

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PEDRÓGÃO GRANDE

MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

AGOSTO DE 2022



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ENQUADRAMENTO	6
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	7
	3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
	3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	11
4.	BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	17

ANEXO I

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015

ANEXO II

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 29 de Setembro de 2018

ANEXO II

Planta da proposta de delimitação da ARU de Pedrogão Grande



INTRODUÇÃO

A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável, é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

A maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociando as intervenções físicas do tecido económico e social. O conceito de reabilitação urbana evoluiu e apresenta hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do seu território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”

Esta política visa a requalificação e revitalização urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo



Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei, nº307/2009 procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

- 1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**
- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

E mais tarde com a programação e implementação do Portugal 2020, no domínio temático do Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, veio reforçar a necessidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Uma vez que era fundamental para a candidatura do Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Pedrogão Grande, aos fundos financeiros do Portugal 2020, em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.



Nesse sentido, em 2015, foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PEDROGÃO GRANDE, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015 e publicada no Aviso nº14542/2015 - Diário da República nº243/2015, Série II de 2015/12/14.

Em 2018, foi delimitada uma nova ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PEDROGÃO GRANDE, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 29 de Setembro de 2018 e publicada no Aviso nº16655/2018 - Diário da República nº220/2015, Série II de 2018/11/15.

Porém a Área de Reabilitação Urbana tem validade de 3 anos, a partir da qual caduca a sua eficácia, com consequências óbvias em termos legais, nos benefícios fiscais. Para que isso não aconteça deve-se proceder a elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

No caso de Pedrogão Grande, a ORU envolverá, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DE PEDROGÃO GRANDE sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consequente.



1. ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU de Pedrogão Grande, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta, anexo III, e visa assegurar a extensão a estas novas zonas, da implementação da estratégia de requalificação e revitalização, apresentada no documento inicial de fundamentação da ARU aprovada em setembro de 2015, em setembro de 2018, e as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redelimitação desta ARU é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação a atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros, segundo o mais recente quadro legislativo, mantendo-se na sua totalidade os objetivos relativos às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas.

Sendo que, para este efeito, se vai atualizar o conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Pedrogão Grande, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de setembro de 2015 e publicada no Aviso nº14542/2015 - Diário da República nº243/2015, Série II de 2015/12/14, alterada em 2018, foi delimitada uma nova ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PEDROGÃO GRANDE, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 13 de Setembro de 2018 e publicada no Aviso nº16655/2018 - Diário da República nº220/2015, Série II de 2018/11/15. sendo a nova planta de delimitação apresentada em anexo.



2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A área de intervenção proposta encontra-se agora definida a norte pelo Caminho Municipal entre o Vale da Manta e o Vale de Góis, A sul pelo IC8 e pelo Estrada Municipal 350 a nascente pela Albufeira do Cabril e o Rio Zêzere, e a poente a Variante da Estrada Nacional 2 com ligação ao nó do IC8 de Pedrogão Grande /Pampilhosa da Serra e o limite da área de localização empresarial de Fontainhas que inclui o centro histórico, á área envolvente ao centro histórico e a ligação à Albufeira do Cabril. Para melhor explanação da área que se propõe incluir, recorreu-se à suarepresentação em planta.

