un.3), que apesar de terem génese temporal e usos funcionais bem distintas, por razões de coesão territorial são indissociáveis e como tal exigem investimentos complementares a diversos níveis, físico, de planeamento e ordenamento do território, objectivando-se nomeadamente, a reabilitação do edificado, infraestruturação e regeneração urbana e ambiental, na afirmação de uma renovada dinâmica que polarize a sede do concelho no contexto municipal e regional, pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração, fixação e rejuvenescimento da sua população.

As unidades interligam-se, respetivamente, de sul para norte da sede, pelas unidades Centro histórico (Un.1), Restantes áreas limítrofes (Un.3) e Parque ribeirinho (Un.2), objetivando-se que o espaço natural que é por excelência o rio e o Parque, possam adossar e fechar a área urbana envolvente à EN226, de forma coerentemente

sustentável com o núcleo urbano mais antigo , esvaziado nos últimos 30 anos e onde se incluem todas as infraestruturas e equipamentos de referencia municipais .

O centro histórico (Un.1) da sede do concelho, inclui um dos espaços mais antigos- Alcáçima, cuja designação corresponde ao morro ao qual se encosta, na vertente sul, a “zona antiga da vila”, e onde se situou a antiga alcáçova do castelo de Tarouca. No perímetro das muralhas, a malha urbana adjacente, conserva a organização própria de um espaço circuitado pelos muros de uma cerca amuralhada, construída por ruas estreitas onde pontificam belos exemplares de casas antigas, algumas denotando uma certa aristocracia, completadas pela Igreja Matriz de S.Pedro, a Igreja da Misericórdia, os antigos Paços do Município e um conjunto de antigas construções, e bem assim, reconstruções e ampliações surgidas a partir dos anos 70, com elevada degradação.

A Un1 engloba ainda o largo da feira, envolvente à Camara Municipal, entre outros edifícios de interesse arquitetónico e cultural, na sua envolvente, o município nos anos 80 promoveu a urbanização denominada Expansão Oeste, de edifícios uni e multifamiliares de usos mistos e onde se situam alguns dos edifícios e espaços públicos de referência. É a partir do fim dos anos 80, que se verificou a proliferação da solução multifamiliar nas áreas urbanas de génese recente da sede do concelho e nomeadamente de Castanheiro do Ouro.

As Restantes áreas limítrofes (Un. 3),incluem, a área adjacente a sul do centro histórico e a norte da Expansão Oeste, envolvente ao antigo eixo viário da sede, e a área periférica ao Parque ribeirinho. As primeiras áreas têm recentemente vindo a ganhar uma crescente dinâmica a nível da implementação de estabelecimentos de comércio e de serviços, que o dinamizam, pela importância e posição de destaque dos seus diversos serviços públicos, pelas pessoas que trabalham nos mesmos ou das que se dirigem aos respetivo serviços. Já as áreas vizinhas do Parque têm enorme potencial, porque tem no futuro espaço natural a revitalizar, áreas de lazer e desporto, que estes espaços sempre proporcionam e tornarão a sede mais afirmativa, atrativa e competitiva. Objectiva-se no seu todo requalificar o espaço público, revitalizar o tecido

urbano e económico, nomeadamente, dotando de melhores equipamentos e funcionalidades para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, promovendo a melhoria geral da mobilidade e ainda, assegurar a diversidade económica existente

O Parque ribeirinho (Un2), como exposto, aposta na requalificação ambiental, atividade cultural, desporto e lazer.

Apostamos em estratégias de intervenção no espaço público e mobilidade, requalificação do edificado, do património histórico e cultural no núcleo central do centro histórico e nas restantes áreas apostamos na reabilitação da cidade como um todo. Na ARU denota-se a existência de várias habitações em estado de conservação precário, devolutas, necessitando de intervenção, sendo essencial a promoção de condições favoráveis ao incremento do investimento e revitalização das mesmas.



Figura 04 Planta da sede – centro histórico e morro de Alcáçima



Figura 05- Igreja São Pedro de Tarouca - classificado como Imóvel de Interesse Público

A primeira referência documental a esta igreja data de 1163. Notícias posteriores comprovam que antes de 1258 possuía Colegiada e que em 1297 foi doada por D. Dinis ao Mosteiro de Salzedas. O templo que hoje se nos depara terá sido edificado entre os séculos XII e XIV .

Diz a tradição que esta foi a sétima igreja a ser fundada em Portugal e que se encontra assentada sobre a igreja de Santa Maria, que ficava no interior do circuito amuralhado do antigo Castelo de Tarouca.



Figura 06 Morro de Alcáçima

Este local, que outrora foi lugar do Castelo Medieval de Tarouca, oferece uma vista privilegiada sobre toda a cidade e Vale do Varosa, espaço de lazer e recreio, à volta do qual se desenvolve o núcleo antigo da sede do concelho de Tarouca.



