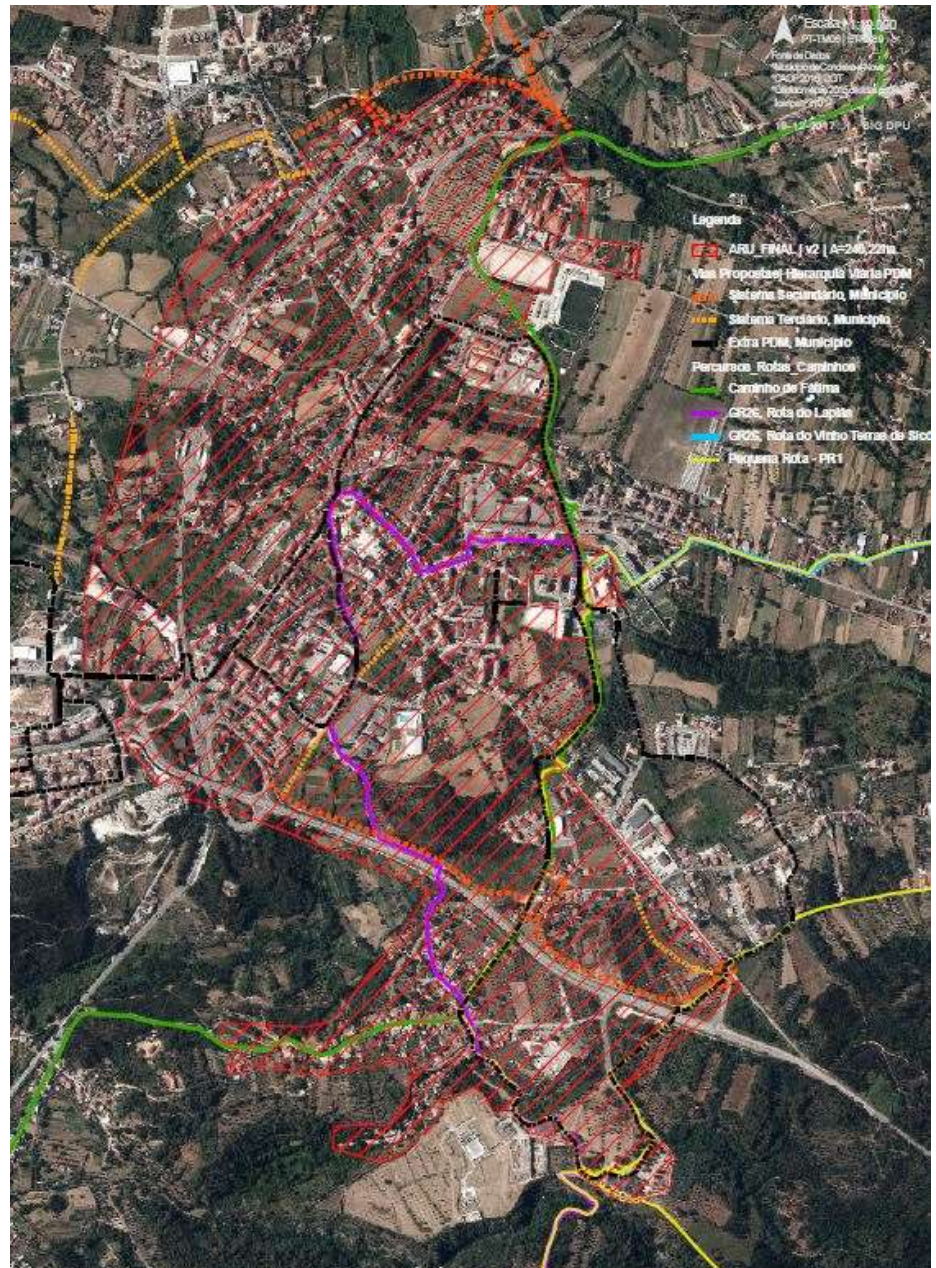




MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO  
DE CONDEIXA-A-NOVA/CONDEIXA-A-VELHA (1ª alteração)





## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE CONDEIXA-A-NOVA/CONDEIXA-A-VELHA

### Parte 1. Enquadramento da Proposta

#### 1.0 | Introdução

##### 1.1 | Enquadramento Legal

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha, com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] – estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação republicada em anexo à Lei nº32/2012, de 14 de agosto, foi aprovada pela Assembleia Municipal a 23.02.2015 e o ato de aprovação foi publicitado através do Aviso n.º 4525/2015 de 27.04, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

Nos termos dos n.º 2 e 3 do art. 20ºB do RJRU, na sua atual redação, os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, aplicando-se o mesmo procedimento da aprovação original.