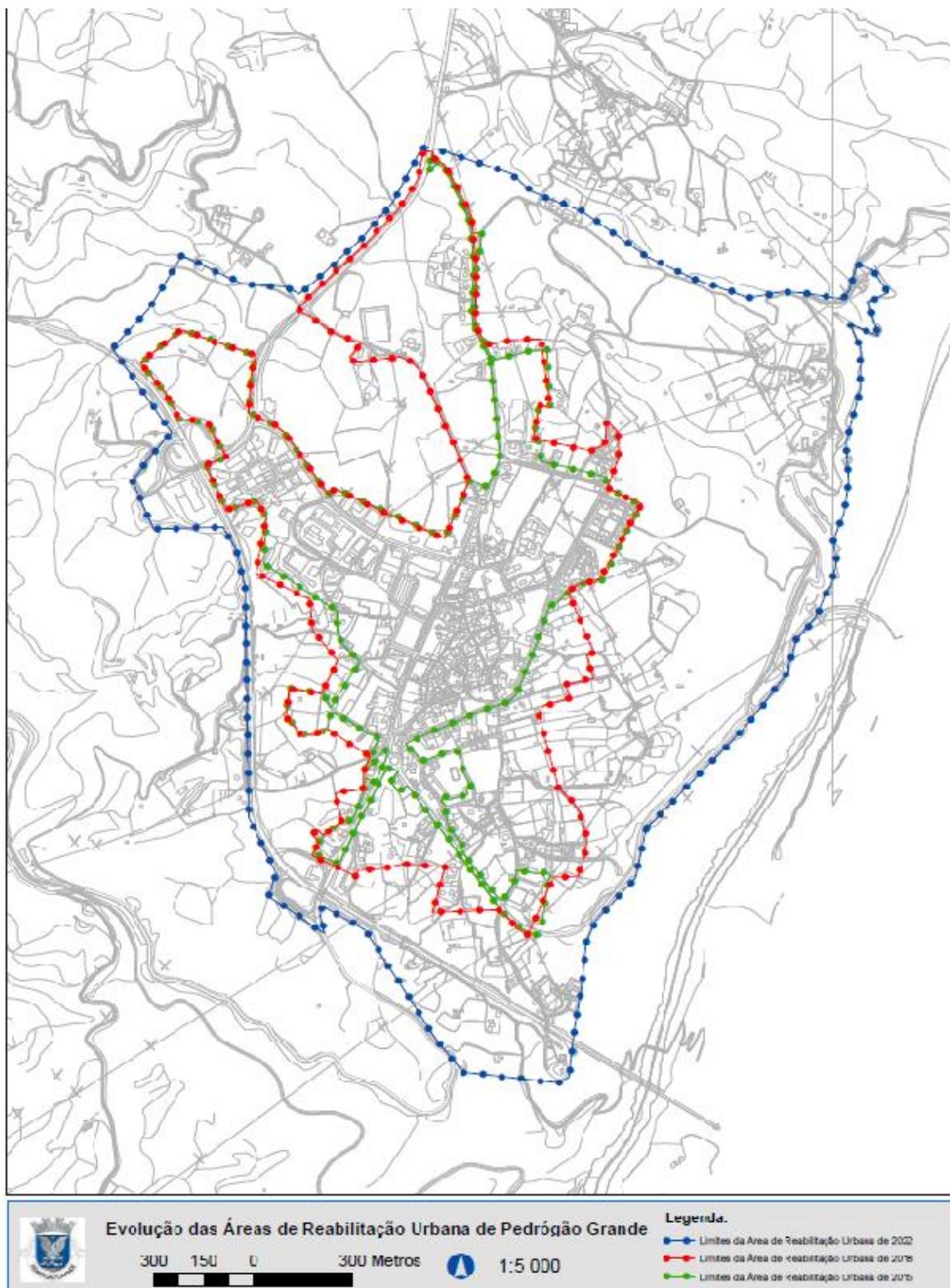


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU de Pedrogão Grande



A proposta de alteração da ARU de Pedrogão Grande integra assim um conjunto urbano que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público.

A ARU proposta reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da vila, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.



3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila de Pedrogão Grande, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na 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.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU de Pedrogão Grande, através da sua Ampliação, permitindo incluir o núcleo construído limítrofe a sul e a área desportiva a norte e a zona ribeirinha e náutica de Vale de Góis a nascente. A inclusão deste território justifica-se pela:

- a) Existência de edificado desocupado e degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.
- e) Importância para revitalização de espaço de turismo de excelência que é a zona ribeirinha e náutica de Vale de Góis, com infraestruturas existentes a necessitar de intervenção, articulando com ações de investimento público e privado.



