

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE
REABILITAÇÃO URBANA DE CABEÇÃO**



CÂMARA MUNICIPAL DE MORA

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se, cada vez mais, como uma opção estruturante e decisiva para um modelo sustentável de desenvolvimento socioeconómico em comunidades com frágil capacidade produtiva, demograficamente pouco expressivas e com baixo poder de compra. A correlação desta premissa com o turismo e a fixação de população é tão evidente quanto desejável, na medida em que, um espaço urbano qualificado potencia a permanência e retorno dos seus usufrutuários.

É urgente, portanto, consagrar em instrumentos pragmáticos a política que tem sido delineada para o Município nestes últimos anos, e plasmada em documentos estratégicos como o **Plano de Ações para o Desenvolvimento Sustentável do Concelho de Mora** – “(...) requalificação de zonas e equipamentos com vista à criação de pólos de atrações e roteiros turísticos.” – ou a **Agenda 21 Local** (compreendendo a realidade de Mora como transversal a todas as sedes de freguesia) - “(...) é importante salientar que nem só a expansão urbana, avaliada pelo alargamento do perímetro urbano ou pela área urbanizável, é sinónimo de espaço desocupado. No caso de Mora, que apresenta a malha urbana bem definida e consolidada, existe um número considerável de habitações vagas. Perante isto, mais do que aumentar o número de casas, Mora precisa de apostar na conservação e na requalificação do edificado.”.

A reflexão sobre a questão da regeneração urbana não é de agora nem está limitada à esfera municipal ou nacional, como provam os programas conjuntos de diversas entidades europeias que, atualmente, patrocinam ações desenvolvidas neste âmbito.

A moldura legal do presente documento é estabelecida pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º307/2009 - na sua atual redação republicada em anexo à Lei n.º32/2012 de 14 de Agosto. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal de Mora entendeu elaborar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cabeção em momento anterior à concretização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), admitindo assim, logo desde a aprovação deste instrumento pela Assembleia Municipal, disponibilizar benefícios fiscais associados a obras aqui enquadradas. Este facto permite convocar antecipadamente o contributo da iniciativa privada para a resolução de alguns problemas diagnosticados.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

FUNDAMENTAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana de Cabeção, aqui proposta, abrange um território pouco homogêneo com quase 19 hectares que se estende desde a rua de Montargil, a norte, até à praça do Bairro João Lopes Aleixo, a sul. A nascente o limite concorre com a rua da Fonte Velha e a poente com a extremidade edificada da Rua de S. José.



Este perímetro procura abarcar condições urbanas distintas mas concordantes na necessidade de uma intervenção integrada, na expectativa de criação de um tecido coeso e qualificado. Essa heterogeneidade resulta da própria natureza funcional do aglomerado e da sua evolução territorial e temporal.

Em quase toda a área delimitada se encontram casos de património edificado devoluto e cada vez mais degradado, assinalando-se, ainda, a existência de algumas construções arquitetonicamente descaracterizados. Outro problema identificado prende-se com o facto do loteamento municipal, que constitui o núcleo habitacional mais recente de Cabeção, acentuar a sua condição periférica em virtude de uma deficiente relação com o restante aglomerado urbano. Acresce, ainda, a obsolescência de

determinadas infraestruturas urbanas e espaços públicos, bem como, o conflito entre transeuntes e automobilistas em algumas das artérias mais exíguas da malha urbano.

A Câmara Municipal de Mora tem atuado na resolução de algumas destas patologias e seguramente se manterá na persecução dessa estratégia. No entanto, a reabilitação do património privado é, essencialmente, da responsabilidade dos seus proprietários. Nessa perspetiva esta delimitação da ARU revela-se determinante, ao estimular as entidades privadas a participar no processo de regeneração, através do acesso a benefícios fiscais e a apoios financeiros criados para o efeito.

O contexto socioeconómico difícil em que nos encontramos foi, igualmente, fundamentação para a decisão de elaboração desta proposta. A área delimitada contempla uma visão integrada com a vertente turística da localidade, na medida em que relaciona o espaço urbano no seu todo, desde a sua entrada até aos locais com interesse histórico, cultural ou arquitetónico. Este entendimento holístico do meio urbano e social traduz-se no reconhecimento dos benefícios que esta dinâmica produz em termos de manutenção e criação de empregos na áreas da restauração, hotelaria e comércio.

Importa referir que as ações de reabilitação terão um impacto importante numa atividade económica que tem atravessado grandes dificuldades e emprega parte da população ativa do concelho: a construção civil.

OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

Grande parte dos objetivos estabelecidos é indissociável dos argumentos que fundamentaram esta proposta, e que atrás se referiram.

A proposta de delimitação da ARU tem como desígnio o cumprimento de um conjunto de objetivos que se articulam com a reabilitação da área urbana identificada e se enquadram no artigo 3º do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de outubro na redação conferida pela Lei 32/2012 de 14 de agosto, dos quais se destacam:

- Implementação de estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado;
- Reabilitação dos núcleos urbanos, promovendo novas ocupações, com reforço da coesão social e economia local;
- Melhoria das condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados;
- Desenvolvimento de ações que desenvolvam e potenciem o turismo e a atração de visitantes ao concelho;

- Proteção e valorização do património arquitetónico, como fator de identidade, diferenciação e competitividade da região;
- Direcionamento do investimento municipal para ações de qualificação dos edifícios próprios e em espaço urbano como fator desencadeador da reabilitação urbana;
- Promoção da sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos;
- Melhoria das condições de acessibilidade às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Criação de condições para um maior dinamismo imobiliário;
- Fomento da melhoria do desempenho energético e ambiental do edificado;
- Recuperação dos espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.

3. BENEFÍCIOS FISCAIS

Este compromisso de 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 propósito, através de incentivos fiscais e financeiros promotores de ações qualificadoras dos seus prédios que cumpram os requisitos estabelecidos no âmbito deste processo.

Em conformidade com a alínea c) do n.º 2 do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua atual redação, e nos termos definidos pelo artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, 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 Área de Reabilitação Urbana agora delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Isonção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação própria permanente ou a habitação própria permanente;
- b) Isonção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da

data da aquisição;

- c) Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação;

Para efeitos da atribuição das isenções supramencionadas, devem as ações de reabilitação ser precedidas de um processo camarário que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel, de acordo com o estabelecido na alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

4. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO PÚBLICO

Neste capítulo foram consideradas as intervenções que constam no Plano de Atividades e no Plano Plurianual de Investimentos aprovados pela Câmara Municipal de Mora, identificadas e calendarizadas conforme o quadro seguinte:

IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS A REALIZAR

designação	descrição	promotor	fase de execução					plano execução	
			em estudo	em projeto	c/ projeto aprovado	em obra	obra concluída	a curto prazo (2 anos)	a médio/longo prazo (3 a 5 anos)
A ESPAÇOS PÚBLICOS									
A.1	Construção de novo arruamento no Loteamento Municipal	público	X						X
A.2	Ligação entre o Loteamento Municipal da Laranjinha e a Rua da Misericórdia	público		X				X	

5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



LARGO INFANTE D. HENRIQUE



RUA ALEXANDRE HERCULANO



RUA 1º DE DEZEMBRO



RUA DA BOAVISTA



RUA DE S. JOSÉ



RUA DA FONTE VELHA



RUA DE LISBOA



LIGAÇÃO PEDONAL (loteamento municipal/rua da Misericórdia)



ARRUAMENTO DO LOTEAMENTO MUNICIPAL