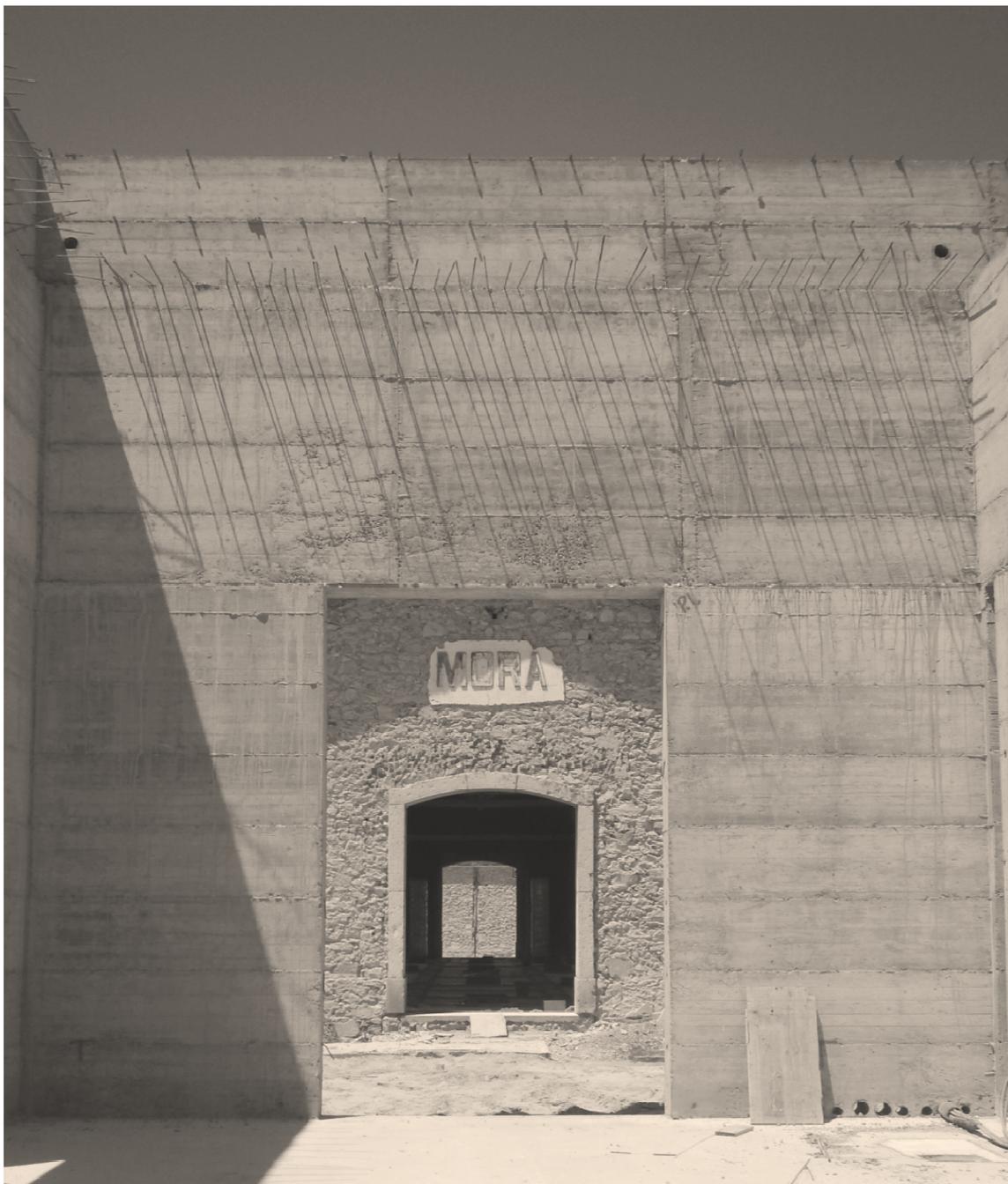


Operação de Reabilitação Urbana DE MORA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	3
1.1. DEFINIÇÃO JURÍDICA DA OPERAÇÃO	3
1.2. FUNDAMENTAÇÃO HISTÓRICA	3
1.3. OPORTUNIDADES GERADAS	4
2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	6
2.1. PONDERAÇÃO SOBRE OS ANTECEDENTES	6
2.2. RELAÇÃO DEMOGRÁFICA	6
2.3. MEDIDAS IMPLEMENTADAS	7
2.4. OBJETIVOS, PRIORIDADES E OPERACIONALIZAÇÃO	9
3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	11
3.1 INCENTIVOS DE NATUREZA MATERIAL OU FINANCEIRA	11
3.2 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL	11
3.3 INCENTIVOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E PROCEDIMENTAL	12
4. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES	13
5. PRAZO DE EXECUÇÃO	13
6. ANEXOS	13
IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS A REALIZAR	
A.01 PLANTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	
A.02 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	
A.03 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	