3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.
7. Revitalizar a zona ribeirinha e turística de Vale de Góis

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. PROMOVER A REABILITAÇÃO FÍSICO-FUNCIONAL

- Revitalizar funcionalmente o aglomerado urbano, qualificando as atividades económicas existentes;
- Incrementar novas oportunidades económicas de modo a aumentar a oferta de emprego, bens e serviços à população, reforçando a dinâmica local;
- Potenciar atração e fixação de novos residentes;
- Recuperar e reocupar imóveis devolutos promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;



- Centrar o investimento municipal em ações de requalificação urbana em edifícios e espaço urbano de sua propriedade, como foco para desencadear a reabilitação urbana da cidade;
- Fomentar a reabilitação do edificado e os edifícios devolutos e funcionalmente desadequados, através da adaptação destes espaços a novos usos e funções;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional do edificado;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Valorizar os imóveis classificados e notáveis.

2. QUALIFICAR O ESPAÇO PÚBLICO

- Integrar os espaços desaproveitados na malha urbana, enquanto espaços públicos de utilização coletiva que convidem à permanência e/ou equipamentos.
- Promover condições de atratividade (nomeadamente cultural) que favoreçam a fixação de pessoas e atividades num ambiente de sociabilidade/vivência urbana qualificada;
- Dotar o espaço público de mobiliário urbano como bancos, papeleiras e um bebedouro;
- Compatibilizar os diferentes modos de circulação e disciplinar as questões do estacionamento, favorecendo os modos de circulação ciclo/pedonal;
- Criar um percurso estratégico que una os pontos importantes da vila e potencie modos de deslocação mais sustentáveis e eficientes - ciclovia;
- Ajustar e adaptar o espaço urbano prosseguindo objetivos de mobilidade e acessibilidade para todos (sendo que, a acessibilidade ao peão deverá ser garantida através da criação de arruamentos com passeios de nível);
- Introduzir elementos que visem a acalmia de tráfego automóvel, a iluminação e segurança dos atravessamentos pedonais;
- Mobilidade:
 - Rotunda de acesso da Vila de Pedrogão Grande através da Av. 25 de Abril à Variante da Estrada Nacional 2 com ligação ao nó do IC8 de Pedrogão Grande /Pampilhosa da Serra com ligação há área de localização empresarial



- Rotunda de acesso da Vila de Pedrógão Grande através da Rua António Marques Pereira à Variante da Estrada Nacional 2 com ligação a Fontainhas, Estádio Municipal e área de localização empresarial
- Acesso da área de localização empresarial à Variante da Estrada Nacional 2 e à vila de Pedrógão Grande
- Rua N. S. da Luz
- Ciclovia de Pedrógão Grande
 - Troço 1 – Estádio Municipal a Escolas Municipal
 - Troço 2 – Escolas à Av. Maria Eva Nunes Corrêa
 - Troço 3 – Rua Manuel Nunes David (fundo da vila) a Vale de Góis
 - Troço 4 – Vale de Góis a Rua da Princesa Peralta em Vale da Manta
 - Troço 5 – Vale da Manta a Estádio Municipal
- Alteração de passeios para dar acessibilidade a cidadãos com mobilidade reduzida:
 - Largo da Devesa
 - Av. Bissaia Barreto
 - Av. Dr. Francisco Sá Carneiro
 - Av. Comendadora Manuel Nunes Corrêa
 - Loteamento da Gândara
- Requalificação espaço públicos e vias de comunicações
 - Rua António Marques Pereira
 - Envolvente do Estádio Municipal de São Mateus
 - EM2 do Vale da Manta ao cruzamento da Variante da Estrada Nacional 2 que dá acesso ao nó do IC8
 - EM2 da Rua Manuel Nunes David à Barragem do Cabril e ao Espaço Náutico de Vale de Góis
 - Requalificação da Zona Industrial de Valbom, inserida na Vila de Pedrógão Grande
 - Requalificação do espaço público de Linhares (Rua da Fonte de Baixo, Rua da Feira Rua Alexandre Nunes Sequeira