Decorridos cerca de dois anos e meio da sua aprovação, a Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, a 6 de dezembro de 2017, deliberou sobre a necessidade de promover a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha, cujo projeto foi elaborado pelo Município, atendendo à seguinte fundamentação:

- A ARU do centro urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha foi aprovada antes da entrada em vigor da 1ª revisão do PDM, numa fase em que apesar de se conhecer a proposta do plano, os serviços técnicos não tinham a experiência decorrente da sua aplicação prática na gestão urbanística do território, sendo por isso fundamental a sua alteração de encontro às necessidades de reabilitação que se verificaram neste período de aplicação prática deste instrumento de gestão do território.
- A ARU foi aprovada antes da entrada em vigor do Instrumento de Financiamento para a Reabilitação e Renovação Urbana (IFRRU) a 30.10.2017, desconhecendo-se a tipologia das



operações abrangidas e condições exigíveis para a elegibilidade das mesmas, sendo só agora possível confirmar a possibilidade de integração de alguns projetos de iniciativa pública e privada, que não foram incluídos no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), igualmente elaborado posteriormente à delimitação da ARU.

- As dinâmicas das iniciativas privadas que se têm vindo a manifestar no centro urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha, desde a entrada em vigor da ARU, tendo-se registado grande procura em áreas que não foram inicialmente previstas mas que são complementares e reforçam a ligação entre os dois aglomerados urbanos, numa lógica de intervenção integrada e vão de encontro aos objetivos estratégicos definidos para a ARU.
- O estudo desenvolvido no âmbito da dissertação de mestrado - 'O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – da programação à intervenção. Operacionalizar a reabilitação urbana; o caso de Condeixa-a-Nova'<sup>1</sup>, que propõe uma matriz de Anteprojecto (linhas orientadoras) para a futura Operação de Reabilitação Urbana, segundo a qual se prevê a necessidade de alteração da delimitação da ARU, de modo a reforçar a integração da intervenção, contribuindo para a sua coesão, flexibilidade e sustentabilidade.

A alteração da delimitação da ARU pretende assim acertar os seguintes limites:

1. Limite sudoeste, de modo a coincidir com os limites do núcleo antigo de Condeixa-a-Velha (C5) de acordo com a planta de ordenamento da 1ª revisão do PDM de Condeixa-a-Nova;
2. Limite poente, de modo a abranger o nó do IC2 e a sua margem poente, numa faixa sensivelmente equivalente à definida para a unidade operativa de gestão e planeamento (UOPG) U3 – Corredor EN1, com ligeiros acertos pelo cadastro das construções existentes;
3. Limite norte/ nascente, de modo a englobar a área central onde se localizam os principais equipamentos públicos (solo urbano de uso especial) e algumas urbanizações mais antigas separadas por solo residencial urbanizável cuja ocupação exige uma visão mais abrangente e integrada do território e que, por esse motivo, a sua inclusão na ARU irá reforçar os princípios de coesão territorial que se pretendem alcançar no desenvolvimento da futura operação e reabilitação urbana.
4. Limite sudeste, de modo a incluir uma pequena margem a nascente da ligação prevista às Ruínas de Conímbriga.

---

<sup>1</sup> MOREIRA, ANA (2017): 'O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – da programação à intervenção. Operacionalizar a reabilitação urbana; o caso de Condeixa-a-Nova' Dissertação apresentada ao Departamento de Engenharia Civil da Faculdade de Ciências e Tecnologia de Coimbra para obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil na Especialidade de Reabilitação de Edifícios.






A imagem abaixo indicada assinala o acerto de limites acima referido.



## ALTERAÇÃO LIMITES ARU

### LEGENDA

-  ARU Original | A= 157,21ha
-  ARU Ampliação | A= 83,01ha
-  ARU Final | A= 240,22ha



Fonte de Dados:  
Município de Condeixa-a-Nova  
ICADP 2016 | DGT  
Ortofotomapas 2015 cedidos por DGT  
Iberga (13/03/17)

19-12-2017 | SIG-DPU





## 1.2 | Objetivos Gerais

A alteração da delimitação da ARU do centro urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha mantém os objetivos gerais inicialmente previstos na delimitação da área original, que abaixo se enunciam.