1. ENQUADRAMENTO

1.1. DEFINIÇÃO JURÍDICA DA OPERAÇÃO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, define esta operação como *"o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área"*. Ainda no mesmo documento entende-se que a reabilitação urbana é *"a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios"*.

Conforme decidido em reunião de câmara de 15 de junho de 2016, será o Município de Mora a entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana Simples, para a Área de Reabilitação Urbana de Mora, cumprindo o previsto no artigo 10.º do regime jurídico referido. Ainda no n.º2 do artigo 8.º se esclarece que *"a operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução."*

Considerando a matriz de reabilitação urbana preconizada para o município, entende-se que o mais adequado é adotar o modelo de execução da ORU por iniciativa dos privados, nos termos estabelecidos pelo artigo 11.º do mesmo diploma.

1.2. FUNDAMENTAÇÃO HISTÓRICA

A regeneração urbana do aglomerado consolidado de Mora tem sido um desígnio relevante na estratégia de investimento municipal dos últimos anos, não apenas pelos benefícios diretos que comporta para a população residente mas, também, pelo que acrescenta em termos de projeção turística do concelho, com consequentes proveitos para os agentes económicos locais e para a afirmação da região enquanto destino atrativo no mercado interno e externo.

A prossecução desta política municipal de intervenção na estrutura urbana deteriorada ou funcionalmente obsoleta pode ser confirmada pela criação de programas de apoio à recuperação de edifícios degradados ou pela concretização de várias obras municipais de valorização do espaço público de Mora.

obras municipais de regeneração urbana em Mora	ano	Investimento (valores em €)
Repavimentação de arruamentos urbanos	2002	702 945
Parque de Feiras	2003	1 092 701
Requalificação da Casa do Povo	2005	106 944
Travessia de Mora	2008	1 297 776
Requalificação do Centro Histórico	2011	731 001
Requalificação da Rua Catarina Eufémia	2014	250 000
Núcleo Regional do Megalitismo (requalificação da antiga estação do caminho-de-ferro)	2016	2 298 399

quadro 1 - principais intervenções municipais no âmbito da reabilitação urbana de Mora

Apesar da consciência regenerativa do espaço urbano na ação autárquica, faltava implementar uma estratégia global integrada que a tornasse mais efetiva na transformação do território. O primeiro passo no cumprimento desse propósito surgiu com a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Mora, identificando as deficiências funcionais ou construtivas de uma zona, em razão da sua obsolescência ou simples decadência, e estabelecendo objetivos que visavam a resolução desses problemas.

1.3. OPORTUNIDADES GERADAS

O impulso turístico criado pelo Fluviário de Mora, que desde a sua inauguração em 2007 já foi visitado por mais de 720 000 pessoas (160 vezes mais do que a população residente atual do concelho), tem sido acompanhado por várias iniciativas projetadas para alargar a oferta lúdica e cultural no concelho, procurando, dessa forma, cativar esses visitantes para permanências mais prolongadas e suscitar o seu interesse em regressar, tornando-os, também, promotores genuínos deste produto turístico junto de familiares e amigos. Esta reflexão permanente sobre a diversificação e complementaridade da oferta turística de Mora, centrada na sua identidade cultural e nos seus valores patrimoniais (naturais e construídos), é decisiva para o crescimento desta atividade económica, que se encontra em franca expansão e é cada vez mais competitiva. Uma região que económica e sociologicamente está condicionada pelo envelhecimento e baixo poder de compra da sua população, tem no turismo a âncora de sustentabilidade de outros setores económicos importantes para a coesão social. A restauração e o pequeno comércio são os exemplos mais evidentes dessa realidade.