Figura 07 Encosta e Parque ribeirinho



Figura 08 -Expansão Oeste

ARU 2 – DELIMITAÇÃO DA ARU DE GOUVIÃES E UCANHA

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta corresponde a cerca de 10,0 hectares e abrange a ponte e a nascente os aglomerados antigos, respetivamente, de Gouviães e Ucanha, unidos pela ponte e torre de Ucanha, sobre o rio Varosa, ambos localizados na freguesia de União das Freguesias de Gouviães e Ucanha.



Figura 09 Enquadramento territorial da ARU

Ucanha é uma das seis Aldeias Vinhateiras, assim denominadas desde 2001, que encerra uma história milenar, intrinsecamente ligada à cultura do vinho. O seu casario

típico com varandas em consola, semi-consola ou encerradas, onde se inclui a casa que viu nascer José Leite de Vasconcelos, estuturado por ruelas e calçadas, que desce encosta abaixo e atravessando o rio. O local esteve no programa de requalificação das aldeias, o qual objetivou proteger e reabilitar os espaços urbanos e paisagísticos que engloba, estando associado ao Festival das Aldeias Vinhateiras, enchendo as ruas de espetáculos, animação e atividades, apadrinhadas pela gastronomia e pelo vinho locais.

A povoação dos dois lados do rio é um continuo de casas que se estende de um lado e outro do estreito caminho e ponte, formando a par da torre uma espécie de guarda de honra a quem por ele circula, preservando ainda a sua identidade arquitetónica, mas a pedir uma intervenção revitalizadora do local, tais como, condições de habitabilidade dos edifícios, a dinamização, desenvolvimento e valorização da atividade patrimonial associada a uma atividade cultural, de desporto e lazer, que se deseja mais dinâmica, e em particular da sua zona ribeirinha situada nas margens do rio, entre as pontes novas e antigas, que poderá afirmar-se como sede e epicentro de dinâmicas intramunicipais públicas e privadas, relacionadas com o rio Varosa.



Figura 10 Torre de Ucanha - Classificado como Monumento Nacional

A torre mostra planta quadrada, cobertura homogénea com telhado de quatro águas e conta três pisos. A ponte apresenta-se de planta longitudinal, simples e regular. Inclui

cinco arcos quebrados, sendo o arco central de bastante maior altura e largura. O tabuleiro inclinado forma um ângulo obtuso, possuindo parapeito.



Figura 11 Rio Varos e Núcleo urbano antigo

A ponte terá sido construída pelos romanos, no seguimento de vestígios de uma estrada romana que passava ali perto e de passagem de Moimenta para Lamego, que remonta ao séc. XII. A torre fortificada servia como portagem para a entrada nas terras do couto cisterciense de Salzedas e o topónimo Ucanha generalizou-se depois; tendo o crescimento do seu núcleo urbano dependente da exploração tributária da ponte fonte de rendimento dos monges de Salzedas. Em 1324 houve a tentativa régia de isentar os moradores do pagamento de portagem, tentativa não sucedida devido à oposição dos monges. Em 1465 houve a reedificação da ponte e torre por iniciativa de D. Fernando, Abade de Salzedas, a fim de evitar a livre passagem da ponte, sendo possível que a torre se destinasse a depósito de produtos e aos aposentos do seu funcionário abacial; em 1504 dá-se a concessão de carta de foral ao Couto de Salzedas, sendo Ucanha vila e extinguindo a cobrança de portagem. À travessia da ponte só estariam isentos os peregrinos de Santiago de Compostela. A ponte e torre que alberga um pequeno museu etnográfico, dominam um cenário bucólico, com o rio que se alarga nas redondezas para logo se embrenhar entre a vegetação e piscina fluvial.

ARU 3 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE SALZEDAS

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta corresponde a cerca de 10,0 hectares localizada na freguesia de Salzedas, é também ela uma Aldeia Vinhateira onde emergem o Mosteiro de Santa Maria de Salzedas e os vestígios do que teria sido a antiga judiaria, também conhecido pelo antigo burgo do Bairro do Quelho.

Salzedas, é uma “aldeia” que inclui um aglomerado com uma identidade e homogeneidade singulares, conjunto que se estende das margens do Rio Varosa pelas suas encostas, estando organizada em apertadas ruelas e calçadas sinuosas e invulgares passadiços onde se debruçam as suas edificações com corpos superiores avançados e alpendrados em madeira, sendo bem visíveis, entre outros, as ruínas ou marcos com símbolos judaicos, formando no seu todo um excelente retrato do que teria sido uma urbe medieval.



Figura 12 Enquadramento territorial da ARU

Este aglomerado apresenta características notoriamente identitárias com o legado arquitectónico cisterciense e medieval, mas também com o espaço natural do Vale do Varosa que o acolhe.



Figura 13 Mosteiro e Aglomerado de Salzedas



Figura 14 Mosteiro de Santa Maria de Salzedas - Classificado como Monumento Nacional

Mosteiro masculino da Ordem de Cister, a sua construção iniciou-se em 1168. Com a sua fundação intimamente ligada à figura de Teresa Afonso, esposa de Egas Moniz, o complexo monástico foi largamente ampliado no século XVII e XVIII, destacando-se um novo e monumental claustro no século XVIII, com traço do arquiteto maltês Carlos Gimach. A Igreja do Mosteiro é uma das maiores de Portugal.