- Rua da Fonte de Baixo
- Ligação do Norte da Vila (Rua Bissaya Barreto) à Zona Náutica de Vale de Góis
- Ligação do Norte da Vila (Vale da Manta) à Zona Náutica de Vale de Góis
- Ligação do Sul da Vila ao IC8 - Rua Dr. Joaquim Jacinto
- Ligação do poente da Vila ao IC8 – caminho do Ribeiro Joaninho
- Rua do Prado e Rua Frei Luís de Granada e variações
- Rua 5 de Outubro
- Rua dos Castanheiros
- Rua do Castelo Velho
- Rua Dr. Júlio Baeta Pereira
- Cemitério Municipal
- Espaço Público da Av. Comendadora Maria Eva Nunes Correia
- Requalificação do caminho do Pero Lobo, da Mina e do Jogo da Bola
- Requalificação do miradouro do Cabril
- Travessa do Conde Redondo e Travessa de Castelo Melhor
- Rua da Nogueira
- Requalificação de Espaços Verdes e de lazer
 - Espaço verde da Rua dos Combatentes
 - Espaço verde do Pranzel
 - Espaço verde do Centro de Interpretação turística
 - Espaço Verde da Av. Comendadora Maria Eva Nunes Correia
 - Margens da Albufeira do Cabril
 - Espaço de Lazer da S. dos Milagres
 - Espaço Verde do Prado
- Requalificação e edifícios e serviços municipais
 - Edifício Clube de Caçadores
 - Hospital da Misericórdia
 - Edifício Antiga C+S
 - Requalificação do Mercado Municipal



- Lago Verde
- Edifício de apoio à praia fluvial e atividade náutica
- Centro Náutico – Antiga ETA
- Parque de Campismo
- Centro Coordenador de transportes
- Edifício da sede da Filarmónica
- Edifício da sede os Escuteiros
- Edifícios de apoio ao Cemitério Municipal
- Edifício da GNR
- Edifício da Loja do Cidadão
- Edifício Polivalente (Seg. Social, conservatória, finanças, junta de freguesia)
- Antigo Pavilhão Industrial da Rua Heróis do Ultramar
- Kartódromo abandonado
- Promoção do Património:
 - Envolvente do Forno Romano
 - Casa Museu Costa Santos
 - Casa Museu Pintura e escultura
 - Requalificação da Envolvente da Igreja Matriz

3. POTENCIAR O TURISMO

- Qualificar a oferta comercial à população e aos visitantes;
- Melhorar as condições da oferta residencial turística através da recuperação e reocupação dos imóveis devolutos;
- Desenvolver uma estratégia de comunicação e marketing orientada para a promoção da vila;



- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Promover a sinalização e informação turística – sinalética
- Revitalizar as infraestruturas turísticas de Vale de Góis

4. APOIO AOS PARTICULARES

- Criar um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.
- Loteamento a custos controlados para venda de lotes em Vale da Manta
- Venda de terrenos a Jovens para construção de habitação de terrenos dispersos na vila de Pedrogão Grande;
- Programa Cores – Oferta de tintas para a promoção de pinturas em edifícios no centro histórico
- Programa Muros – Oferta de materiais para a reconstrução de muros em pedra mantendo as suas características.
- Programa Madeiras – Oferta de materiais para conservações.
- Aquisição de Edifícios em ruínas, para reabilitar e/ ou colocar no mercado imobiliário
- Aquisição de Edifícios abandonados em construção para reabilitar e/ ou colocar no mercado imobiliário
- Aquisição de Edifícios disfunções para reabilitar e/ ou colocar no mercado imobiliário
- Aquisição de espaço brancos – terrenos no centro histórico que foram demolidos e retirado o entulho para espaços de lazer ou para reabilitar e/ ou colocar no mercado imobiliário



BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e a propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Os benefícios fiscais, no âmbito do art.º 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, EBF, para os prédios urbanos em ARU que sejam objeto de intervenção de reabilitação, incluem a redução para metade das taxas devidas pela avaliação do nível de conservação dos imóveis, uma unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais.