Nos últimos anos o Município de Condeixa-a-Nova tem vindo a desenvolver várias intervenções no sentido da qualificação e revitalização urbana.

Os objetivos de regeneração urbana que a Câmara Municipal tem vindo a prosseguir são evidentes nas diversas intervenções efetuadas na área do Centro de Condeixa-a-Nova, há já uma década, numa perspetiva de reabilitação urbanística e ambiental do espaço público, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, e também do desenvolvimento de projetos como o Estudo Global do Projeto de Urbanismo Comercial de Condeixa-a-Nova e o Plano Local de Promoção de Acessibilidade.

Esta vontade de procurar reverter a tendência de desertificação e abandono dos núcleos urbanos mais antigos, encontra-se inclusivamente expressa nas taxas urbanísticas a liquidar - beneficiando diversas operações urbanísticas de reduções acentuadas, desde que visem a reabilitação urbana de prédios em zona urbana consolidada, para além das reduções previstas no que se refere a operações urbanísticas a realizar em habitações em zonas urbanas consolidadas das freguesias de Bendafé, Furadouro, Vila Seca e Zambujal [cfr. artigo 5º do Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas].

Contrariando os objetivos de reabilitação urbana que a Câmara Municipal tem procurado atingir, assim como de construção de uma melhor imagem urbana e de criação de condições de conforto e segurança para os utentes do espaço público, o Centro Urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha debate-se com o abandono populacional progressivo, que se tem refletido na existência de prédios urbanos em contínua degradação física e se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

Pretende-se qualificar o tecido urbano e motivar a recuperação e reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados e afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica desta área.

A delimitação da ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha será ainda um meio colocado ao dispor do cidadão, constituindo-se como um indiscutível apoio económico à regeneração



do tecido construído privado, melhorando as condições de habitabilidade, redignificando o território e o seu tecido construído.

### 1.3 | Efeitos da Delimitação da ARU

A delimitação da ARU, nos termos dos artigos 14º do RJRU e demais legislação aplicável tem como principais efeitos:

- Obrigar à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis [IMI] e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis [IMT], nos termos da legislação aplicável;
- Conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

### 1.4 | Âmbito temporal da ARU

Conforme deliberado pela Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, a 07 de novembro de 2014, nos termos do nº3 do artigo 7º do RJRU, a aprovação da alteração da delimitação da ARU terá lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU.

Assim, a proposta de alteração de delimitação que se apresenta deverá ser seguida da aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver no prazo máximo de 3 anos, sem o que caducará a delimitação aprovada, conforme determina o artigo 15º do RJRU.

### 1.5 | Metodologia

A proposta de alteração de delimitação de ARU que agora se apresenta contém, conforme estabelece o nº2 do artigo 13º do RJRU, os seguintes elementos:

- A memória descritiva e 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;
- Os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre património, designadamente o IMI e o IMT.



## **Parte 2. Delimitação da ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha**

### **2.1.0 | Memória descritiva e justificativa**

#### **2.1.1 | Critérios subjacentes à delimitação da área**

A delimitação da ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha foi realizada com base em instrumentos urbanísticos com aplicação na área do concelho em vigor, nomeadamente a 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova [PDM] e outros que, apesar de não se encontrarem ainda em vigor, concluíram já a sua fase de discussão pública, conforme prevista no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro [PROT-C]; assim como no relatório final do plano estratégico concelhio “Condeixa 2020. O Futuro começa Hoje!”, de julho de 2007 e o Plano de Ação de Regeneração Urbana [PARU].

Todos estes planos acima enunciados refletiram sobre o contexto e o enquadramento de Condeixa-a-Nova a nível nacional, regional e local, assim como sobre a sua caracterização histórica, económica, social e cultural, e apresentam orientações e definições estratégicas que fundamentaram a atual opção de delimitação da ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha.

Dada a forte ligação funcional a Coimbra e à estação arqueológica de Conímbriga, no âmbito do PROT-C, a estruturação e requalificação urbana de Condeixa-a-Nova e o ordenamento viário e urbanístico da via que liga Condeixa-a-Nova a Coimbra [atual EN1], foram consideradas como umas das intervenções prioritárias no sub-sistema urbano de Coimbra/Baixo Mondego [cfr. Sistema Urbano, Povoamento e Ordenamento do Território norma T6) pontos 6 e 7].