A integração, em 2009, no Projeto Vale do Varosa, juntamente com mais dois monumentos (Mosteiro de São João de Tarouca e Convento de Santo António de Ferreirim), possibilitou a abertura do espaço ao público em outubro de 2011, onde é ainda possível visitar o núcleo museológico e a exposição "Fragmentos. Expressões da Arte Religiosa do Mosteiro de Santa Maria de Salzedas".

O Mosteiro de Santa Maria de Salzedas, à semelhança do congénere de São João de Tarouca são dos mais visitados da região do Douro. Ambos encontram-se implantados sobre afluentes do rio Varosa, e foram determinantes nas transformações da paisagem dos seus vales férteis e amplamente irrigados, desde o século XII até ao século XIX, em variados aspectos, nomeadamente o uso agrícola do solo com a implementação de granjas e pequenas explorações rurais, a construção de novas vias lajeadas ou não e pontes, pontões e poldras que lhe estão associados ou a fixação das populações dentro e fora dos limites dos seus coutos, que assim as punham em contacto. A geografia e a economia, foram dois fatores essenciais que ditaram a implantação das suas antigas estruturas conventuais, cuja acção na administração e organização do território ultrapassava as cercas das clausuras até aos limites dos coutos onde detinham jurisdição civil..

ARU 4 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO JOÃO DE TAROUCA

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta corresponde a cerca de 17,2 hectares e abrange o mosteiro e igreja de São João de Tarouca, a sua ponte românica e seu aglomerado, localizada na freguesia de S. João de Tarouca.



Figura 15 Enquadramento territorial da ARU

Este aglomerado apresentase naturalmente adossado ao seu patimónio natural e monumental, encravados vale do Varosa e encostas das serras de Santa Helena e Leomil.

A revitalização desta Área de Reabilitação Urbana (ARU) engloba, entre outras, urgentes intervenções, nomeadamente em espaços públicos e edifícios onde se cruzam propriedades distintas mas de interesses comuns unidos pela necessidade de

no seu conjunto alancarem estratégias e dinâmicas de alcance supra municipal até pela visibilidade e expressão que goza o seu Mosteiro.

Mosteiro e dormitório, formam um conjunto que pela sua notória escala e beleza arquitetónica surgem enormes e imponentes na nudez des-ventrada da paisagem encravada do vale do Varosa daí ter sido escolhido como o primeiro no País pela Ordem Cisterciense e hoje ser dos mais visitados. O aglomerado estende-se ao longo do Rio e encostas envolvendo-os, tornando o todo num conjunto único no contexto nacional. O aglomerado e seu casario são mais recentes que o de Salzedas e Ucanha.



Figura 16 e 17 Convento e Igreja de São João de Tarouca - Classificado como Monumento Nacional

O Mosteiro de São João de Tarouca, ligado à fundação da nacionalidade e à figura de D. Afonso Henriques, teve o seu início em 1154, tendo sido o primeiro mosteiro masculino cisterciense edificado em território português. O complexo monástico integra desde 2009 o Projeto Vale do Varosa, que já permitiu a requalificação da Igreja do Mosteiro e, desde 2013, a musealização das ruínas, resultado de uma exaustiva escavação arqueológica que decorreu entre 1998 e 2007.



Figura 18 Ponte Românica de S. João de Tarouca

Esta ponte românica construída em granito atravessa o rio Varosa, fazendo a ligação das margens aquém-além do rio na povoação de São João de Tarouca (sede de freguesia).



Figura 19 moinhos de Água de S. João de Tarouca

Estes moinhos antigos, situados nas margens do rio Varosa (Barosa) e rodeados de vegetação e caimaria eram utilizados para moer os grãos dos cereais e gerar a farinha, utilizando a força das águas do rio.

ARU 5 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE OUTEIRO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta corresponde a cerca de 5,1 hectares localizada na freguesia de Mondim da Beira e abrange a Ponte românica sobre o Varosa e os aglomerados antigos que se estendem opostamente pelas suas margens e encostas, formando um casario antigo maioritariamente do séc. XX, estruturado por malhas viárias estreitas e irregulares onde peão e viatura se cruzam sem barreiras. Todo o aglomerado se encontra encravado nas encostas do vale, bem apoiado e identificado no conjunto bucólico da beleza do rio Varosa e das suas margens, onde pontificam a sua quase natural e bem adossada praia fluvial associada à sua histórica e imponente ponte românico/gótica.

O conjunto transporta-nos para um imaginário que seduz e que se releva pelo forte sentimento de identidade e regozijo do lugar e da sua população, mas também pelo gozo de que desfrutam os seus inúmeros visitantes e fiéis frequentadores no contexto regional. Aglomerado, ponte e praia fluvial, formam no seu todo, um conjunto que necessita de revitalização, requalificação e infraestruturação para afirmar dinâmicas sustentáveis que exigem ser revitalizadas e potenciadas.