Partindo desta análise, e da visão holística do núcleo urbano, enquanto organismo que acomoda a alma de uma comunidade, podemos concluir que a reabilitação do edificado e dos vazios onde nos movemos significa mais do que o empenho pela sobrevivência da economia local, é uma obrigação identitária que a todos deve mobilizar. A criação de incentivos fiscais para os proprietários privados responsáveis por ações de reabilitação nos seus prédios, em conformidade com os critérios

estabelecidos, procura responder a essa premissa. É fundamental o envolvimento de todos os agentes intervenientes na área delimitada para a reabilitação urbana, e tanto mais efetivo será esse compromisso quanto maior a perceção do bem comum que ele representa. Desta forma também se poderão gerar as sinergias capazes de dinamizar as atividades económicas associadas à construção, bem como, ao setor imobiliário e de arrendamento.

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

2.1. PONDERAÇÃO SOBRE OS ANTECEDENTES

O despertar de consciências para a temática da reabilitação urbana, enquanto linha estratégica das políticas urbanísticas e habitacionais, é relativamente recente e emerge da constatação (mais evidente nos principais centros urbanos) que o património arquitetónico dos centros históricos tem perdido importância funcional. Infelizmente, nas últimas décadas, tem-se assistido a uma transferência do uso residencial para a periferia, que condena ao abandono e degradação as ocupações primordiais dos lugares, retirando-lhes a autenticidade do seu pulsar. Por isso, importa extravasar o conceito de reabilitação urbana para lá do que é a mera recuperação exterior de uma paisagem edificada e centrar a sua relevância na construção de um paradigma urbano focado nas populações e na sua qualidade de vida.

Fazendo uma análise comparativa com a realidade europeia, verifica-se que a reabilitação representa cerca de 36,8% da atividade da construção civil, enquanto em Portugal essa relação se fica pelos 6,5%. Este desfasamento pode ser parcialmente compreendido pelo facto da recuperação do edificado decrépito e obsoleto, muitas vezes vinculado a rendas demasiado baixas, implicar um investimento insustentável para alguns e pouco atrativo para outros. Por outro lado, a visão expansionista dos perímetros urbanos e os elevados índices de edificabilidade previstos nas novas zonas urbanas reforçaram essa tendência, aumentando demasiado a oferta de habitação na periferia e esvaziando a procura no centro histórico. É evidente que estes juízos não se transpõem de forma direta para a conjuntura específica de Mora, mas são o corolário da prolongada ausência de uma orientação política nacional para a reabilitação urbana, que se reflete, também, nas localidades de pequena dimensão.

2.2. RELAÇÃO DEMOGRÁFICA

Outro desafio que o município enfrenta, e é transversal a todo o território interior do país, revela-se nos resultados dos recenseamentos decenais feitos em Portugal: o declínio demográfico e envelhecimento da população residente.

As causas desta tendência são conhecidas e comuns a outras áreas geográficas com perfil semelhante. O défice demográfico do país, fruto da taxa de natalidade mais baixa da Europa, é acompanhado pelo efeito agregador dos grandes centros urbanos, que geram um fluxo populacional interno prejudicial ao equilíbrio social e económico do território nacional.

Os movimentos migratórios das pessoas está sempre associado à procura de melhores condições de vida, como tal, as comunidades incapazes de corresponder às expectativas dos seus constituintes, as que falham na sinalização de um futuro apto a integrá-los e a integrar outras gentes, são as que se resignam à inexorabilidade deste definhamento. É urgente estancar a perda de população ativa no município e combater o défice demográfico crónico, através de uma política impulsionadora da atividade económica geradora de emprego e de oportunidades. Sem forma de subsistir as

peças abandonam os lugares, sem pessoas para atender reduzem-se ou encerram-se serviços, sem a proximidade desses serviços os lugares tornam-se mais inoperantes e menos atrativos, e o abandono continua.

Um problema tão complexo e com causas tão profundas não se resolve a partir de uma única resolução miraculosa de efeito imediato. É necessário refletir sobre uma estratégia global com diferentes níveis de abrangência: nacional, regional e municipal. Este documento não fará essa reflexão, mas também não esperará que ela se faça. A gravidade da circunstância impele a uma postura decidida sobre as áreas onde o município pode intervir. A reabilitação urbana, no sentido lato, que inclui a sua dimensão humana, arquitetónica e económica, é uma via para a reabilitação demográfica. É certo que se trata de uma via ténue no percurso árduo que está por fazer. Pode não ser a mais importante, mas depende apenas dos agentes locais para a percorrer. Pode demorar a produzir efeitos, mas já é um sinal contra a resignação.

