

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

---

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



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.”.

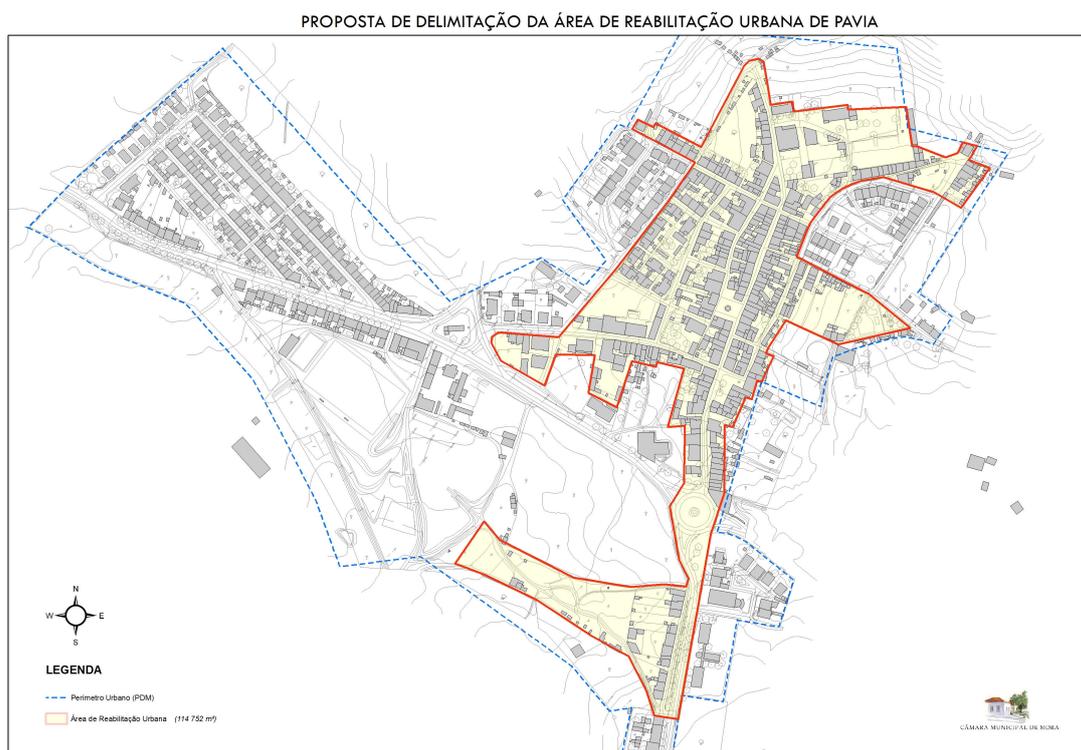
A reflexão sobre a questão da regeneração urbana não é de agora nem está limitada à esfera municipal ou nacional, como provam os programas conjuntos de diversas entidades europeias que, atualmente, patrocinam ações desenvolvidas neste âmbito.

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 Pavia 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 Pavia, aqui proposta, abrange um território pouco homogêneo com cerca de 11 hectares que se estende desde o Largo da Igreja, a norte, até à saída da localidade pela E.N. 251, a sul. A nascente o limite coincide com a E.N. 251 e prolonga-se até à Rua Fernando Namora, enquanto a poente a delimitação alarga-se até ao cruzamento da E.N. 251 com a E.N. 370.



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. Também se verifica uma inadequada utilização do espaço que estabelece uma ligação informal e desqualificada entre a Rua das Casas Novas e a Estrada da Charneca, passando pelo impasse em que culmina o acesso viário do Parque Urbano Manuel Ribeiro de Pavia. 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 área 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;
- Direcionamentos 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) Isenção 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) Isenção 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)
<b>A ESPAÇOS PÚBLICOS</b>									
A.1 Ligação da Estrada da Charneca à Rua das Casas Novas	Reformulação do acesso informal que conecta a estrada da Charneca (e os espaços públicos a sul da E.N. 251) à rua das Casas Novas, conferindo-lhe condições adequadas a uma utilização pública eficaz.	público	X						X

## 5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



LARGO DA IGREJA



RUA DE AVIZ



RUA CONSELHEIRO FERNANDO DE SOUSA



RUA DO RELÓGIO



RUA DA FONTE



RUA NOVA



RUA DE S. DINIS



LIGAÇÃO DA ESTRADA DA CHARNECA À RUA DAS CASAS NOVAS



RUA VELHA



CASAS DEGRADADAS E DEVOLUTAS (Rua Conselheiro Fernando de Sousa)



RUA DAS CASAS NOVAS