Figura 20 Enquadramento territorial da ARU



Figura 21 Ponte românica de Mondim da Beira - Classificado como Imóvel de Interesse Público

Construída entre os séculos XIII e XIV, situa-se na via medieval que ligava Mondim da Beira a S. João de Tarouca, de arquitetura civil pública românica e gótica, com dois arcos de tamanho e amplitude desiguais e possui o tabuleiro de passagem em planos desiguais.,



Figura 22 Aglomerado da Ponte românica e Praia Fluvial de Mondim da beira

1.2 - Objetivos Estratégicos a Prosseguir

A proposta de delimitação de ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana, com os seguintes objetivos, definidos no artigo 3º do RJRU:

- 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 infra -estruturas 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 sócio -cultural 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.

Dos referidos, são destacados como objetivos de prioridade:

1. **A zona ribeirinha** e sua relação com o rio e a área urbana, otimizando as suas potencialidade paisagísticas, turísticas e naturais, integrando-os num sistema de espaços verdes estruturado a nível concelhio;
2. Valorizar o **património cultural e histórico** como fator de identidade e competitividade urbana;
3. **Reabilitação do edificado**, público e privado, com a recuperação e/ou reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções;
4. Promover o incentivo da **revitalização dos núcleos urbanos**, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
5. **Vitalização do espaço público** como estímulo para a reabilitação urbana envolvente;
6. Desenvolvimento de estratégias direcionadas para fixação de pessoas e para potencializar a **instalação de unidades económicas e revitalização das atividades existentes**;
7. Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da **oferta turística e de outras atividades compatíveis**, na consolidação urbana e turística de referência;
8. **Envolver os diversos agentes** políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Associações, Proprietários e potenciais investidores) no contexto municipal e intramunicipal.

Anexo II APOIOS E INCENTIVOS DECORRENTES da DELIMITAÇÃO

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira “ação de reabilitação”, integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

O acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana, pelo Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), determina uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade, e ainda a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, assim como do estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias), de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

Apesar de o RJRU, em processos de aprovação faseada de ARU e, posteriormente ORU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se

a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca.

III.1 Benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação do edificado integrado em ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável, e que no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

IMI - Isenção por um período de 5 anos aos prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, a contar do ano da conclusão da reabilitação (inclusive), podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);

IMI - agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (n.º 3 do artigo 112º do CIMI).

IMI – Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º 8 do artigo 112 do CIMI).

IMT – isenção de pagamento na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU (ou suas frações) destinado exclusivamente a habitação própria e permanente (n.º 8 do artigo 71º do EBF).

IMT – isenção de pagamento na aquisição de prédios destinados a reabilitação urbanística, desde que, inicie a respetiva obra no prazo de dois anos (artigo 45º do EBF).

IRS e IVA

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (n.º4 do artigo 71º do EBF);

IRS - Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis recuperados à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (n.º5 do artigo 71º do EBF).

IRS - tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (n.º6 do artigo 71º do EBF).

IVA - Taxa reduzida em obras de reabilitação urbana (empreitadas - 6%).

III.2 Outros Incentivos

O Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca, no seu artigo 5º e 7º, prevê a possibilidade da Câmara Municipal isentar ou reduzir do pagamento das Taxas previstas na tabela anexa ao mesmo regulamento, nomeadamente pelo “incentivar ações geradoras de impactos positivos ao nível do desenvolvimento social e económico do concelho”, em casos devidamente fundamentados.

Aqui, se enquadra a possibilidade de aplicar as referidas condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população.