ano do recenseamento	1991	2001	2011	2014
população residente total	6 588	5 788	4 978	4 584 ⁽¹⁾
população ativa ⁽²⁾	2 587	2 420	2 094	indisponível
taxa de atividade (%)	39,27	41,81	42,07	indisponível

⁽¹⁾ valor estimado pelo INE

⁽²⁾ população empregada (com profissão, militar de carreira e a cumprir serviço militar obrigatório) e população desempregada (à procura do 1º emprego ou à procura de novo emprego)

quadro 2 - total da população residente e ativa no concelho de Mora

2.3. MEDIDAS IMPLEMENTADAS

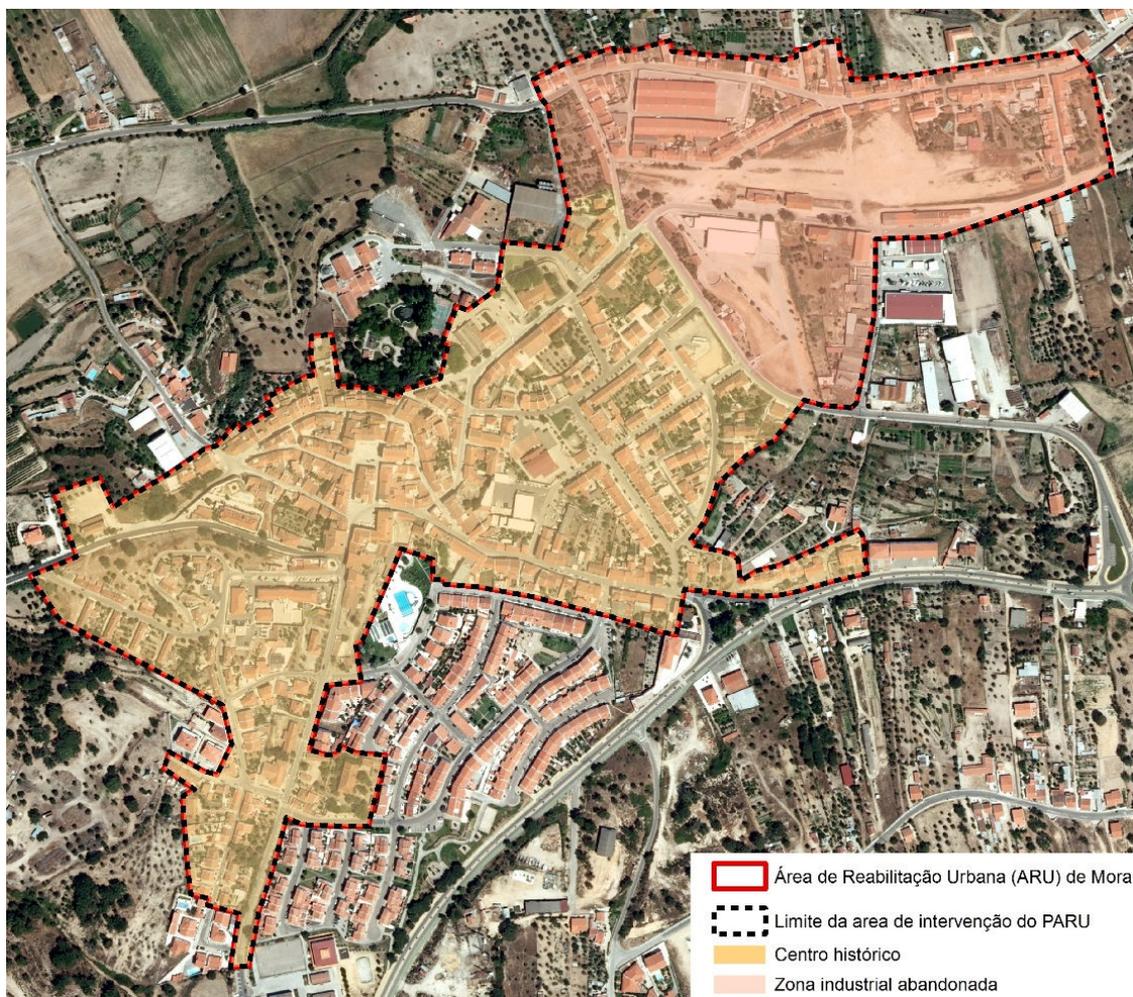
A degradação e abandono do tecido urbano nuclear tem sido uma tendência que o município procura contrariar desde 1997, ano em que aprovou o "PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CASAS DEGRADADAS". Esta iniciativa, presentemente operacional, concede diversos apoios às intervenções de reabilitação que se inserem numa zona demarcada do aglomerado consolidado, designadamente, a elaboração de todos os projetos necessários à execução da obra, remoção dos resíduos sólidos produzidos na obra, fornecimento de alguns materiais e isenção de taxas urbanísticas.