Ainda no PROT-C, face à sua importância como principal entrada no eixo da Romanização, ao longo do IC3, Conímbriga/Condeixa foi classificada como Zona Turística de Interesse [ZTI], já que corresponde a uma área de reconhecida valia nacional e internacional do ponto de vista turístico, devido ao seu interesse histórico, patrimonial e urbano [cfr. TURISMO norma T11)].

Na definição de Tipologias de Espaços Turísticos, Condeixa-a-Nova foi classificada como Centralidade Urbano Turística [CUT] III, por ser um centro que desempenha um papel âncora no apoio e



desenvolvimento de serviços de apoio à atividade turística, por via da importância nacional de Conímbriga, principal entrada no eixo da Romanização – Conímbriga - Rabaçal/Penela – Santiago da Guarda/Ansião – Rominha/Alvaiázere – Anfiteatro da Bobadela/Oliveira do Hospital.

Por este motivo foi considerado no Programa de Execução do mesmo plano a necessidade de reabilitação da área central de Condeixa-a-Nova.

No âmbito do plano estratégico concelhio “Condeixa 2020. O Futuro começa Hoje!”, é definido um *plano de fundo* que assenta nas vantagens da localização central e da proximidade de boas infraestruturas dos vários modos de transporte, na posição privilegiada no “Sistema Metropolitano” da Região Centro, no facto de Condeixa dever afirmar-se, além de um qualificado subúrbio de Coimbra, como um centro dotado de identidade própria numa perspetiva policêntrica da Área Metropolitana de Coimbra.

São definidos vários eixos estratégicos de intervenção no concelho Condeixa-a-Nova e em projetos-âncora dos quais se destacam:

### **Circuito Condeixa 2020**

Tanto Condeixa como Conímbriga continuam a constar da programação de circuitos turísticos, tanto de âmbito nacional [Rota dos Escritores, associada a Fernando Namora], como internacional [legado romano na Península Ibérica].

Com a proposta Circuito “Condeixa 2020”, pretende-se genericamente estruturar e integrar a oferta turística concelhia, valorizando os recursos turísticos já existentes e potenciando em simultâneo o surgimento de novos atrativos por via da sua promoção turística.

O Circuito “Condeixa 2020” deverá estar alicerçado fisicamente num conjunto de estruturas pré-existentes ou a criar, que se constituam como âncoras turísticas, disseminadas pelo território concelhio e que se assumam como *landmarks* das várias dimensões da paisagem – como o Centro de Eventos de Sicó - P.O.R.O.S. [deverá marcar o início e o culminar dessas itinerâncias, prestando informações diversas relevantes de preparação e de síntese da visita, ao mesmo tempo que daí partem circuitos de menor amplitude centrados na vila de Condeixa-a-Nova e nos seus principais atributos]; Arzila e o território serrano de Sicó, onde se poderá criar um projeto de acolhimento aos turistas, emblemático, funcional e revelador da paisagem.





### Conímbriga 2020

A proposta “Conímbriga 2020 deverá constituir-se um referencial para o “renascimento” deste núcleo museológico – cultural, turístico, formativo – dotando-o de uma ambição renovada que o projete para uma posição cimeira no contexto da oferta museológica e dos arqueo-sítios, a nível nacional e internacional. As ideias-chave deste projeto deverão passar por:

- “Conímbriga Reabilitada” [a intervenção deverá ser pretexto para uma ação de requalificação de toda a envolvente ao complexo museológico e do aglomerado de Condeixa-a-Velha];
- “Conímbriga Criativa” [terá de evoluir para um sítio arqueológico inovador];
- “Conímbriga Viva” [Conímbriga deverá ser um centro de arqueologia viva, por isso deverá promover eventos e atividades regulares];
- “Conímbriga Dinâmica [Conímbriga deverá prover o máximo aproveitamento sustentável das potencialidades que possui].

As componentes do essenciais do projeto deverão consistir em:

- Reabilitação urbanística de Condeixa-a-Velha;
- Classificação do arqueo-sítio como Parque Arqueológico;
- Implementação de um projeto multimédia;
- Reativação do programa de escavações arqueológicas;
- Realização de eventos de índole diversa;
- Realização de um evento cultural de grande alcance mediático e com projeção nacional e internacional;
- Diversificação dos serviços e programas para os diferentes perfis de turistas;
- Criação de espaços de visitação ajustados a segmentos específicos de procura.

