



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DA MATA



Lugar: MATA

 Proposta ARU | A= 5,73 ha  
 Conjunto com Interesse

 Escala | 1:10.000  
PT-TM06 | ETRS89

Fonte de Dados:  
Município de Condeixa-a-Nova  
CAMP 2016 | DGOT  
Ortofotogramas 2016 cedidos por DGOT  
Alçada nº2010/17  
Carta Militar | Folha nº251 | Série 2  
Trabalhos Campo: 1978 | Edição: 1983

01-02-2018 | BIG DPU





## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DA MATA

### Parte 1. Enquadramento da Proposta

#### 1.0 | Introdução

##### 1.1 | Enquadramento Legal

O 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 - define área de reabilitação urbana, como 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana*”.

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*, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana [ARU] em instrumento próprio, correspondendo a cada ARU uma operação de reabilitação urbana [ORU] que integra investimentos públicos e privados.

Reconhecendo-se que a reabilitação urbana é uma componente indispensável ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, e assumindo-se o dever atribuído às autarquias locais de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam, apresenta-se a presente proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o Núcleo Antigo da Mata.



Nesse sentido, a Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, a 06 de dezembro de 2017, deliberou sobre a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma ARU e da respetiva ORU, tendo simultaneamente definido que a aprovação da delimitação da ARU terá lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU e decidido que o respetivo projeto de delimitação será elaborado pelo Município, tendo ainda estabelecido os respetivos objetivos.

## **1.2 | Objetivos Gerais**

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.

Para esta foram criados instrumentos de planeamento e de financiamento como a ARU do núcleo urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha e o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), cujas ações se encontram a ser implementadas.

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].

À semelhança da estratégia adotada para a área do centro urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha, a Câmara Municipal pretende com esta proposta contribuir e criar os incentivos necessários à construção de uma melhor imagem urbana e de criação de condições de conforto e segurança para os habitantes deste núcleo antigo que se debatem com o abandono populacional progressivo,



refletido na existência de prédios urbanos em contínua degradação física e se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

Pretende-se, assim, 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 núcleo antigo da Mata 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 06 de dezembro de 2017, nos termos do nº3 do artigo 7º do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU terá lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU.

Assim, a proposta 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 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 núcleo antigo da Mata

### 2.1.0 | Memória descritiva e justificativa

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

A delimitação da ARU do núcleo antigo do Mata 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], que identifica para o núcleo antigo da Mata um conjunto com interesse (C9) pelos valores culturais e naturais, pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico, definindo um regime específico de edificabilidade no qual assentam as orientações e definições estratégicas que fundamentaram a atual opção de delimitação da ARU do núcleo antigo da Mata.

Foram ainda incluídas as edificações existentes na carta militar de 1983 que se reporta aos trabalhos de campo de 1978, localizadas na proximidade do núcleo antigo, que pela data provável de construção (anterior a 1978) justificam igualmente uma intervenção integrada.

Com a delimitação desta ARU do núcleo antigo da Mata, 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.

A imagem abaixo indicada fundamenta, assim, os limites definidos para ARU do núcleo antigo da Mata.



LEGENDA

Lugar: MATA

- Proposta ARU | A = 5,73 ha
- Conjunto com Interesse

Escala | 1:10000  
HT-TM50 | ET-RSS

Fundo de Dados  
Município de Condeixa-a-Nova  
CADC 2006 (DOT)  
Ortofoto-aérea 2015 (reclassificada DOT)  
Sistema: UTM 17  
Cota: Meters (Elevação) 2011 Gen 3  
Atualização Campo: 1978 (Código: 1983)

01-02-2018 | SIG DPU



Localização do conjunto com interesse e carta militar relativa aos trabalhos de campo de 1978.



### 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 núcleo antigo da Mata 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;
- 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;

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU do núcleo antigo da Mata, estabelecem-se os seguintes a prosseguir:

- Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade;





**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DA MATA**

- Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção;
- 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;
- Garantir a proteção e conservação de aspetos homogéneos da imagem urbana e do perfil da paisagem e promover o reforço dos valores patrimoniais ambientais;
- Garantir que as intervenções a realizar se harmonizem com as características originais do edifício, não comprometendo a sua integridade estética, volumétrica, estrutural ou cultural;



2.2.0 | Planta de delimitação da ARU





ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DA MATA



Informação cartográfica, não cartográfica, não pode ser utilizada para fins que não os representados cartograficamente. A Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova não é responsável pelo seu conteúdo. 4076.102



### 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 núcleo antigo da Mata, 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.