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do EBF, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

» Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano.

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS



Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão onerosa do prédio (ou fração autónoma) reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

» Todos os prédios urbanos que sejam alvo de arrendamento comprovado legalmente beneficiam de 20% de redução no IMI.

» Todos os prédios urbanos degradados (considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumprem satisfatoriamente a sua função, ou possam colocar em perigo a segurança de pessoas e bens). São majorados em 30% no IMI (devidamente fundamentado por parecer da Câmara Municipal/Proteção Civil).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Pedrogão Grande confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do EBF, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

» Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de € 500,00 (vd. nº 4, do artigo 71º, do EBF).



» Mais-Valias

» Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (vd. nº 5, do artigo 71º, do EBF); Rendimentos Prediais;

» Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (vd. nº 6, do artigo 71º, do EBF).

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

» Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).



Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

CONDICIONANTES PARA A ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, revestimentos, elementos arquitetónicos, alinhamentos, volumetria, cêrcea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação na ARU serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito do projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a



análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.



TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), pode ser estabelecido pelo município um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização de operações de reabilitação urbana.

Assim, na área correspondente à ARU de Pedrogão Grande, propõe-se que passem a vigorar os seguintes incentivos à reabilitação urbana em matéria de taxas urbanísticas:

1. Isenção de pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
2. Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
3. Isenção de pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público por motivo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
4. Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou suas frações (incluindo as respetivas vistorias) na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
5. Isenção de pagamento das taxas devidas pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação dos edifícios ou suas frações autónomas, no âmbito da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
6. Isenção de pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relativas a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

CONDICIONANTES PARA A ATRIBUIÇÃO DAS ISENÇÕES DE PAGAMENTOS DE TAXAS URBANÍSTICAS

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “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”.

A aplicação das isenções de pagamento das taxas municipais restringe-se assim às operações urbanísticas de reabilitação urbana das quais resulte um estado de conservação dos respetivos edifícios de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do início das mesmas. O estado de conservação dos edifícios, antes e após a execução das ações de reabilitação, é determinado, à semelhança do que sucede com a aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.



ANEXO I



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

----- **JOSÉ JESUS BARRETO LOPES, Chefe de Divisão Municipal da Câmara Municipal do Concelho de Pedrogão Grande:** -----

-----Certifica para os devidos e legais efeitos que a Câmara Municipal na Reunião Ordinária, realizada em 10 de Setembro de 2015, e a Assembleia Municipal na Sessão Ordinária de 30 de Setembro de 2015, aprovaram por unanimidade a Área de Reabilitação Urbana de Pedrogão Grande, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.-----

-----Por ser verdade e para constar se passou a presente certidão que vai ser assinada e autenticada com o selo branco em uso neste Município.-----

----- Pedrogão Grande, 24 de Novembro de 2015. -----

O CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL,

José Jesus Barreto Lopes



ANEXO II



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE

-----CERTIDÃO-----

António Tomás Correia, na qualidade de Presidente da Assembleia Municipal de Pedrogão Grande.-----
Certifica que da Minuta da Ata da Sessão Pública Ordinária desta Assembleia Municipal realizada no dia, 29 de setembro de 2018 consta, entre outras, a seguinte deliberação:-----
"Posta a votação foi aprovada por Unanimidade, a Proposta de Alteração da Delimitação da A.R.U. (Área de Reabilitação Urbana) da Vila de Pedrogão Grande."-----

Por ser verdade e para constar se passou a presente certidão que assino.-----

Assembleia Municipal de Pedrogão Grande, 18 de outubro de 2018.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL



António Tomás Correia



ANEXO III