tipo de incentivo dos processos concluídos	localização da obra	
	concelho	ARU
projetos + apoios na fase de construção	52	18
apoios na fase de construção	68	33
processos em execução	5	3

quadro 3 - processos de obras, concluídos e em execução, apoiados pelo Programa de Recuperação de Casas Degradadas

Esta perceção, há muito apreendida, de que o salutar desenvolvimento do território se constrói do centro para a periferia, determinou a preparação de uma política estruturada para a reabilitação urbana de Mora, inaugurada pela delimitação de uma ARU e aprovação dos respetivos benefícios fiscais. No entanto este instrumento, por si, não produziu os efeitos esperados e ambicionados, em virtude, presume-se, das perspetivas económicas desanimadoras que, juntamente com o difícil acesso a financiamento, têm condicionado a ação dos proprietários potencialmente interessados.

Outro momento importante para a sustentação da estratégia de reabilitação urbana foi a decisão de executar o PARU (plano de ação de regeneração urbana) de Mora, não só pelo contributo crítico que o documento encerra, mas também pela habilitação que confere ao município de se candidatar a cofinanciamentos para as intervenções aí previstas, recorrendo aos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento através do programa PORTUGAL 2020.



2.4. OBJETIVOS, PRIORIDADES E OPERACIONALIZAÇÃO

A estratégia de reabilitação urbana é orientada para o cumprimento dos seguintes objetivos, aprovados pela Câmara Municipal em reunião de 15 de junho de 2016:

- a) Implementação de estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado;
- b) Reabilitação dos núcleos urbanos, promovendo novas ocupações, com reforço da coesão social e economia local;
- c) Melhoria das condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados, considerando a sua sustentabilidade energética e ambiental;
- d) Desenvolvimento de ações que desenvolvam e potenciem o turismo e o investimento no concelho;
- e) Proteção e valorização do património arquitetónico, como fator de identidade, diferenciação e competitividade da região;
- f) Direcionamento do investimento municipal para ações de qualificação dos edifícios próprios e do espaço urbano, que possam ser catalisadoras da reabilitação urbana;
- g) Melhoria das condições de acessibilidade às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- h) Criação de condições para um maior dinamismo no mercado imobiliário e de arrendamento.

Partindo dos objetivos traçados, é fundamental identificar e operacionalizar as condições ideais para os atingir. Esta premissa materializa-se num conjunto de medidas adicionais ao quadro de apoios e incentivos previstos nesta ORU, que procuram mitigar as dificuldades de envolvimento dos privados na reabilitação dos seus imóveis e, cumulativamente, consigam gerar uma dinâmica reformadora consistente. As ações programadas são:

1. criar um corpo técnico de apoio aos privados para as iniciativas previstas na Estratégia de Reabilitação Urbana, com as seguintes atribuições:
 - i. desenvolver as tarefas inerentes aos apoios definidos no PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CASAS DEGRADADAS;
 - ii. informar os interessados sobre todos os incentivos disponíveis, gerais e específicos;
 - iii. auxiliar na preparação de eventuais candidaturas de âmbito municipal ou nacional;
 - iv. realizar as vistorias enquadradas pela ORU de Mora;
 - v. avaliar a execução da ORU;
2. divulgar o conteúdo da presente ORU, particularmente os apoios que contempla, através de plataformas eletrónicas, como sejam as redes sociais e a página oficial do Município, e suportes em papel, como o Boletim Municipal;

3. alterar o PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CASAS DEGRADADAS, alargando a sua área de intervenção aos limites da ARU e reformulando as condições de acesso aos benefícios, tornando-o mais justo e compatível com a ORU;
4. estudar a possibilidade de agilizar e simplificar o processo administrativo, no âmbito de uma alteração ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação;
5. canalizar investimento público para ações com maior efeito de arrastamento na qualificação do espaço urbano, designadamente na reconversão de zonas urbanas funcionalmente obsoletas.