### Centro de Eventos de Sicó – P.O.R.O.S.

Propõe-se a criação de uma estrutura multifuncional – Centro de Eventos de Sicó - P.O.R.O.S. - de natureza iminentemente cívica e cultural, que restitua à vila uma centralidade necessária. A sua localização deverá corresponder à afirmação de uma nova centralidade que promova a consolidação e qualificação do tecido urbano, ao mesmo tempo que diminui/supre carências da rede de equipamentos culturais da vila, do concelho e da região, designadamente de nível superior.



O equipamento a criar deve constituir uma intervenção emblemática, recuperando um imóvel com reconhecido patrimonial [Quinta de São Tomé], com efeitos disseminadores, qualificando a envolvente urbanística e promovendo a produção cultural. Deverá tratar-se de um espaço apelativo, inovador, indutor de modernidade. A concretização deste complexo multifuncional, por ser contíguo ao parque verde urbano dos Bruscos, trará benefícios mútuos para ambos os equipamentos, reforçando assim a afirmação de uma centralidade cultural/lúdica na vila de Condeixa.

Os projetos complementares delineados no âmbito do plano estratégico concelhio “Condeixa 2020. O Futuro começa Hoje!” são as apostas de concretização maioritariamente visíveis e materiais, no território municipal, e que objetivamente vão *dar corpo* à estratégia global, nomeadamente aos seus objetivos e eixos, e complementar e consolidar a função dos projetos-âncora:

- Plano de Desenvolvimento Turístico de Condeixa
- Valorização urbana de Condeixa-a-Nova
- Plano de Pormenor de Condeixa-a-Velha

Na revisão do PDM pretendeu-se trazer de forma sistemática e sintética as principais orientações com incidência ao nível do ordenamento territorial de Condeixa-a-Nova, provenientes de planos de carácter supramunicipal e estratégicos.

Assim, o plano atualmente em vigor tem em conta a necessidade de considerar conjuntos identificados como de interesse no contexto do concelho que, pela sua integração na paisagem envolvente, pelo seu valor histórico e cultural e pelas suas características de unidade arquitetónica, se destacam em relação aos restantes, podendo constituir uma aposta na dinamização de múltiplas atividades, nomeadamente a cultura e o turismo, e devendo promover-se a sua salvaguarda e valorização e conferir-lhes um papel de alavancagem da atratividade concelhia e da melhoria da qualidade de vida da população

Dois dos conjuntos identificados na revisão do PDM são as áreas centrais de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha, para os quais se considerou essencial apostar-se de forma incisiva na reabilitação urbana, promovendo as intervenções necessárias à sua recuperação, à melhoria da sua utilização, sem contudo comprometer o seu carácter fundamental.



O enfoque dado pelo PDM em vigor à reabilitação urbana dos principais centros urbanos, considerando-a como um dos objetivos estratégicos municipais, concretizou-se na delimitação de unidades operativas de planeamento e gestão [UOPG], que demarcam espaços de intervenção que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, estipulando que para algumas dessas áreas deverão ser elaborados planos de pormenor de reabilitação urbana, como é o caso das seguintes UOPGs, que decorrem ainda das orientações emanadas do PROT-C e do plano estratégico:

- U4 - Condeixa-a-Nova – Corredor EN1/ IC2
- U5 – Núcleo central de Condeixa-a-Nova
- U6 - Condeixa-a-Velha

### **Plano de Ação de Regeneração Urbana (2016)**

Este documento estratégico global e instrumento de financeiro para a reabilitação urbana apresenta a estratégia do município para as ações a desenvolver na prioridade de investimento 6 e 6.5 do POCENTRO. A visão e objetivos estratégicos do PARU, assentam na Regeneração, Revitalização e Renovação (3R's), para '(Re)Centrar Condeixa', de modo a garantir um centro histórico valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural e natural. Os objetivos estratégicos estão traduzidos em ações (projetos estruturantes), em concordância com os objetivos específicos da ARU, nomeadamente:

- Reabilitação da frente ribeirinha
- Reabilitação da 'Casa dos Arcos' para centro de promoção e divulgação de ideias e produtos
- Reabilitação da 'fábrica de cerâmica de Conímbriga' para instalação de centro de indústrias criativas
- Reabilitação do antigo hospital D. Ana Laboreiro d'Eça para instalação de centro de inovação social
- Reabilitação da antiga 'Escola Feminina' para instalação de centro de co-working

Com a delimitação desta ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha, pretende-se dar corpo às orientações estratégicas e territoriais delineadas pelos planos que se consideram estruturais no planeamento do território concelhio e que seja assumida a elaboração de um estudo aprofundado, com definição de procedimentos vitais para a revitalização e requalificação da área delimitada, procurando ainda potenciar a intervenção dos privados.



A definição desta área, procura assegurar um melhor aproveitamento das potencialidades e oportunidades presentes, a sua valorização e respetiva integração na dinâmica económica e social de Condeixa, num quadro de reabilitação e requalificação sustentada. O englobar do espaço público envolvente, assim como dos edifícios de maior relevo patrimonial, dos edifícios que fazem as duas frentes de rua e dos eixos essenciais à estruturação da estratégia pretendida [Condeixa-a-Nova/ P.O.R.O.S./ Condeixa-a-Velha/ Conimbriga] mostra-se fundamental para garantir a coerência das soluções e a continuidade na qualidade e no tratamento dos espaços e na integração da paisagem urbana.

### **2.1.2 | Objetivos Estratégicos a Prosseguir**

É no contexto acima apresentado e com base nos eixos de atuação estratégicos enunciados que surge a necessidade de programar uma intervenção integrada no território desta ARU agora delimitada.

A ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha tem por enquadramento as orientações estratégicas delineadas pelos planos que se consideram estruturais no planeamento do concelho e tem por desígnio a reabilitação urbana, assumindo o dever contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos objetivos gerais identificados no artigo 3º do RJRU.

Como objetivos estratégicos para a ARU aqui delimitada estipulam-se os seguintes:

- Incentivar a reabilitação dos edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;
- Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Requalificar e valorizar o espaço público e os equipamentos coletivos e ainda proteger e valorizar o património cultural;
- Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- Apoiar a diversidade social e cultural;



- Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/ Condeixa-a-Velha, estabelecem-se os seguintes a prosseguir:

- Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade;
- Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção;
- Promover a minimização do impacte da passagem da EN1/ IC2, através da requalificação do espaço público e do desenvolvimento de barreiras visuais;
- Assegurar a criação de passeios desafogados, promovendo a requalificação do espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública;
- Garantir a melhoria da circulação pedonal e viária, assegurando as ligações pedonais e viárias transversais à EN1/ IC2, e prevendo áreas de estacionamento;
- Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação destes núcleos, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;
- Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, características estéticas e construtivas;
- Definir para cada edifício, cêrceas, usos e terapêutica, identificando quais as situações em que deve efetuar correção de dissonâncias;
- Qualificar as principais vias de acesso ao centro da Vila;
- Qualificar o espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública, dando primazia à circulação pedonal e aos meios de transporte suaves, nomeadamente bicicletas, não tendo em vista apenas uma utilização diária mas também o aproveitamento de circuitos turísticos;



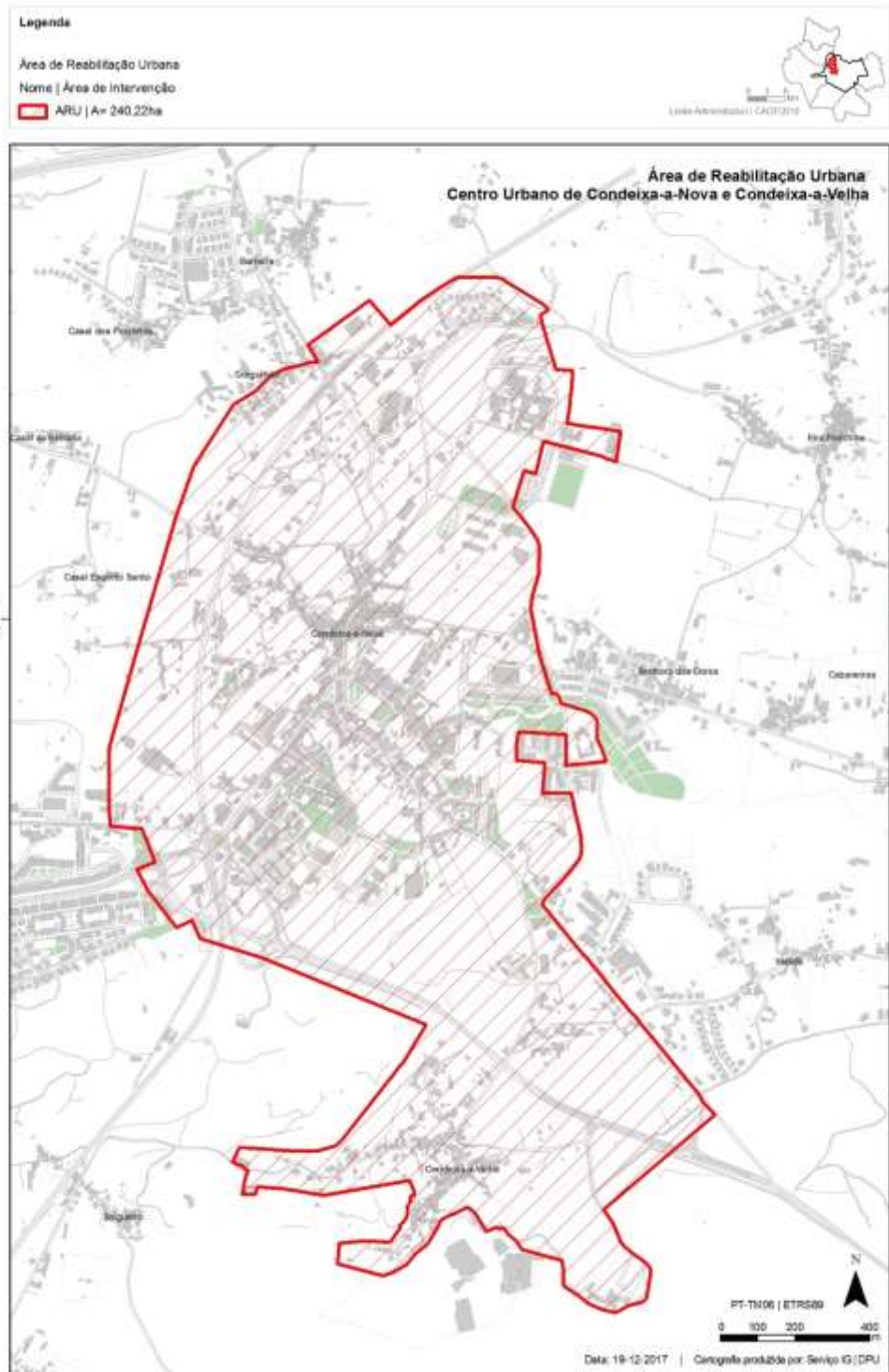
- Qualificar o espaço público procurando ordenar a circulação viária e o estacionamento público, criando regras para o acesso viário de cargas e descargas e condições de circulação e de paragem dos transportes públicos;
- Criar novas ligações viárias na área do pavilhão municipal, por forma a garantir um acesso melhor e mais qualificado aos equipamentos desportivos e escolares, a partir da Rua Dr. Simão da Cunha e da futura circular Sul;
- Estabelecer condições de correlação com as Ruínas de Conímbriga, prevendo a valorização da ligação pedonal existente.
- Implementar as ações previstas no PARU



### 2.2.0 | Planta de delimitação da ARU



Cartografias de 2015 - cedidas pela Direção Distrital do Território (DDT), no âmbito do processo estatístico, para fins de utilização n.º 1/10/17







### 2.3.0 | Benefícios Fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente da despesa pública. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos promotores de ações de reabilitação e que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

A delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis [IMI] e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis [IMT], nos termos da legislação aplicável, conforme determina a alínea c) do nº2 do artigo 13º conjugada com a alínea a) do artigo 14º do RJRU e nos termos definidos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF].

Assim, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- As aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, são isentas do IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

As condições necessárias para conformação com os benefícios estipulados são:

- As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020;
- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o nº22 do artigo 71º do EBF, as “Ações de reabilitação” são “*as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro,*



*bem como às frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.”*

Deste modo, a aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha constituirá uma assumida discriminação positiva relativamente aos proprietários de prédios urbanos no que aos impostos sobre o património diz respeito, já que permitirá também o direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos por esta ARU, identificando-se a título de exemplo, aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500,00, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, desde que inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis objeto de ações de reabilitação;
- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana.

Além dos benefícios fiscais referidos, será opção da Câmara Municipal consolidar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenções das taxas municipais cobradas no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, ou ainda na comparticipação/disponibilização de materiais para as obras de reabilitação, ou outros que se entenda conceder.

Será também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas e divulgar os incentivos de caráter fiscal e financeiro disponível.

Ressalva-se que, os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação



de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios. Os apoios e incentivos à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.