Poderá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas

isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

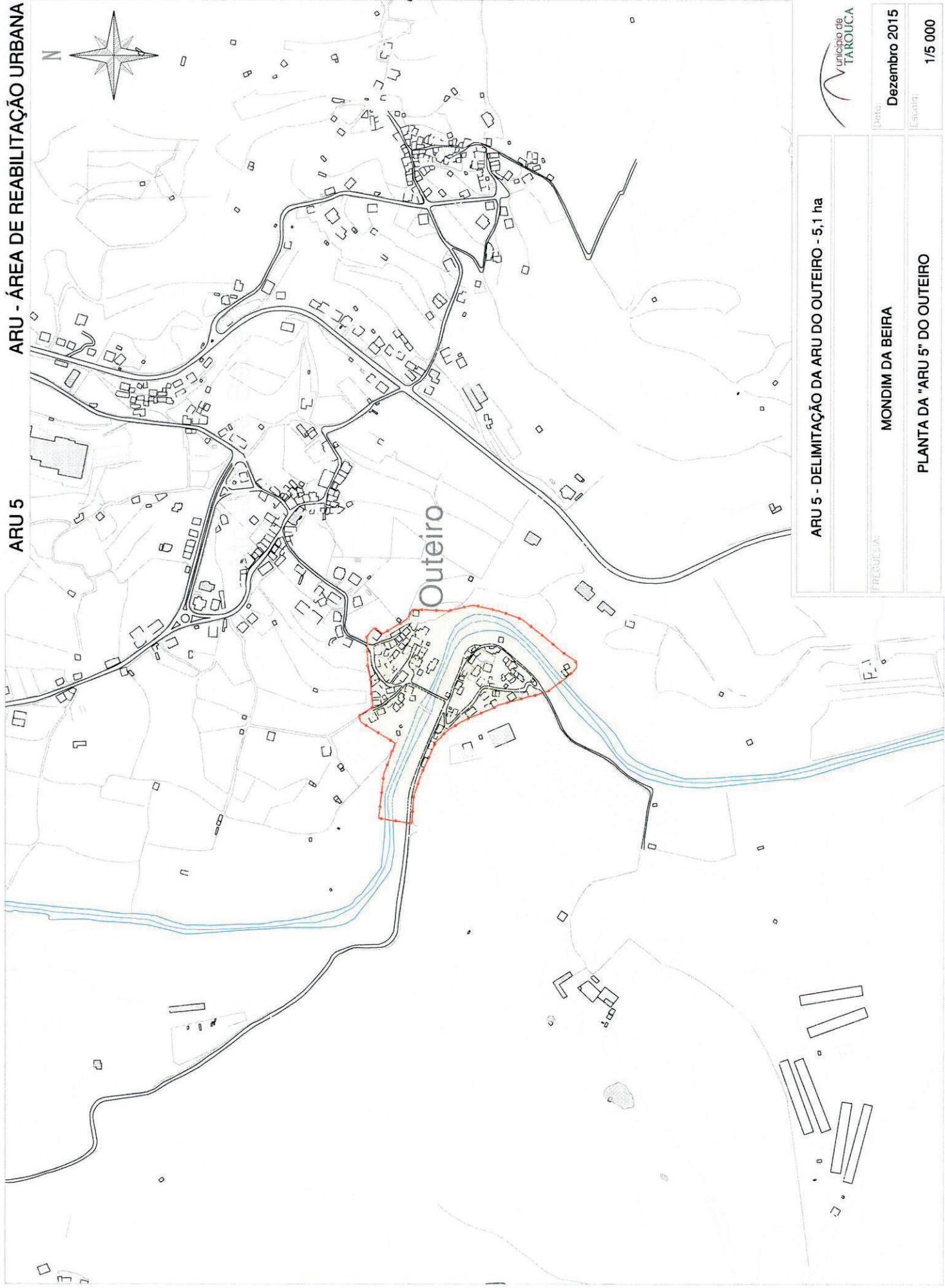
No incentivo à reabilitação urbana, apresenta-se também o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

ARU - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU 5



ARU 5 - DELIMITAÇÃO DA ARU DO OUTEIRO - 5,1 ha

FREGUESIA:

MONDIM DA BEIRA

PLANTA DA "ARU 5" DO OUTEIRO

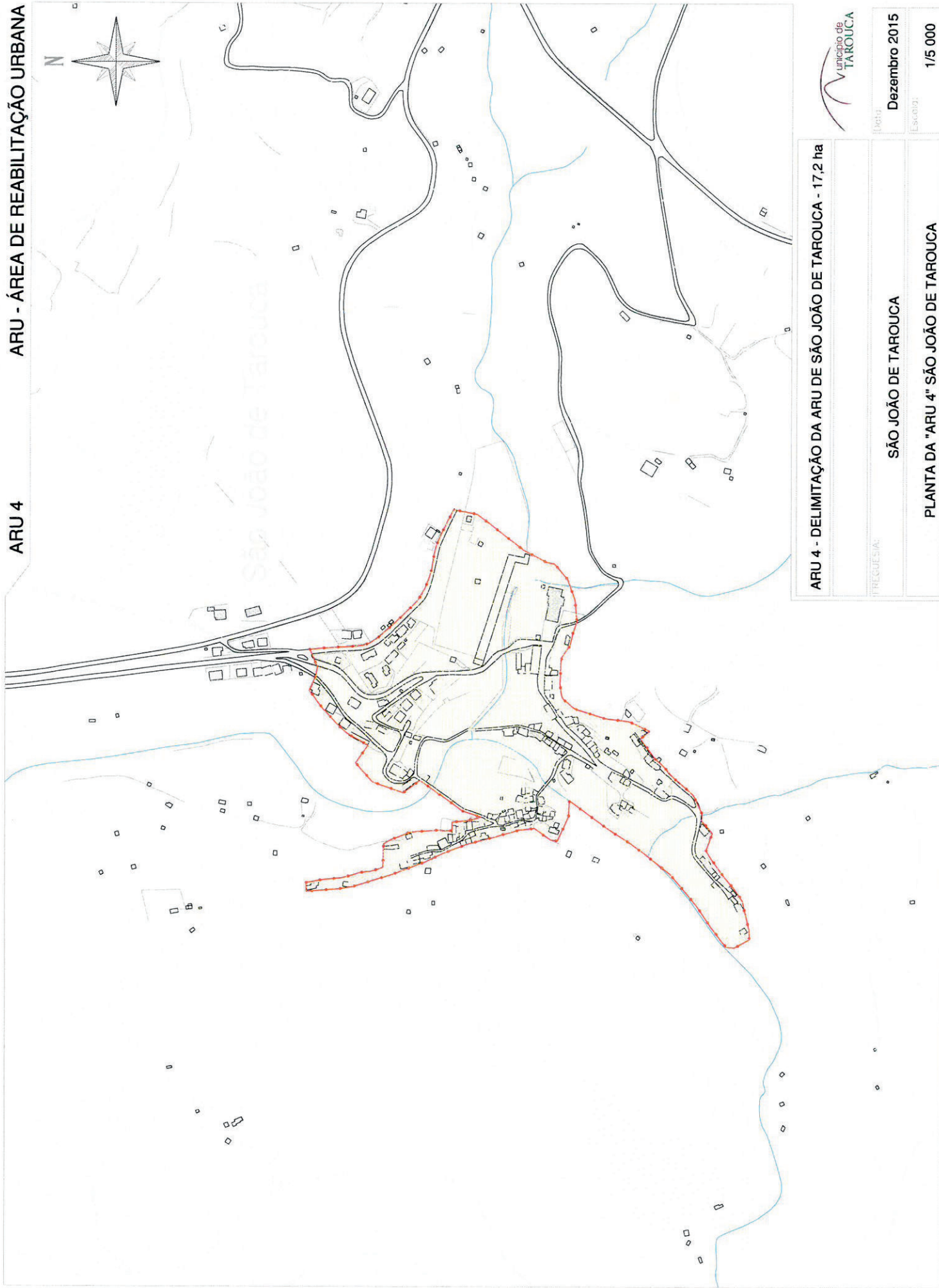


Data:

Dezembro 2015

Escala:

1/5 000



ARU 4 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO JOÃO DE TAROUCA - 17,2 ha



FREQUÊNCIA:

SÃO JOÃO DE TAROUCA

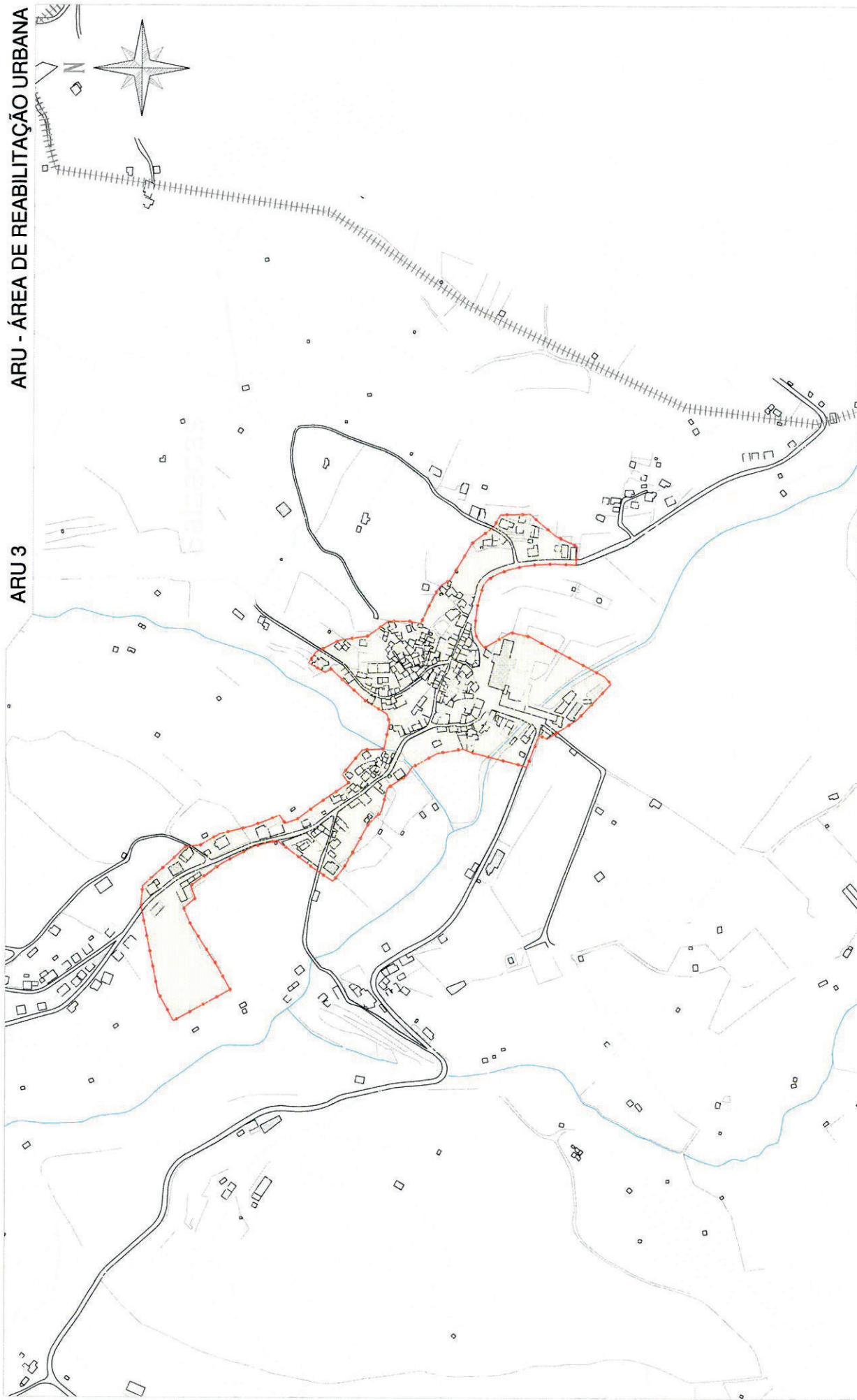
PLANTA DA "ARU 4" SÃO JOÃO DE TAROUCA

Data:

Dezembro 2015

Escala:

1/5 000



ARU 3 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE SALZEDAS - 10,0 ha

FREQUÊNCIA

SALZEDAS

PLANTA DA "ARU 3" DE SALZEDAS

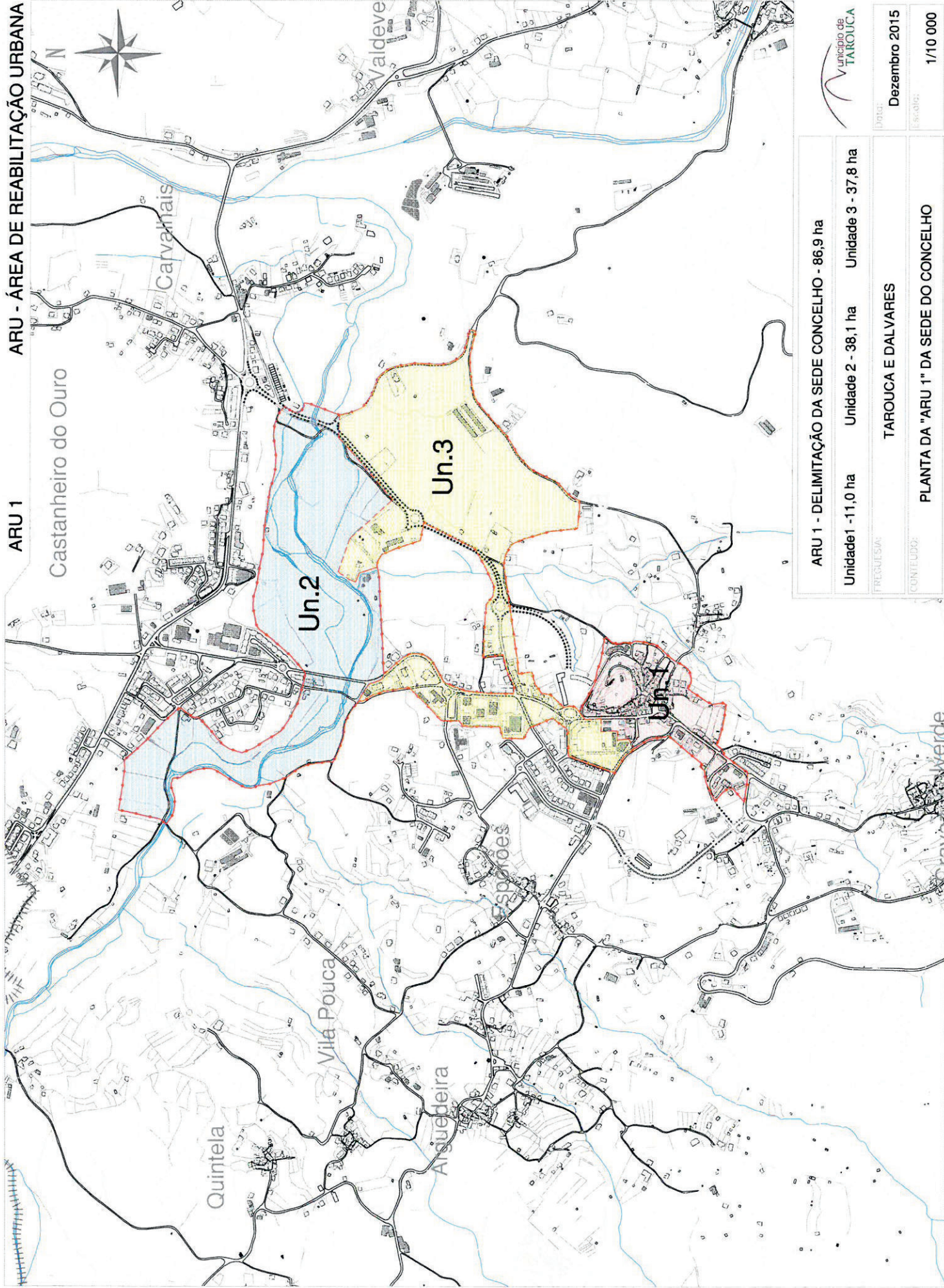


Data:

Dezembro 2015

Escala:

1/5 000



ARU 1 - DELIMITAÇÃO DA SEDE CONCELHO - 86,9 ha

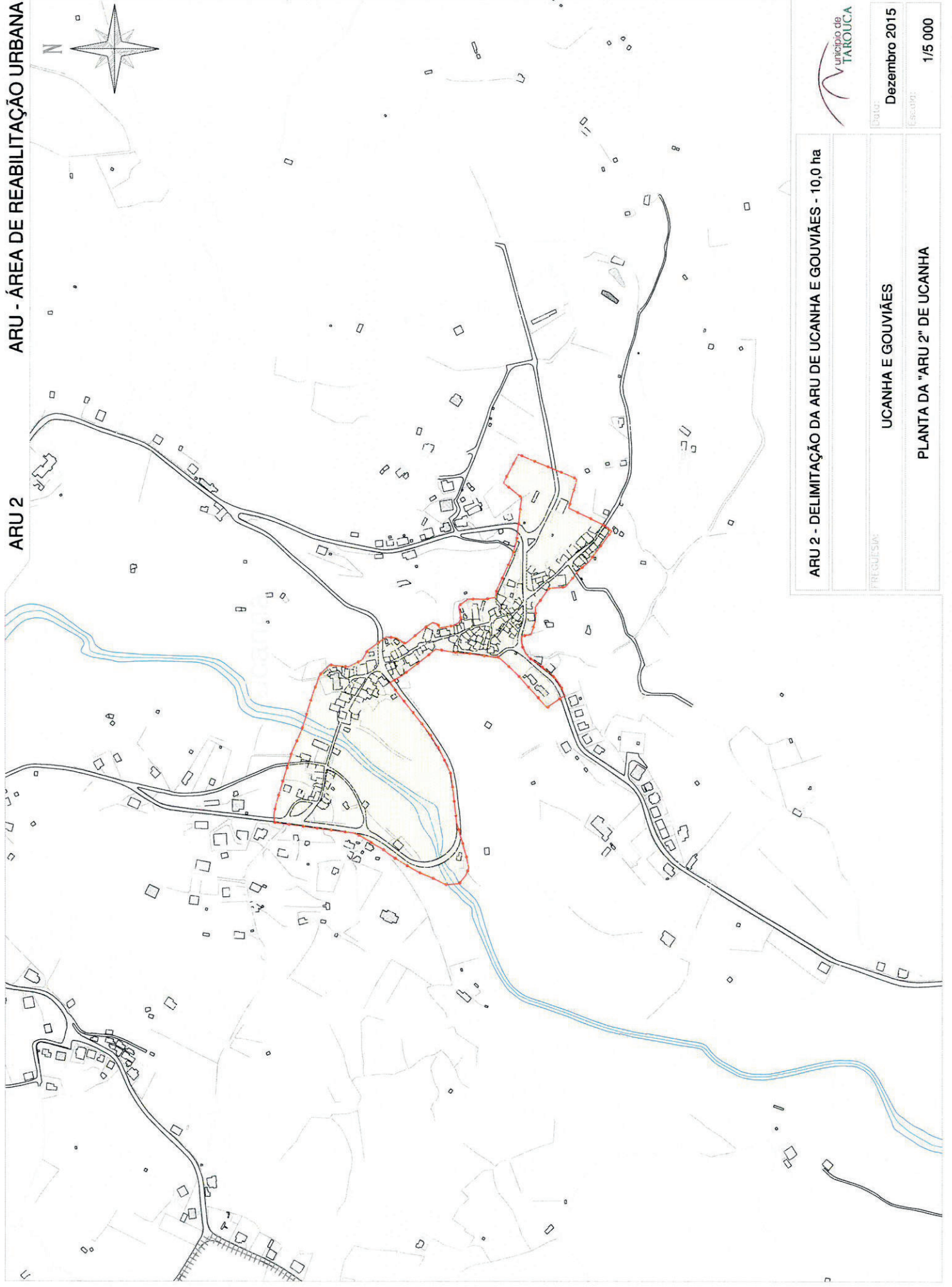
Unidade1 -11,0 ha Unidade 2 - 38,1 ha Unidade 3 - 37,8 ha

FREGUESIA:

TAROUCA E DALVARES

CONTEÚDO:

PLANTA DA "ARU 1" DA SEDE DO CONCELHO



ARU 2 - DELIMITAÇÃO DA ARU DE UCANHA E GOUVIÃES - 10,0 ha

FREQUÊNCIA

UCANHA E GOUVIÃES

PLANTA DA "ARU 2" DE UCANHA



Data: Dezembro 2015

Escala: 1/5 000