Apesar destas providências operativas estarem ordenadas pela prioridade da sua execução, importa relevar o carácter decisivo que assume a definição de um plano de publicitação abrangente que informe sobre o enquadramento dos benefícios, nacionais e municipais, concedidos no âmbito da recuperação de imóveis degradados, bem como, as penalizações a que estão sujeitos os proprietários que não cumpram o dever de conservação imposto pelo artigo 89.º do RJUE. Esta informação terá de ser sintetizada e sistematizada, através de um conteúdo compreensível que seja esclarecedor sobre as condições em que os incentivos são atribuídos e de que modo os interessados podem aceder-lhes.

3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

Os estímulos às operações de reabilitação urbana de iniciativa privada atuam sobre três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

Alguns dos benefícios aqui identificados decorrem de ações políticas de abrangência nacional, cuja eficácia depende exclusivamente da vigência legal em que se enquadram, escapando à competência deste instrumento determinar as condições da sua aplicação. Assim, ressalva-se a possibilidade de legislação ou alterações programáticas supervenientes revogarem esses benefícios ou criarem outros, devendo a presente estratégia de reabilitação conformar-se com as circunstâncias futuras de forma automática e sem necessidade de revisão.

3.1 INCENTIVOS DE NATUREZA MATERIAL OU FINANCEIRA

a) Atribuição de todos os apoios previstos no "Programa de Recuperação de Casas Degradadas", designadamente:

- i. elaboração de todos os projetos necessários à observância do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
- ii. fornecimento de areia e cal para a obra;
- iii. remoção dos resíduos sólidos produzidos na obra e respetivo encaminhamento nos termos previstos pela lei;
- iv. isenção das taxas de execução dos ramais de ligação às redes públicas de águas e esgotos;
- v. isenção das taxas urbanísticas municipais associadas à intervenção de reabilitação do imóvel;

b) Acesso ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) nos termos definidos pelo Plano de Ação para a Regeneração Urbana de Mora;

c) Bonificação de 20% na subvenção mensal atribuída pelo IHRU, no âmbito do programa "Porta 65 - Jovem" que se destina a apoiar os jovens no arrendamento de habitação para residência permanente.

3.2 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes.

- a) 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;

- b) 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;
- c) Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação do imóvel (*alínea a) do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)*);
- d) Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação (*n.º 5 do artigo 71.º do EBF*);
- e) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação (*alínea a) do n.º 6 do artigo 71.º do EBF*);
- f) Tributação do IVA à taxa reduzida para as empreitadas de reabilitação urbana que se conformem com as condições definidas na ORU (*ponto 2.23 da lista I do Código do IVA*);
- g) Majoração de 30% da taxa de IMI aplicada aos prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (*n.º 8 do artigo 112.º do Código do IMI*).

3.3 INCENTIVOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E PROCEDIMENTAL

- a) Orientação e acompanhamento das operações de reabilitação urbana por parte de um corpo técnico municipal dedicado a esta temática;
- b) Agilização e simplificação dos processos de obras, caso estejam sujeitos a controlo prévio nos termos do RJUE;

4. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES

Os proprietários de prédios ou frações incluídos no perímetro da ARU de Mora podem concorrer aos apoios e incentivos aqui previstos para a reabilitação de edifícios. As intervenções, que podem compreender uma ou mais operações urbanísticas, destinam-se 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, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados.

Esclarece-se que o conceito de reabilitação do edificado não inclui a construção total em terreno vazio.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais é necessário que as ações de reabilitação sejam precedidas de um processo camarário destinado a aferir o seu enquadramento legal e confirmar, no final das obras, o resultado da intervenção no estado de conservação do imóvel, de acordo com o estabelecido nas alíneas a) e c) do n.º 22 e no n.º 23 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

A concessão dos apoios e incentivos impõe que as obras a realizar operem a reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios, despojando-os de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, de modo a assegurar a sua autenticidade arquitetónica e contribuindo para a coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO

Considerando que a concretização da estratégia apresentada depende, em grande parte, da iniciativa privada que, por sua vez, é condicionada por fatores exógenos relacionados com as circunstâncias económicas ou financeiras, entende-se adequado estabelecer um prazo de 10 anos para a execução da ORU, com possibilidade de prorrogação, desde que não exceda o prazo de 15 anos a contar da data da sua aprovação pela Assembleia Municipal, conforme estipula o n.º 1 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

6. ANEXOS

IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS A REALIZAR

A.01 PLANTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

A.02 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

A.03 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA